

COMUNE DI ARSAGO SEPRIO
PROVINCIA DI VARESE

Studio redatto da:

**Società di
Ricerca e Pianificazione**

di Anzini Mauro & C. S.n.c.

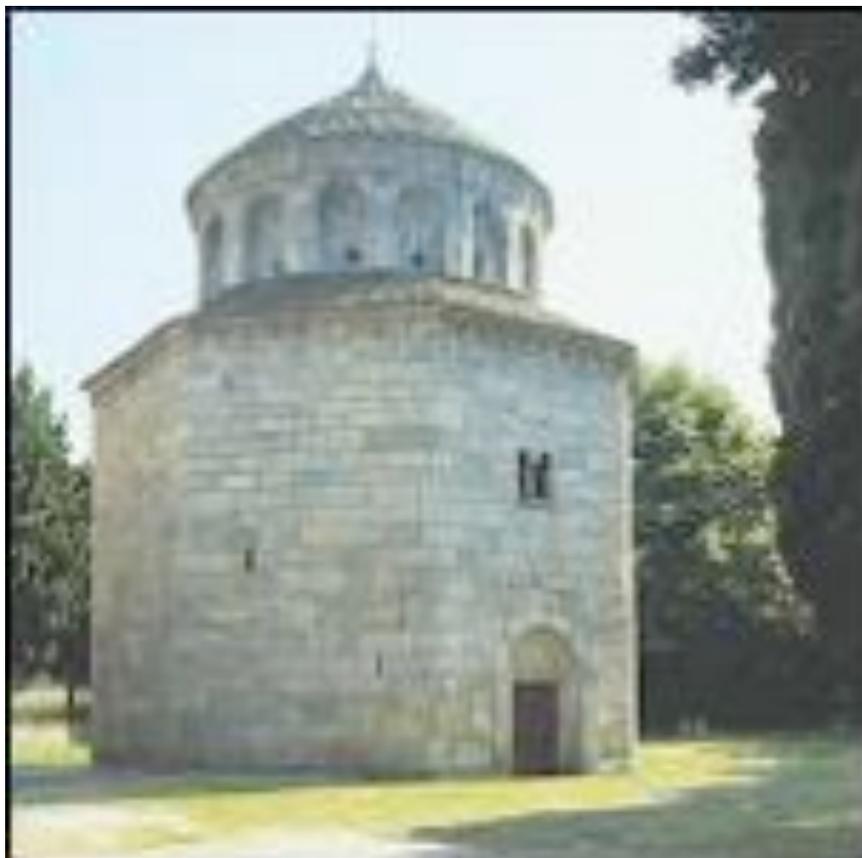
*Via degli Scipioni,5
20129 Milano (MI)
Tel. 02/29524040
Fax. 02/29515111
E-mail: studioanzini_@libero.it*

**Quadro conoscitivo
del territorio comunale**

Componente commerciale

**Allegato al Piano di Governo del Territorio
(L.R. 12/2005 s.m.i.)**

1 luglio 2011



INDICE

1.	Oggetto dell'analisi	pag. 1
2.	Quadro normativo di riferimento	pag. 6
2.1	<i>Commercio al dettaglio in sede fissa: definizioni e forme</i>	pag. 6
2.2	<i>Commercio al dettaglio in sede fissa: tipologie</i>	pag. 6
2.3	<i>Commercio al dettaglio in sede fissa: la programmazione commerciale regionale</i>	pag. 7
2.4	<i>Commercio al dettaglio in sede fissa: la programmazione commerciale provinciale</i>	pag. 8
2.5	Centri di telefonia fissa (Phone Center)	pag. 10
3.	Quadro ricognitivo territoriale e demografico	pag. 12
3.1	<i>Inquadramento territoriale</i>	pag. 12
3.2	<i>Inquadramento demografico</i>	pag. 13
4.	Quadro conoscitivo del sistema distributivo comunale	pag. 18
4.1	<i>Evoluzione del sistema distributivo</i>	pag. 18
4.2	<i>Lo stato di fatto del commercio al dettaglio in sede fissa</i>	pag. 20
4.3	<i>La distribuzione territoriale dei punti di vendita al dettaglio in sede fissa</i>	pag. 23
4.4	<i>Lo stato di fatto dei centri di telefonia fissa</i>	pag. 27
4.5	<i>Rapporto tra domanda e offerta</i>	pag. 28
5.	Ipotesi di sviluppo del sistema distributivo comunale	pag. 30
6.	Conclusioni	pag. 32

ALLEGATI

Allegato 1 – Quadro del sistema distributivo nazionale e lombardo	pag. 34
Allegato 2 – Nota metodologica	pag. 45

1. Oggetto dell'analisi

La L.R. 12/05 s.m.i. ha introdotto un nuovo strumento di pianificazione comunale, il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), articolato in tre distinte componenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.

Il rapporto tra la programmazione in campo commerciale e il nuovo strumento urbanistico è definito dalla D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/352 "Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale (articolo 3, comma 1, della L.R. 23 luglio 1999, n. 14)".

In particolare, "... le problematiche relative alla distribuzione commerciale si rapportano:

→ con il Documento di Piano per quanto riguarda:

- la costruzione del quadro conoscitivo del territorio comunale (art. 8, comma 1, lettera b), nell'ambito del quale deve essere evidenziata la strutturazione esistente del settore commerciale;
- la definizione degli obiettivi di sviluppo comunale (art. 8, comma 2, lettere a e b), dove devono essere evidenziate le esigenze di sviluppo o di riorganizzazione o di contenimento del settore commerciale;
- la determinazione delle politiche di settore (art. 8, comma 2, lettera c), dove particolare attenzione deve essere posta al comparto della distribuzione commerciale nelle sue varie componenti tipologiche;
- l'evidenziazione delle previsioni di carattere commerciale che presentano ricadute a scala sovracomunale (art. 8, comma 2, lettere c ed e), da evidenziare specificamente;
- la valutazione ambientale e paesaggistica delle strategie e delle azioni di piano;

→ con il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole per quanto riguarda:

- la necessità di integrare le politiche commerciali con le politiche più generali di miglioramento dell'insieme dei servizi e delle attrezzature di interesse generale offerte alla popolazione locale;
- la necessità di coerenzare le politiche commerciali con l'insieme delle azioni mirate alla riqualificazione dei tessuti urbani sia centrali che periferici, con particolare attenzione alle azioni di recupero degli ambiti degradati e da riconvertire a nuovi usi;

→ con gli strumenti attuativi di pianificazione comunale nonché con gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, previsti dall'articolo 6 della l.r. 12/2005 per quanto riguarda:

- gli aspetti di concreto inserimento territoriale, paesaggistico ed ambientale della progettazione dei nuovi insediamenti e l'eventuale valutazione di impatto ambientale”.

Sempre la già citata D.C.R. 8/352 precisa che “... nel Documento di Piano pertanto deve essere garantita specifica attenzione al sistema commerciale locale ed in particolare a:

- la funzionalità complessiva della rete commerciale;
- la distribuzione sul territorio comunale degli esercizi commerciali e le relative potenzialità o carenze;
- la presenza e localizzazione delle diverse tipologie di vendita;
- la consistenza della rete commerciale nei nuclei di antica formazione, evidenziando l'eventuale presenza di esercizi “storici” o di aree urbane a specifica funzionalità commerciale da valorizzare. ...”

In caso di nuove previsioni di carattere commerciale di rilevanza sovracomunale (con riferimento, quindi, alle grandi strutture di vendita), gli elementi sopra indicati dovranno essere integrati da valutazioni a scala sovracomunale, “... in relazione a:

- l'accertamento dell'ambito di gravitazione della struttura commerciale da insediare;
- la verifica della consistenza del sistema economico commerciale (esistente o previsto) nell'ambito territoriale di gravitazione così come sopra determinato;
- la necessità di valutare preventivamente le ricadute e gli impatti generati sia a scala locale che sovracomunale e sotto i vari aspetti di possibile incidenza (infrastrutturale, ambientale, paesaggistico, di dotazione dei servizi), nonché attraverso uno studio di prefattibilità che, anche ricorrendo a modelli matematici di simulazione, documenti lo stato di criticità della rete viabilistica esistente ed il grado di incidenza dell'indotto derivante dall'attuazione dell'intervento programmato;
- il riconoscimento del livello di accessibilità della localizzazione prescelta per l'intervento dal punto di vista dei servizi pubblici di trasporto;
- la verifica di coerenza con le valutazioni di sostenibilità derivanti dal contemporaneo processo, da condursi all'interno del Documento di Piano, di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Ancora, con riferimento ai rapporti tra programmazione commerciale e Piano dei Servizi, la D.C.R. 8/352 sottolinea: *“il Piano dei Servizi rappresenta lo strumento atto a promuovere una corretta integrazione delle funzioni commerciali con i servizi pubblici di interesse generale per la comunità; può definire infatti scelte idonee a valorizzare il comparto, quali:*

- *l'integrazione con i servizi per il tempo libero, rispondendo all'esigenza di fornire attrezzature che coniughino shopping e svago, sia all'interno delle città che in luoghi esterni opportunamente dedicati;*
- *il coordinamento con la realizzazione di parcheggi, aree di sosta e di interscambio;*
- *l'integrazione con programmi comunali e sovracomunali di ricostruzione di connessioni verdi e di reti ciclo – pedonali;*
- *l'eventuale raccordo con l'attivazione di servizi culturali o ricreativi nei centri urbani;*
- *l'interazione con le previsioni del Piano Urbano del Traffico e del Programma triennale delle opere pubbliche;*
- *la promozione della partecipazione delle associazioni del commercio nella realizzazione esecutiva, gestionale e finanziaria dei servizi di qualificazione dell'offerta commerciale locale”.*

Quanto al Piano delle Regole, la Delibera 8/352 specifica: *“il Piano delle Regole si connota come lo strumento di promozione della qualità urbana e territoriale e, in particolare rappresenta lo strumento attraverso cui si può assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato. E' quindi all'interno del Piano delle Regole che deve essere ricercato il corretto dimensionamento e posizionamento delle attività commerciali in rapporto all'assetto urbano consolidato, considerandole come una risorsa importante a disposizione della pianificazione ai fini del raggiungimento di obiettivi generali di qualificazione di parti di città e di tessuto urbano, di risanamento e rivitalizzazione dei centri storici, di recupero e integrazione urbana di ambiti degradati, compromessi o abbandonati.*

Il Piano delle Regole dettaglierà pertanto le caratteristiche degli interventi commerciali consentiti per le diverse situazioni urbane presenti nell'ambito comunale: centri di antica formazione ed aree urbane centrali, aree perturbane o periferiche, aree extraurbane di interesse sovracomunale, normando puntualmente le modalità di inserimento di tali strutture nel contesto territoriale, avendo particolare attenzione a:

- *la disciplina dell'assetto morfologico in rapporto alle caratteristiche funzionali, insediative, paesistiche ed ambientali e le potenzialità di riorganizzazione urbanistica locale conseguenti all'insediamento dell'attività commerciale;*
- *la specificazione delle categorie commerciali non ammissibili in determinati contesti;*

- *la prescrizione di parametri qualitativo – prestazionali riguardanti materiali, tecnologie, elementi costruttivi finalizzati ad assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficacia energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali;*
- *l'incentivazione delle attività commerciali di vicinato”.*

La **presente analisi** si propone, in particolare, come sviluppo del rapporto tra pianificazione commerciale e Documento di Piano: saranno condotte indagini specifiche ed articolate, che terranno conto della domanda espressa dai consumatori, con riferimento alla popolazione residente, a quella fluttuante, ai turisti, ai pendolari ecc.; delle evasioni per acquisti verso l'esterno e delle gravitazioni rivolte all'interno; dell'offerta presente nell'area presa in considerazione e nelle aree vicine.

Il tutto, naturalmente, raccordato con un'analisi del divenire e della possibile evoluzione dell'offerta distributiva nel Comune.

Un altro aspetto da esaminare in sede di Piano di Governo del Territorio riguarda i centri di telefonia in sede fissa (Phone Center).

Infatti, il 22 dicembre 2008 la Giunta regionale lombarda con delibera n. VIII/8778 ha approvato un documento in cui vengono fornite indicazioni agli enti interessati in merito all'insediamento di centri di telefonia in sede fissa.

Con riferimento alla predisposizione dei Piani di Governo del Territorio (P.G.T.), la Delibera regionale stabilisce che:

“in sede di Documento di Piano, nell'ambito delle analisi delle caratteristiche della rete commerciale esistente e delle politiche commerciali da perseguire, dovranno essere puntualmente individuati gli esercizi destinati a centri di telefonia in sede fissa esistenti, nonché precisati gli ambiti territoriali nei quali potranno essere ammessi nuovi insediamenti tenendo conto della necessità:

- *d'integrare le politiche commerciali con le politiche più generali di miglioramento dell'insieme dei servizi e delle attrezzature offerte alla popolazione locale;*
- *di coerenza le politiche commerciali con l'insieme delle azioni mirate alla riqualificazione dei tessuti urbani sia centrali che periferici;”*

“in sede di Piano delle Regole, dovranno essere puntualmente disciplinate:

- *il posizionamento e il dimensionamento di queste attività in rapporto all'esigenza di assicurare un equilibrato e razionale assetto del tessuto urbano e del raggiungimento di obiettivi generali di*

qualificazione di parti di città con la conseguente possibilità di prevedere la non ammissibilità del loro insediamento in determinati contesti (centri storici, aree ambientali di rilevante valore, ecc.);
- le caratteristiche e i parametri qualitativo-prestazionali sia di tipo urbanistico: obbligo di disponibilità di parcheggi pertinenziali adeguati, condizioni di viabilità di accesso adeguate; sia di tipo edilizio: uso di materiali, di tecnologie, di elementi costruttivi finalizzati ad assicurare qualità agli interventi in rapporto all'inserimento urbano che all'efficacia energetica e alla riduzione dell'inquinamento".

Nella presente analisi, pertanto, verrà condotta un'indagine relativa alla presenza dei phone center sul territorio comunale, prospettando lo sviluppo di tale servizio, considerando le dinamiche della popolazione residente in termini popolazione straniera, le caratteristiche urbanistiche e viabilistiche del territorio ecc
...

Prima di sviluppare le indagini sopra indicate, si propone un riassunto delle normative nazionali e regionali di riferimento, che determinano il quadro di azione e di sviluppo del settore commerciale.

2. Quadro normativo di riferimento

2.1. Commercio al dettaglio in sede fissa: definizioni e forme

Le definizioni delle diverse attività commerciali sono contenute nell'art. 4 del decreto legislativo 114/98; si tratta di definizioni di valore generale, poiché ricalcano le espressioni usate nelle direttive CEE in materia.

La presente analisi riguarda specificamente le attività di commercio al dettaglio in sede fissa, cioè l'attività esercitata da chi acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale, cioè al pubblico in generale.

2.2 Commercio al dettaglio in sede fissa: tipologie

Il d.lgs. 114/98 individua due soli settori merceologici, alimentare e non alimentare, ed una suddivisione dei negozi in classi dimensionali, su base demografica e per superficie di vendita, come riassunto nella successiva tabella:

Classi dimensionali dei punti di vendita al dettaglio in sede fissa

Classe dimensionale	Popolazione inferiore a 10.000 abitanti	Popolazione superiore a 10.000 abitanti
Esercizio di vicinato	fino a 150 mq. di vendita	fino a 250 mq. di vendita
Media struttura	da 151 mq. a 1.500 mq. di vendita	da 251 mq. a 2.500 mq. di vendita
Grande struttura	oltre 1.500 mq. di vendita	oltre 2.500 mq. di vendita

La Regione Lombardia ha articolato (D.G.R. 4 luglio 2007, n. VIII/5054 s.m.i., Allegato 2, tavola1) le grandi strutture di vendita in quattro sottocategorie:

Classi dimensionali delle grandi strutture di vendita – Regione Lombardia

Classe dimensionale	Superficie di vendita
Grande struttura a rilevanza comunale	da 1.501/2.501 mq. a 5.000 mq.
Grande struttura a rilevanza provinciale	da 5.001 mq. a 10.000 mq.
Grande struttura a rilevanza interprovinciale	da 10.001 mq. a 15.000 mq.
Grande struttura a rilevanza regionale	oltre 15.000 mq.

Medie e grandi strutture di vendita possono assumere la forma del centro commerciale, quando “... più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente” (D.Lgs. 114/98, art. 4, comma 1, lettera g).

La Regione Lombardia (D.G.R. 4 luglio 2007, n. VIII/5054 s.m.i., punto 4.2.1, comma 2 lettere a e b) ha articolato la definizione del centro commerciale nelle seguenti*:

- Centro commerciale tradizionale
- Centro commerciale multifunzionale
- Factory outlet centre
- Parco commerciale

2.3 *Commercio al dettaglio in sede fissa: la programmazione commerciale regionale*

La disciplina “quadro” dettata dal d.lgs. 114/98 e dalla Legge Regionale. 14/99 è integrata e completata dal Programma Triennale per lo sviluppo del Settore Commerciale 2006 – 2008 (di cui alla D.C.R. 2 ottobre 2006 n. VIII/215) e dalle sue Modalità applicative (di cui alla D.G.R. 4 luglio 2007 n. VIII/5054 s.m.i.), che pongono specifica attenzione agli elementi di programmazione commerciale, ai criteri di urbanistica commerciale, alle procedure per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita.

In particolare, nel Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale, allo scopo di consentire la razionalizzazione e la modernizzazione della rete distributiva, controllandone l'impatto territoriale, ambientale, sociale e commerciale, il territorio della Regione è stato suddiviso in ambiti territoriali (ex l.r. 14/99, art. 2 e successive modifiche), considerando la presenza di aree metropolitane omogenee e di aree sovracomunali configurabili come unico bacino d'utenza.

Gli ambiti territoriali individuati sul territorio regionale sono i seguenti:

- ambito commerciale metropolitano
- ambito di addensamento commerciale metropolitano
- ambito della pianura lombarda
- ambito montano
- ambito lacustre
- ambito urbano dei capoluoghi.

* Per la corretta definizione delle diverse forme di centro commerciale si rimanda alla normativa regionale citata

Per ciascun ambito sono individuati specifici indirizzi di sviluppo nel triennio. In particolare, per il Comune di Arsago Seprio, compreso nell'ambito 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 alla apertura e all'eccessivo ampliamento di grandi strutture di vendita realizzate mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;*
- *promozione della localizzazione della media distribuzione in contesti ad alta densità abitativa purché integrati ad interventi di riqualificazione complessiva e di salvaguardia del commercio di vicinato;*
- *disincentivo al consumo di aree libere ed attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi, da realizzarsi esclusivamente in quelle aree in cui sia certificato il non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee così come stabilito dalla normativa vigente in materia ambientale;*
- *consolidamento della funzionalità e del livello di attrazione del commercio nei principali centri urbani, attraverso la valorizzazione di tutte le forme distributive, con particolare attenzione alla rete distributiva di prossimità;*
- *integrazione delle attività commerciali con i diversi sistemi produttivi locali;*
- *attenzione al rapporto con il movimento delle persone e delle merci e alle scelte di localizzazione degli spazi logistici.*

2.4 Commercio al dettaglio in sede fissa: la programmazione commerciale 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 in materia 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).

In particolare, il PTCP 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).*

Ancora, il PTCP *“si raccorda con il Piano di Settore per il Commercio (PSC) approvato con d.c.p. 14.09.2004, n. 51” (Norme di Attuazione, Capo III, Art. 36, comma 2).*

Il Piano di Settore per il Commercio della Provincia di Varese 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.

In tema di grandi strutture di vendita indica le priorità di insediamento, come riassunto nella successiva tabella (ripresa dal Piano di Settore del Commercio della provincia di Varese, pag, 73):

Ambiti territoriali	Indirizzi	GD Alim.	GD Non-Alim.
Ambito commerciale metropolitano	Contenimento del Tasso di crescita	Si	Si
Ambito di addensamento commerciale metropolitano	Incentivo alla riqualificazione Disincentivo al consumo di aree libere Priorità alle aree di recupero	Si ma con vincoli	Si ma con vincoli
Ambito montano	Disincentivo alla grande distribuzione	No	NO
Ambito lacustre		No	NO
Ambito urbano dei capoluoghi	Incentivo alla riqualificazione Disincentivo al consumo di aree libere Priorità alle aree di recupero	Si ma con vincoli	Si ma con vincoli

Arsago Seprio, come si è detto, è compreso nell'ambito commerciale metropolitano: l'insediamento di grandi strutture di vendita sul territorio comunale è ammesso.

2.5 Centri di telefonia fissa (Phone Center)

Il centro di telefonia fissa (Phone Center) è un'impresa che fornisce a terzi servizi di comunicazione elettronica.

La normativa riguardante i Centri di telefonia fissa è dettata dal Decreto Legislativo 259 del 1° agosto 2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" (che recepisce la direttiva n. 2002/21/CE). In particolare, il rilascio delle autorizzazioni è disciplinato dall'art. 25, comma 4 che recita: *"L'impresa interessata presenta al Ministero una dichiarazione resa dalla persona fisica titolare ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica, o da soggetti da loro delegati, contenente l'intenzione di iniziare la fornitura di reti o servizi di comunicazione elettronica, unitamente alle informazioni strettamente necessarie per consentire al Ministero di tenere un elenco aggiornato dei fornitori di reti e di servizi di comunicazione elettronica, da pubblicare sul proprio Bollettino ufficiale e sul sito internet. Tale dichiarazione costituisce denuncia di inizio attività e deve essere conforme al modello di cui all'allegato n. 9. L'impresa è abilitata ad iniziare la propria attività a decorrere dall'avvenuta presentazione della dichiarazione e nel rispetto delle disposizioni sui diritti di uso stabilite negli articoli 27, 28 e 29. Ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni, il Ministero, entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della dichiarazione, verifica d'ufficio*

la sussistenza dei presupposti e dei requisiti richiesti e dispone, se del caso, con provvedimento motivato da notificare agli interessati entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione dell'attività. Le imprese titolari di autorizzazione sono tenute all'iscrizione nel registro degli operatori di comunicazione di cui all'articolo 1 della legge 31 luglio 1997, n. 249".

La citata D.G.R. VIII/8778 precisa che "qualora nel caso concreto si verifichi che il centro di telefonia svolga, nel medesimo locale, anche un'attività commerciale, troverebbe applicazione tutta la disciplina del commercio in sede fissa, e in particolare:

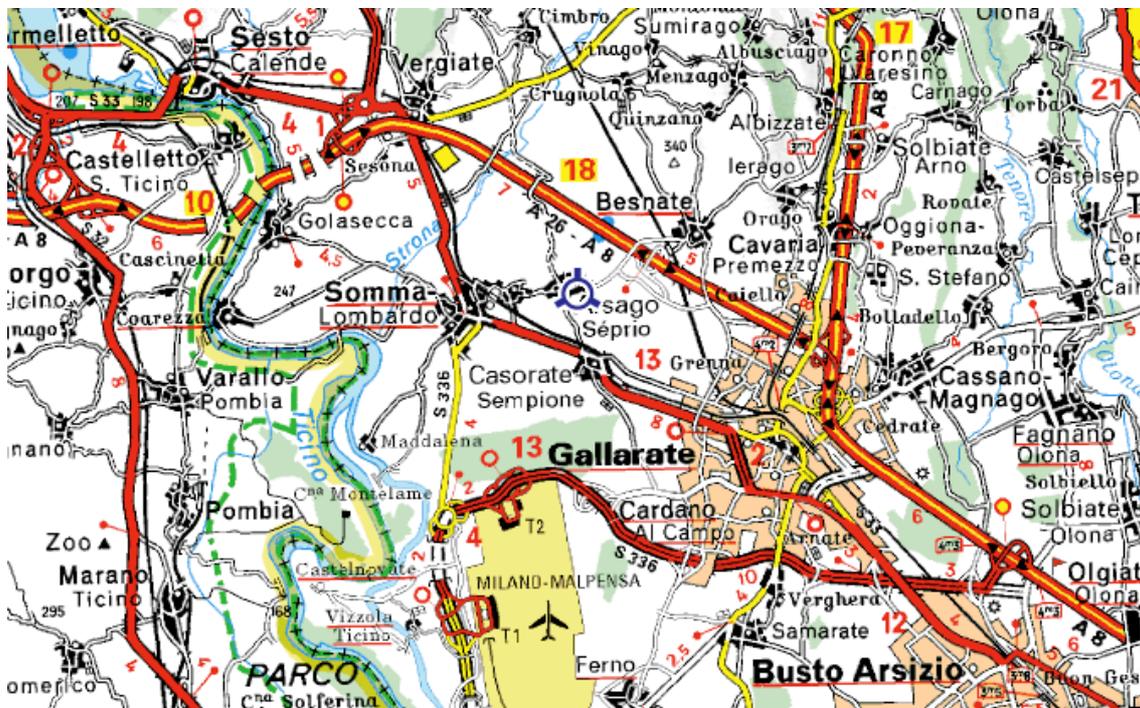
- *la l.r. 1/2007 e i successivi provvedimenti attuativi volti alla sostituzione di atti autorizzativi con la dichiarazione di inizio attività produttive (DIAP), solo qualora l'esercizio rientri nella tipologia degli esercizi di vicinato;*
- *la l.r. 14/99 relativamente alle modalità di esercizio dell'attività;*
- *la l.r. 22/2000 relativamente alle vendite straordinarie e agli orari;*
- *il d.lgs. 114/98 per tutto ciò che non è ancora disciplinato da leggi regionali".*

3. Quadro ricognitivo territoriale e demografico

3.1 Inquadramento territoriale

Arsago Seprio è un Comune della Provincia di Varese, attraversato da un breve tratto della S.S. 33 del Sempione e dalla S.P. 49 Brunello – Besnate – Somma Lombardo.

Confina a Nord con i Comuni di Vergiate e di Mornago, a Est con il Comune di Besnate, a Sud con i Comuni di Gallarate e di Casorate Sempione, a Ovest con i Comuni di Somma Lombardo e Vergiate.



L'abitato si è sviluppato in misura compatta sulla parte di territorio compreso tra il tracciato dell'Autostrada A8/A26 (a Nord) e il tracciato della linea ferroviaria Gallarate – Domodossola (a Sud).

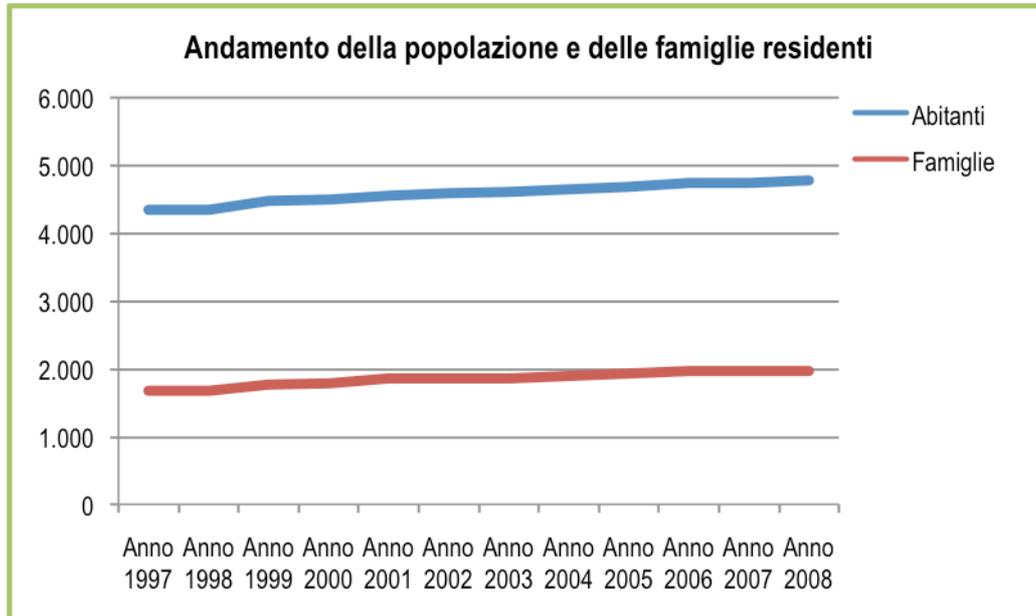
Le comunicazioni sono buone, assicurate dalla citata S.P. 49 che attraversa l'abitato, e dalla S.S. 33 del Sempione, che si trova nella parte più a Sud del territorio comunale, oltre il tracciato della ferrovia e a ridosso del confine con i Comuni di Somma Lombardo (a Ovest) e Casorate Sempione (a Est).

Sul territorio comunale, nella parte più a Nord, scorre anche un tratto dell'Autostrada A8/A26, con svincolo nel limitrofo Comune di Besnate.

3.2 *Inquadramento demografico*

ANNO	ABITANTI	FAMIGLIE
1997	4.345	1.676
1998	4.378	1.705
1999	4.472	1.753
2000	4.487	1.781
2001	4.543	1.852
2002	4.595	1.858
2003	4.601	1.856
2004	4.648	1.896
2005	4.680	1.924
2006	4.750	1.967
2007	4.746	1.959
2008	4.779	1.961

Fonte: Ufficio Anagrafe Comune Arsago Seprio



Dal 1997 al 2008 la popolazione residente ad Arsago Seprio è aumentata di 434 unità, pari a un incremento del 10%.

Anche il numero di famiglie residenti è cresciuto passando dalle 1.676 del 1997 alle 1.961 del 2008, con un incremento del 17%, pari a 285 nuclei.

Un fattore da considerare è quello relativo alla composizione della popolazione; infatti, i livelli di spesa, e la ripartizione della spesa stessa sono differenti, anche in misura molto rilevante, a seconda della composizione del nucleo familiare e dell'età dei suoi componenti. Basti pensare che mentre un pensionato, mediamente, ha una spesa mensile di poco superiore ai 1.300 euro, di cui quasi il 50% destinato a spese per l'abitazione, un single di età inferiore ai 35 anni ha una spesa di poco superiore a 1.900 euro, dei quali circa un terzo destinato all'abitazione.

Le successive tabelle mostrano quindi la spesa media mensile familiare registrata a livello nazionale al 2006.

	Spesa media mensile/euro
single età <35	1.913
single età 35-64	1.929
single età >64	1.328
coppia con pr <35	2.632
coppia con pr 35-64	2.863
coppia con pr >64	2.112
coppia con 1 figlio	2.962
coppia con 2 figli	3.204
coppia con 3 o più figli	3.031
famiglie monogenitore	2.383
altre tipologie	2.714
MEDIA PER FAM.	2.461

Fonte: ISTAT, dati anno 2006

	Ripartizione % della spesa tra i diversi capitoli					
	Alimentari.	Vestiario	Abitazione	Trasporti	Tempo libero	Altro
single età <35	15,0	6,5	32,7	17,7	6,4	21,7
single età 35-64	16,3	5,8	35,3	15,5	5,0	22,1
single età >64	21,9	3,3	45,3	7,9	3,2	18,4
coppia con pr <35	14,1	6,4	27,9	20,1	5,9	25,6
coppia con pr 35-64	16,8	6,1	30,7	18,4	4,7	23,3
coppia con pr >64	21,9	4,3	38,7	12,6	3,7	18,8
coppia con 1 figlio	18,3	6,8	28,3	18,2	5,8	22,6
coppia con 2 figli	19,0	7,7	25,6	19,2	6,8	21,7
coppia con 3 o più figli	21,9	8,0	24,7	17,8	7,6	20,0
famiglie monogenitore	18,5	6,7	31,4	16,8	5,9	20,7
altre tipologie	20,9	6,2	29,0	18,5	5,1	20,3
MEDIA PER FAM.	19,0	6,4	31,0	16,8	5,5	21,3

Fonte: ISTAT, dati anno 2006

Analizzeremo la composizione della popolazione comparando i dati riferiti al Comune di Arsago Seprio con quelli regionali e provinciali.

I dati demografici di riferimento più recenti sono quelli delle elaborazioni ISTAT al 1° gennaio 2008, che riguardano l'età e lo stato civile della popolazione residente. Come abbiamo già segnalato, si tratta di aspetti estremamente significativi, poiché, ad esempio, ad una popolazione più anziana corrisponde una spesa minore, e, all'opposto, un'incidenza maggiore di persone non coniugate potrebbe comportare un incremento significativo della domanda di beni da acquistare.

Per quanto riguarda il primo aspetto, ovvero l'incidenza di ultra sessantacinquenni, che definiamo "indice di vecchiaia", possiamo rilevare che la popolazione di Arsago Seprio risulta sensibilmente più "giovane" delle medie provinciale e regionale; questo dato indica una maggiore disponibilità di spesa in Comune.

	fino a 64 anni	% su totale	65 anni o più	% su totale	TOTALE	Indice di vecchiaia
Regione Lombardia	7.727.525	80,14	1.914.881	19,86	9.642.406	4,04
Provincia di Varese	688.713	79,80	174.386	20,20	863.099	3,95
Comune di Arsago S	3.917	82,53	829	17,47	4.746	4,72

Fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT 1° gennaio 2008

Il dato riferito allo stato civile dei residenti, che definiamo “propensione al matrimonio”, risulta leggermente inferiore alle medie regionale e provinciale.

	celibi nubili	% su totale popolazione	coniugati divorziati vedovi	% su totale popolazione	TOTALE	Propensione al matrimonio
Regione Lombardia	3.887.883	40,32	5.754.523	59,68	9.642.406	0,68
Provincia di Varese	338.599	39,23	524.500	60,77	863.099	0,65
Comune di Arsago S	1.830	38,56	2.916	61,44	4.746	0,63

Fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT 1° gennaio 2008

Un'altra caratteristica influente sulla domanda generata in un determinato ambito territoriale è senza dubbio la presenza di flussi turistici, in particolare se legati all'utilizzo di seconde case: almeno in determinati periodi dell'anno il mercato teorico aumenta proprio grazie agli acquisti effettuati dai turisti, soprattutto se possono contare su un'abitazione (è ormai consuetudine consolidata e registrata in differenti realtà turistiche che questi ultimi portano dai rispettivi luoghi d'origine la cosiddetta “spesa grossa”, in particolare alimentari a lunga conservazione e articoli non alimentari come prodotti per la cura della persona e per l'igiene della casa; tuttavia, la spesa per i generi “freschi” viene generalmente effettuata “in loco”). Per valutare il peso delle abitazioni non occupate da residenti in Arsago Seprio, confrontiamo il dato comunale con le medie provinciale e regionale (Fonte: Istat, 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, dati ottobre 2001).

	Abitazioni occupate da residenti	Altre abitazioni	Totale	% abitazioni occupate da residenti
Regione Lombardia	3.576.182	462.063	4.038.245	88,6%
Provincia di Varese	320.775	34.043	354.818	90,4%
Comune di Arsago S.	1.810	75	1.885	96%

Fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT, 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, dati ottobre 2001

La quota di abitazioni occupate dai residenti in Comune di Arsago Seprio è superiore al valore mediamente registrato in Regione Lombardia e in Provincia di Varese, ad indicare che il mercato teorico non conta su apporti significativi determinati dalle presenze turistiche.

Un altro aspetto da considerare riguarda l'incidenza della popolazione straniera sul totale dei residenti. Ad Arsago Seprio risiedono 305 stranieri, pari al 6,43% della popolazione totale:

	Abitanti	Popolazione straniera	% popolazione straniera
Arsago Seprio	4.746	305	6,43%

Fonte: Istat, al 31.12.2007

La quota di popolazione straniera ad Arsago Seprio è sensibilmente inferiore al valore mediamente registrato in Provincia di Varese e in Regione Lombardia, dove la quota corrispondente ammonta rispettivamente al 6,55% e all'8,45%, come riassunto nella successiva tabella:

	Abitanti	Popolazione straniera	% popolazione straniera
Provincia di Varese	863.099	56.521	6,55%
Regione Lombardia	9.642.406	815.335	8,45%

Fonte: Istat, al 31.12.2007

La popolazione straniera residente ad Arsago Seprio risulta in aumento, come riassunto nella successiva tabella:

Anno	Popolazione straniera	Variazione % su anno precedente
2002	149	--
2003	188	+ 26,17%
2004	231	+ 22,87%
2005	251	+ 8,66%
2006	271	+ 7,97%
2007	305	+ 12,55%

Fonte: Istat, al 31 dicembre

4. Quadro conoscitivo del sistema distributivo comunale

4.1 Evoluzione del sistema distributivo

Per valutare l'andamento del sistema distributivo di Arsago Seprio, 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 ad oggi disponibile è quello al 30.06.2008.

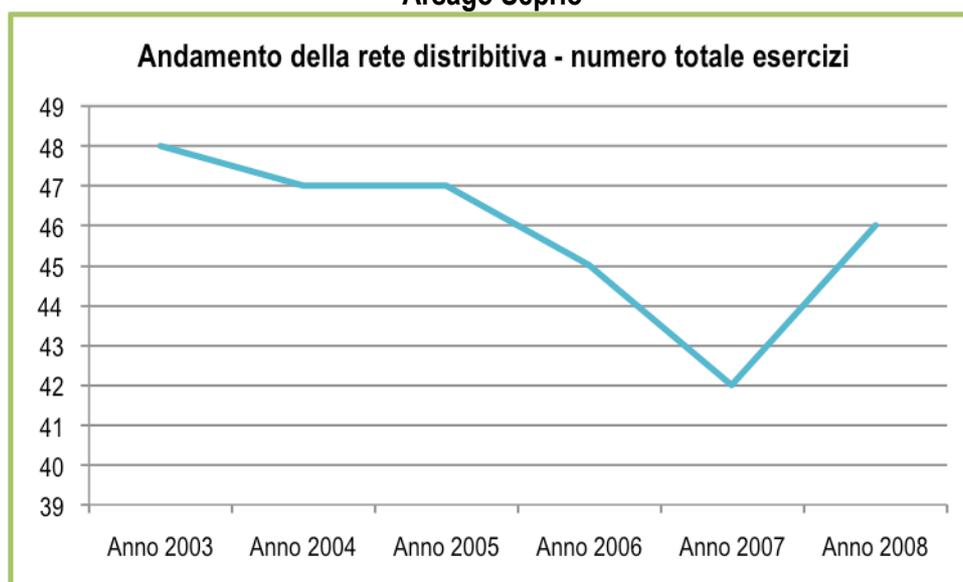
Riportiamo i dati nella successiva tabella.

Arsago Seprio

Anno	Numero esercizi	Variazione n. esercizi su anno precedente	Variazione % su anno precedente	Variazione % su anno 2003
2003	48	--	--	--
2004	47	- 1	- 2,1%	- 2,1%
2005	47	--	--	- 2,1%
2006	45	- 2	- 4,2%	- 6,2%
2007	42	- 3	- 6,7%	- 12,5%
2008	46	+ 4	+ 9,5%	- 4,2%

Fonte: Banca Dati Commercio Regione Lombardia al 30.06 degli anni 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 e 2008

Arsago Seprio



Nel periodo considerato, il sistema distributivo comunale ha subito una progressiva contrazione iniziale, per poi iniziare una ripera tra il 2007 e il 2008.

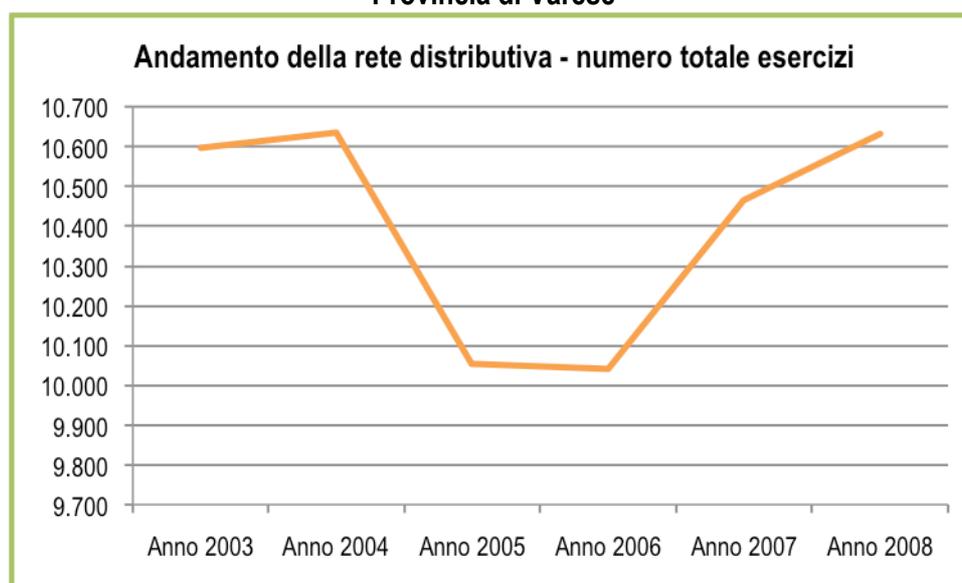
La situazione di Arsago Seprio si accosta, anche se con tempi diversi, a quella della Provincia di Varese presa nel suo complesso (relativa al periodo 2003 – 2008), dove si è registrata una contrazione, anche se negli ultimi due anni si vede una ripresa, come dimostrano i dati contenuti nella seguente tabella:

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%

Fonte: Banca Dati Commercio Regione Lombardia al 30.06 degli anni 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 e 2008

Provincia di Varese



Segnaliamo, tuttavia, 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).

4.2 *Lo stato di fatto del commercio al dettaglio in sede fissa*

La rete di vendita di Arsago Seprio è costituita da 29 esercizi per complessivi 3.300 mq. di vendita; di questi esercizi 8 (per 1.219 mq.) appartengono al settore alimentare e/o misto a prevalenza alimentare e 21 (per 2.081 mq.) a quello non alimentare¹.

Settore merceologico	N. esercizi	Superficie di vendita
Alimentare e misto	8	1.219 mq.
Non alimentare	21	2.081 mq.
Totale	29	3.300 mq.

In base alla classificazione dimensionale operata dal D.Lgs. 114/98 (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita), i 29 esercizi di Arsago Seprio si dividono come indicato nelle successive tabelle:

Esercizi alimentari e misti a prevalenza alimentare

Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
<u>n. esercizi</u>	<u>mq. esercizi</u>	<u>n. esercizi</u>	<u>mq. esercizi</u>	<u>n. esercizi</u>	<u>mq. esercizi</u>
6	245	2	974	--	--

Esercizi non alimentari

Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
<u>n. esercizi</u>	<u>mq. esercizi</u>	<u>n. esercizi</u>	<u>mq. esercizi</u>	<u>n. esercizi</u>	<u>mq. esercizi</u>
19	1.011	2	1.070	--	--

Per valutare l'offerta commerciale del Comune di Arsago Seprio, confrontiamo la realtà comunale con quella media regionale e provinciale; per gli esercizi di vicinato confronteremo il numero medio di abitanti per singolo negozio nelle tre realtà territoriali (i punti di vendita misti saranno attribuiti al settore alimentare) un valore più basso del rapporto indica una migliore dotazione di punti di vendita; per medie e grandi strutture di vendita confronteremo la disponibilità di mq. ogni 1.000 abitanti per i due settori merceologici (le superfici appartenenti a

¹ Dati a fine 2008

Sono state escluse le autorizzazioni abbinate a tabelle speciali (farmacia e generi di monopolio), acconciatori ed estetisti, rivendite di giornali e riviste, attività artigiane, poiché l'attività prevalente, in questi casi, non è il commercio al dettaglio in sede fissa, oggetto di questa analisi.

punti di vendita misti saranno conteggiate per lo specifico settore alimentare o non alimentare) nelle tre realtà territoriali.

Esercizi di vicinato – settore alimentare e misto

	Abitanti	N. esercizi	Ab. x esercizio
Regione Lombardia	9.591.419	27.640	347
Provincia di Varese	867.525	2.302	377
Comune di Arsago S.	4.779	6	797

Fonte: Banca dati Regione Lombardia al e Istat al 30.06.2008 per Regione Lombardia e Provincia di Varese; Comune di Arsago Seprio a fine 2008

Esercizi di vicinato – settore non alimentare

	Abitanti	N. esercizi	Ab. x esercizio
Regione Lombardia	9.591.419	86.535	111
Provincia di Varese	867.525	7.539	115
Comune di Arsago S.	4.779	19	252

Fonte: Banca dati Regione Lombardia al e Istat al 30.06.2008 per Regione Lombardia e Provincia di Varese; Comune di Arsago Seprio a fine 2008

Per gli esercizi di vicinato si riscontra in Arsago Seprio una dotazione di punti di vendita carente, in modo particolarmente accentuato per il settore alimentare.

Medie strutture – settore alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	9.591.419	1.141.125	118,97
Provincia di Varese	867.525	117.712	135,69
Comune di Arsago S.	4.779	789	165,10

Fonte: Banca dati Regione Lombardia al e Istat al 30.06.2008 per Regione Lombardia e Provincia di Varese; Comune di Arsago Seprio a fine 2008

Medie strutture – settore non alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	9.591.419	3.751.384	391,12
Provincia di Varese	867.525	348.582	401,81
Comune di Arsago S.	4.779	1.255	262,61

Fonte: Banca dati Regione Lombardia al e Istat al 30.06.2008 per Regione Lombardia e Provincia di Varese; Comune di Arsago Seprio a fine 2008

Per quanto riguarda la disponibilità di mq. appartenenti a medie strutture di vendita ogni 1.000 abitanti, il Comune di Arsago Seprio risulta sostanzialmente in

linea con le due realtà di confronto per il settore alimentare e carente per il non alimentare.

Grandi strutture – settore alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	9.591.419	822.117	85,71
Provincia di Varese	867.525	71.822	82,79
Comune di Arsago S.	4.779	0	0

Fonte: Banca dati Regione Lombardia al e Istat al 30.06.2008 per Regione Lombardia e Provincia di Varese; Comune di Arsago Seprio a fine 2008

Grandi strutture – settore non alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	9.591.419	2.508.000	261,48
Provincia di Varese	867.525	201.146	231,86
Comune di Arsago S.	4.779	0	0

Fonte: Banca dati Regione Lombardia al e Istat al 30.06.2008 per Regione Lombardia e Provincia di Varese; Comune di Arsago Seprio a fine 2008

Ad Arsago Seprio non sono presenti grandi strutture di vendita.

4.3 La distribuzione territoriale dei punti di vendita

Come si è detto, ad Arsago Seprio sono presenti 29 esercizi, per complessivi 3.300 mq. di vendita.

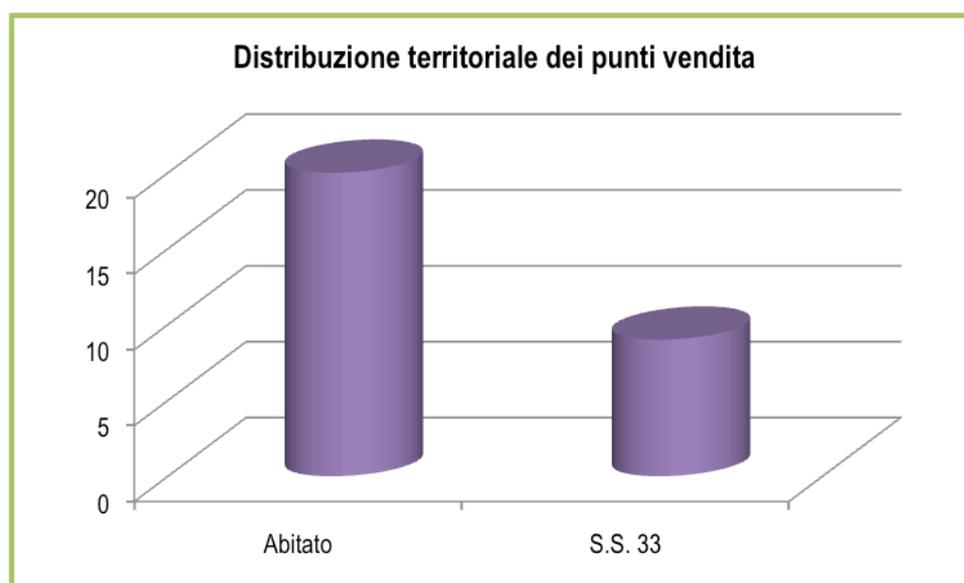
Come abbiamo accennato, sul territorio comunale si individuano un unico nucleo abitato; a questo, dal punto di vista commerciale, si aggiungono le aree situate in fregio o a ridosso della S.S. 33 del Sempione, situate, rispetto all'abitato, oltre il tracciato della linea ferroviaria Gallarate – Domodossola. Pertanto, nella presente analisi considereremo due nuclei: l'abitato e le aree a ridosso della S.S. 33 del Sempione.

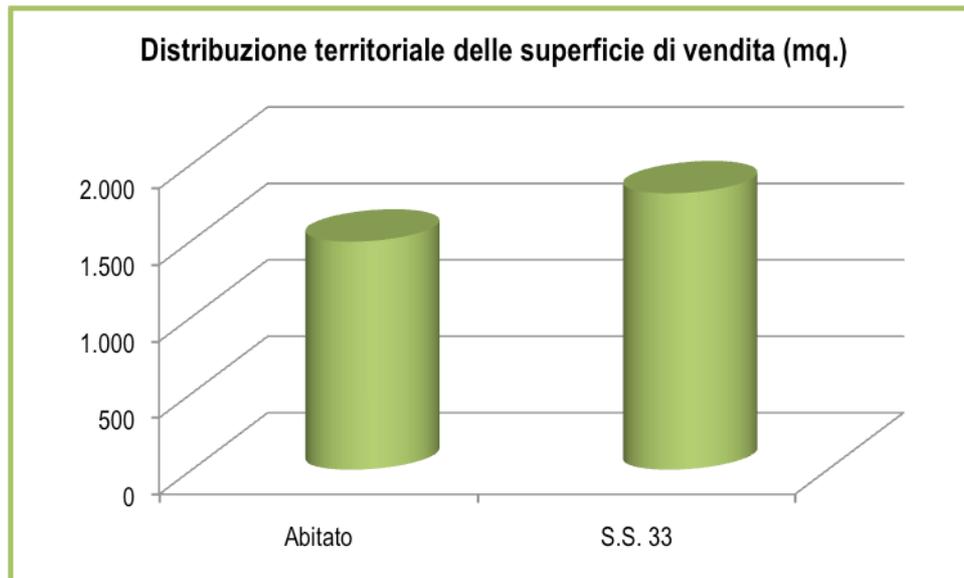
La successiva tabella indica il numero di esercizi presenti in ciascun nucleo, con le rispettive superfici di vendita complessive.

Totale punti di vendita

Nucleo	N. esercizi	Mq. esercizi
Abitato	20	1.492
S.S. 33	9	1.808
Totale Comune	29	3.300

I punti di vendita si concentrano nell'abitato, anche se le aree a ridosso della S.S. 33 del Sempione prevalgono per superfici di vendita.





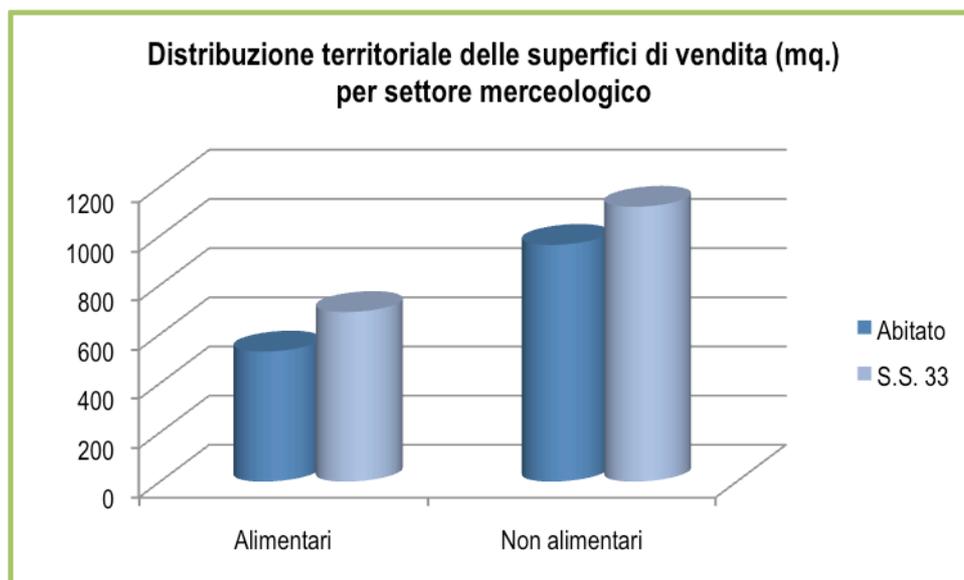
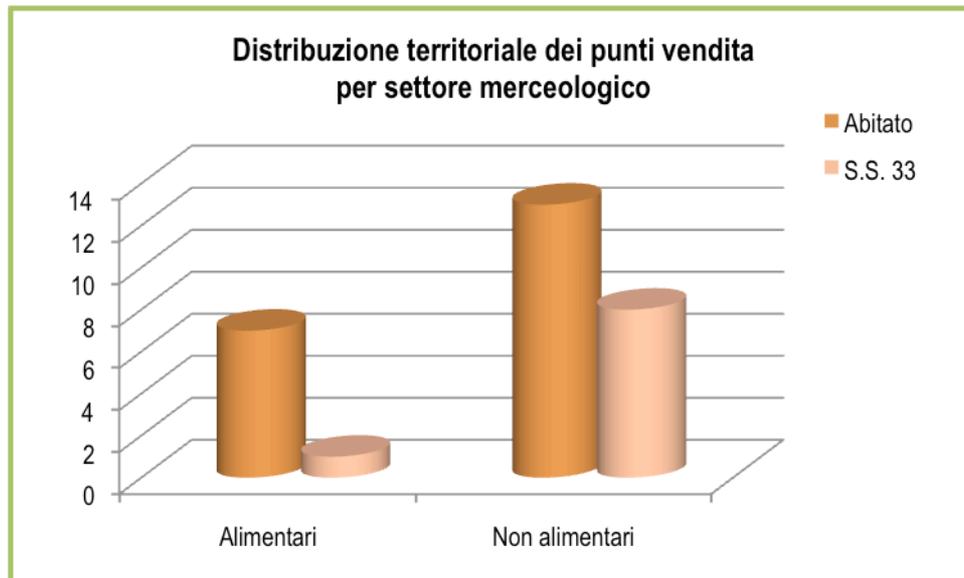
Considerando separatamente i due settori merceologici, alimentare (nel quale includeremo gli esercizi “misti” a prevalenza alimentare) e non alimentare, la situazione resta invariata:

Esercizi alimentari

Nucleo	N. esercizi	Mq. esercizi
Abitato	7	529
S.S. 33	1	690
Totale Comune	8	1.219

Esercizi non alimentari

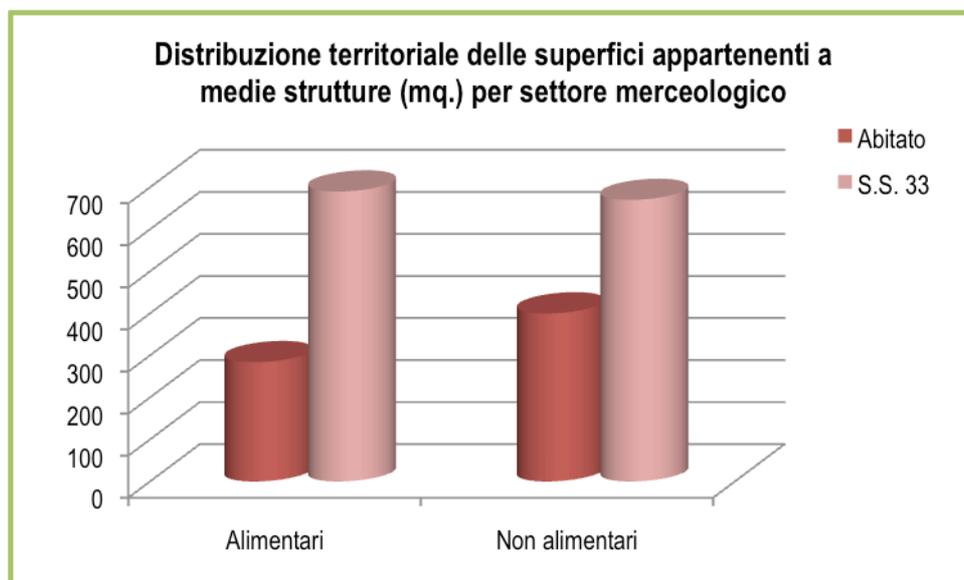
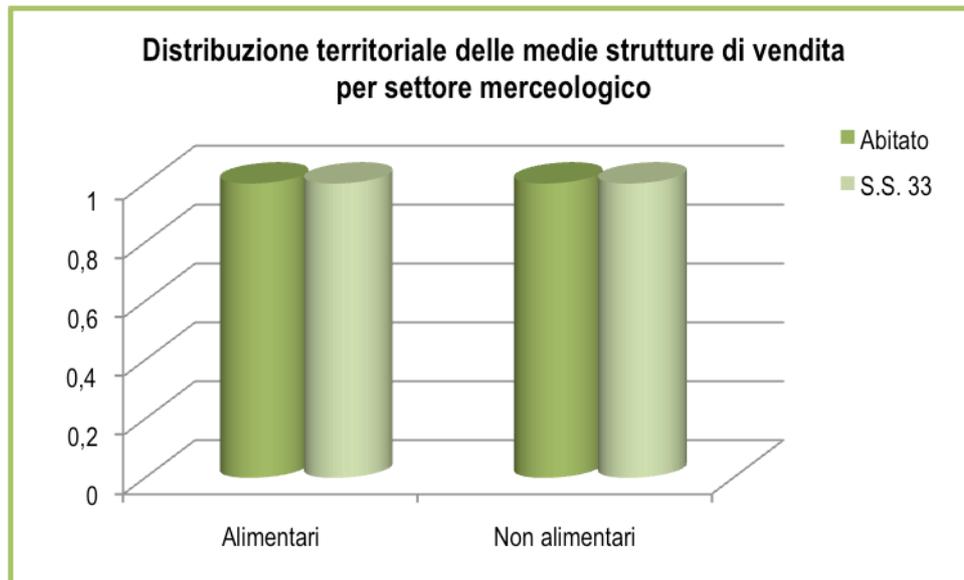
Nucleo	N. esercizi	Mq. esercizi
Abitato	13	963
S.S. 33	8	1.118
Totale Comune	21	2.081



Come si è visto al paragrafo precedente, in Arsago Seprio sono presenti 4 medie strutture, per un totale di 2.044 mq. di vendita, delle quali due appartenenti al settore "misto" (alimentare e non alimentare) e due appartenente al settore non alimentare; tali esercizi più "moderni" si distribuiscono sul territorio come indicato di seguito:

Medie strutture

Nucleo	Misto		Non alimentare	
	N. esercizi	Mq. esercizi	N. esercizi	Mq. esercizi
Abitato	1	284	1	400
S.S. 33	1	690	1	670
Totale Comune	2	974	1	1.070



Le medie strutture si distribuiscono equamente tra i due nuclei individuati sul territorio comunale; tuttavia, considerando le superfici di vendita, emerge chiaramente una prevalenza delle aree in fregio alla S.S. 33 del Sempione, per entrambi i settori merceologici, a conferma della vocazione commerciale che caratterizza le aree a ridosso delle maggiori vie di comunicazione.

Segnaliamo, inoltre, che la media struttura non alimentare inserita nell'abitato vende mobili: si tratta di una merceologia che tradizionalmente, date le caratteristiche del prodotto, necessita di spazi più ampi: pertanto tale struttura non può essere considerata un vero e proprio esercizio "moderno".

4.4 *Lo stato di fatto dei Centri di telefonia fissa*

In Comune di Arsago Seprio non sono presenti centri di telefonia fissa (Phone Center).

4.5 Rapporto tra domanda e offerta

I dati di riferimento per il calcolo del rapporto tra domanda ed offerta sono tratti dal Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n. 3 s.m.i., come spiegato nella Nota metodologica allegata.

Si utilizzano i valori di spesa e le soglie di produttività calcolati per l'Unità Territoriale 6 – Busto Arsizio, di cui Arsago Seprio era parte.

La spesa media pro-capite per i settori alimentare e non alimentare corrisponde rispettivamente a 1.587,50 euro e a 1.293,31 euro.

Il mercato teorico complessivo, calcolato nell'ipotesi che tutti i residenti acquistino in Comune (spesa pro-capite moltiplicata per il numero di abitanti), corrisponde a 13,768 milioni di euro, di cui 7,587 milioni di euro per il settore alimentare e 6,181 milioni di euro per il settore non alimentare.

Mercato teorico

Settore alimentare	1.587,50 euro x 4.779 abitanti =	7,587 milioni di euro
Settore non alimentare	1.293,31 euro x 4.779 abitanti =	6,181 milioni di euro
Domanda totale		13,768 milioni di euro

Le condizioni di produttività del sistema distributivo comunale sono assicurate da una potenzialità di spesa pari a 7,443 milioni di euro, di cui 4,296 milioni di euro per il settore alimentare e 3,147 milioni di euro per quello non alimentare, come illustrato di seguito:

Settore alimentare		
Vicinato	2.530,64 euro x 245 mq. =	0,620 milioni di euro
MS1 *	2.737,22 euro x 274 mq. =	0,750 milioni di euro
MS2 *	5.681,03 euro x 515 mq. =	2,926 milioni di euro
Totale alimentare		4,296 milioni di euro
Settore non alimentare		
Vicinato	1.032,91 euro x 1.011 mq. =	1,044 milioni di euro
MS1 *	1.084,56 euro x 410 mq. =	0,445 milioni di euro
MS2 *	1.962,54 euro x 845 mq. =	1,658 milioni di euro
Totale non alimentare		3,147 milioni di euro
Totale potenzialità di spesa		7,443 milioni di euro

* per le medie strutture "miste" sono state considerate separatamente le superfici alimentari e non alimentari

Complessivamente, l'offerta è inferiore alla domanda generata dai consumatori residenti; considerando separatamente i due settori merceologici la situazione resta invariata. E' evidente che i consumatori residenti evadono verso i poli commerciali presente nell'area per completare i propri acquisti.

Nel successivo paragrafo sono illustrate le proposte di sviluppo del settore distributivo comunale.

5. Ipotesi di sviluppo del sistema distributivo comunale

Come si è detto, il rapporto tra pianificazione commerciale e Piano di Governo del Territorio, con riferimento, in particolare, al Documento di piano, include *“la definizione degli obiettivi di sviluppo comunale (art. 8, comma 2, lettere a e b), dove devono essere evidenziate le esigenze di sviluppo o di riorganizzazione o di contenimento del settore commerciale”* (D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/352).

Sul territorio comunale, dal punto di vista commerciale, si individuano due nuclei: l'abitato e le aree in fregio alla S.S. 33 del Sempione; questo secondo nucleo è completamente staccato dall'abitato, trovandosi oltre la barriera fisica rappresentata dal tracciato della linea ferroviaria Gallarate – Domodossola

Il sistema distributivo è composto da esercizi di vicinato cui si aggiungono 4 medie strutture di vendita, tutte di dimensioni contenute (la maggiore, appartenente al settore “misto” è autorizzata per 690 mq. di vendita in una classe dimensionale che ha un limite di 1.500 mq.).

La maggior parte degli esercizi si trova all'interno dell'abitato, anche se per il settore non alimentare anche lungo il Sempione si registra un buon numero di negozi. Le medie strutture si dividono equamente tra i due nuclei considerati, tuttavia quelle situate nell'abitato hanno dimensioni inferiori (284 mq. per la media struttura “mista” e 400 mq. per quella non alimentare) rispetto a quelle situate lungo la S.S. 33 (690 mq. per la media struttura “mista” e 670 mq. per quella non alimentare), in risposta alla forte vocazione commerciale, anche di portata sovra locale, che caratterizza le aree a ridosso delle maggiori vie di comunicazione.

Come si è sottolineato nel corso dell'analisi, i due nuclei considerati sono completamente separati: senza dubbio le attività situate a ridosso della S.S. 33 del Sempione non contano sui consumatori residenti ad Arsago Seprio, ma piuttosto su quelli provenienti dai limitrofi Comune di Casorate Sempione e Somma Lombardo, oltre che su quelli in transito lungo una via di comunicazione così importante. L'offerta ai consumatori residenti è proposta invece dagli esercizi situati nell'abitato.

In una situazione quale quella descritta, è necessario compiere un'attenta valutazione delle prospettive di sviluppo della rete distributiva.

Sembra opportuno pensare a un incremento dell'offerta al fine di proporre un'offerta più articolata e "moderna" e di rafforzare il servizio "di prossimità" assicurato dai punti vendita situati nell'abitato, in particolare per il settore alimentare/"misto".

Pertanto, per il settore alimentare si consente l'insediamento di una sola media struttura, con superficie di vendita massima pari a 1.000 mq., parte della quale potrà essere destinata anche a generi non alimentari (prodotti per la cura della persona e per l'igiene della casa, piccoli casalinghi, articoli per animali ...), proprio all'interno dell'abitato.

Per il settore non alimentare, che si compone di un numero elevato di referenze, molto articolate (si pensi all'abbigliamento: uomo, donna, bambino, casual, sportivo, da cerimonia...), sarà possibile realizzare nuove medie strutture su tutto il territorio. Al fine di non creare problemi di carattere viabilistico, le medie strutture non alimentari potranno raggiungere una superficie di vendita massima di 600 mq., e quindi dimensione analoga a quelle già esistenti e armonicamente inserite nel contesto comunale.

Non si consente invece la realizzazione di grandi strutture di vendita, che altererebbero il sistema distributivo in essere.

Quanto ai centri di telefonia fissa (phone center) si prevede che un eventuale sviluppo degli stessi avvenga solo ed esclusivamente all'esterno del tessuto urbano consolidato, al fine di non creare problemi di carattere urbanistico e viabilistico.

6. Conclusioni

Arsago Seprio è un Comune della Provincia di Varese, attraversato, per un breve tratto, dalla S.S. 33 del Sempione e dalla S.P. 49 Brunello – Besnate – Somma Lombardo.

Nel corso dell'ultimo decennio si è verificato un incremento della popolazione residente.

La rete di vendita si concentra nell'abitato, anche se, per il settore non alimentare, punti di vendita si trovano in misura importante anche nelle aree a ridosso della S.S. 33 del Sempione, aree completamente separate dall'abitato dalla presenza della barriera fisica rappresentata dal tracciato della linea ferroviaria Gallarate – Domodossola.

La rete di vendita è costituita prevalentemente da esercizi di vicinato cui si aggiungono quattro medie strutture (due nell'abitato e due lungo il Sempione) di dimensioni contenute.

Al fine di consentire uno sviluppo del sistema distributivo in chiave "moderna", incrementando l'offerta e limitando le evasioni dei consumatori residenti verso i poli commerciali presenti nell'area, si consente la realizzazione di medie strutture di vendita: per il settore alimentare si prevede la realizzazione di una sola media struttura, con superficie di vendita massima di 1.000 mq. (parte dei quali potrà essere destinata alla vendita di generi non alimentari), da collocare all'interno dell'abitato; per il non alimentare le medie strutture potranno situarsi su tutto il territorio comunale: al fine di evitare problemi viabilistici, la superficie di vendita massima sarà limitata a 600 mq., ovvero alla dimensione media dell'esistente.

Il tutto come meglio dettagliato al paragrafo precedente; sono invece escluse le grandi strutture di vendita.

ALLEGATI

Allegato 1 – Quadro del sistema distributivo nazionale e lombardo

La rete distributiva regionale risulta significativamente meno polverizzata di quella nazionale, indice di una più accentuata modernizzazione del sistema distributivo; infatti, la disponibilità di punti di vendita ogni 10.000 abitanti è in Italia pari a 129, valore che in Lombardia scende a 93, come illustrato nella seguente tabella:

Rete distributiva italiana e lombarda al 31 dicembre 2005

Specializzazione	LOMBARDIA		ITALIA	
	Totale pdv	Pdv x 10.000 ab.	Totale pdv	Pdv x 10.000 ab.
Carburanti	2.954	3,1	23.502	4,0
Non specializzati	615	0,6	3.056	0,5
Non specializzati prevalenza alimentare	8.913	9,4	86.685	14,8
Non specializzati prevalenza non alim.	1.060	1,1	10.389	1,8
Frutta e verdura	2.548	2,7	22.400	3,8
Carne e prodotti a base di carne	2.873	3,0	37.140	6,3
Pesci crostacei molluschi	223	0,2	8.274	1,4
Pane pasticceria dolciumi	2.025	2,1	12.958	2,2
Bevande (vini oli birra e altre)	651	0,7	4.852	0,8
Tabacco e altri generi di monopolio	3.131	3,3	26.833	4,6
Altri esercizi specializzati alimentari	2.481	32,6	19.807	3,4
Farmacie	2.660	2,8	17.449	3,0
Articoli medicali e ortopedici	440	0,5	4.440	0,8
Cosmetici e articoli di profumeria	2.664	2,8	22.931	3,9
Prodotti tessili e biancheria	3.158	3,3	25.565	4,4
Abbigliamento e accessori pellicceria	14.229	15,0	120.919	20,6
Calzature e articoli di cuoio	3.129	3,3	26.338	4,5
Mobili casalinghi illuminazione	6.008	6,3	50.913	8,7
Elettrod. radio-TV dischi strum musicali	2.169	2,3	18.719	3,2
Ferramenta vernici giardinaggio sanitari	3.447	3,6	38.803	6,6
Libri giornali cartoleria	6.839	7,2	44.411	7,6
Altri es. specializzati non alimentari	15.853	16,7	130.909	22,3
Articoli di seconda mano	593	0,6	4.295	0,7
TOTALE	88.663	93,6	761.588	129,6

Fonte: ns. elaborazioni su PTSSC 2006 – 2008 Regione Lombardia, tab. 1.21

Considerando le diverse specializzazioni si nota per il settore alimentare in generale una minore disponibilità di punti di vendita, con valori particolarmente accentuati per esercizi specializzati nella vendita di carne e prodotti a base di carne (3,0 ogni 10.000 abitanti rispetto al valore nazionale di 6,3) e nella vendita di pesci crostacei molluschi (0,2 rispetto a 1,4).

Considerando la Regione Lombardia, si nota un'accentuata differenziazione a livello provinciale, con un numero di esercizi ogni 10.000 abitanti più elevato nelle aree a bassa densità di popolazione.

Rete distributiva nelle Province lombarde al 31 dicembre 2005 – n. esercizi

Specializzazione	BG	BS	CO	CR	LC
Carburanti	311	487	120	149	85
Non specializzati	29	44	139	5	69
Non specializzati prevalenza alimentare	1.085	1.453	634	456	373
Non specializzati prevalenza non alim.	79	119	98	8	60
Frutta e verdura	349	464	143	119	87
Carne e prodotti a base di carne	348	467	140	127	77
Pesci crostacei molluschi	14	39	10	6	8
Pane pasticceria dolciumi	184	209	66	73	41
Bevande (vini oli birra e altre)	46	141	33	22	21
Tabacco e altri generi di monopolio	368	505	246	146	134
Altri esercizi specializzati alimentari	360	333	63	71	58
Farmacie	272	332	173	133	96
Articoli medicali e ortopedici	31	57	23	15	11
Cosmetici e articoli di profumeria	267	363	112	83	70
Prodotti tessili e biancheria	417	466	198	123	109
Abbigliamento e accessori pellicceria	1.389	2.072	711	503	431
Calzature e articoli di cuoio	271	461	174	100	85
Mobili casalinghi illuminazione	655	766	366	234	198
Elettrod. radio-TV dischi strum musicali	170	345	121	82	65
Ferramenta vernici giardinaggio sanitari	336	521	216	127	92
Libri giornali cartoleria	611	780	346	236	181
Altri es. specializzati non alimentari	1.772	2.156	837	537	462
Articoli di seconda mano	40	88	15	29	10
TOTALE	9.404	12.668	4.984	3.384	2.823

Fonte: ns. elaborazioni su PTSSC 2006 – 2008 Regione Lombardia, tab. 1.21

Rete distributiva nelle Province lombarde al 31.12.2005 – n. esercizi

Specializzazione	LO	MI	MN	PV	SO	VA
Carburanti	89	1.042	180	218	54	219
Non specializzati	5	279	11	15	4	15
Non specializzati prevalenza alimentare	212	2.063	461	837	451	888
Non specializzati prevalenza non alim.	34	402	57	53	14	136
Frutta e verdura	55	785	175	164	51	156
Carne e prodotti a base di carne	68	1.028	158	161	84	215
Pesci crostacei molluschi	1	87	16	16	5	21
Pane pasticceria dolciumi	42	1.088	76	121	20	105
Bevande (vini oli birra e altre)	8	197	25	56	23	79
Tabacco e altri generi di monopolio	71	939	191	217	66	248
Altri esercizi specializzati alimentari	64	1.247	63	100	27	95
Farmacie	75	954	132	213	62	218
Articoli medicali e ortopedici	10	176	24	41	16	36
Cosmetici e articoli di profumeria	61	1.143	127	168	68	202
Prodotti tessili e biancheria	69	1.118	140	192	92	234
Abbigliamento e accessori pellicceria	293	5.832	650	783	423	1.142
Calzature e articoli di cuoio	62	1.316	130	182	92	256
Mobili casalinghi illuminazione	111	2.370	277	347	138	546
Elettrod. radio-TV dischi strum musicali	30	902	112	115	55	172
Ferramenta vernici giardinaggio sanitari	69	1.137	232	309	90	318
Libri giornali cartoleria	149	3.228	248	389	111	560
Altri es. specializzati non alimentari	283	6.510	629	928	395	1.344
Articoli di seconda mano	6	306	26	29	8	36
TOTALE	1.867	34.149	4.140	5.654	2.349	7.241

Fonte: ns. elaborazioni su PTSSC 2006 – 2008 Regione Lombardia, tab. 1.21

Rete distributiva nelle Province lombarde al 31.12.2005 – pdv x 10.000 ab.

Specializzazione	BG	BS	CO	CR	LC
Carburanti	3,0	4,1	2,1	4,3	2,6
Non specializzati	0,3	0,4	2,5	0,1	2,1
Non specializzati prevalenza alimentare	10,5	12,3	11,2	13,1	11,5
Non specializzati prevalenza non alim.	0,8	1,0	1,7	0,2	1,8
Frutta e verdura	3,4	3,9	2,5	3,4	2,7
Carne e prodotti a base di carne	3,4	3,9	2,5	3,6	2,4
Pesci crostacei molluschi	0,1	0,3	0,2	0,2	0,2
Pane pasticceria dolciumi	1,8	1,8	1,2	2,1	1,3
Bevande (vini oli birra e altre)	0,4	1,2	0,6	0,6	0,6
Tabacco e altri generi di monopolio	3,6	4,3	4,3	4,2	4,1
Altri esercizi specializzati alimentari	3,5	2,8	1,1	2,0	1,8
Farmacie	2,6	2,8	3,1	3,8	3,0
Articoli medicali e ortopedici	0,3	0,5	0,4	0,4	0,3
Cosmetici e articoli di profumeria	2,6	3,1	2,0	2,4	2,2
Prodotti tessili e biancheria	4,0	3,9	3,5	3,5	3,4
Abbigliamento e accessori pellicceria	13,4	17,5	12,5	14,4	13,3
Calzature e articoli di cuoio	2,6	3,9	3,1	2,9	2,6
Mobili casalinghi illuminazione	6,3	6,5	6,5	6,7	6,1
Elettrod. radio-TV dischi strum musicali	1,6	2,9	2,1	2,4	2,0
Ferramenta vernici giardinaggio sanitari	3,2	4,4	3,8	3,6	2,8
Libri giornali cartoleria	5,9	6,6	6,1	6,8	5,6
Altri es. specializzati non alimentari	17,1	18,2	14,8	15,4	14,2
Articoli di seconda mano	0,4	0,7	0,3	0,8	0,3
TOTALE	91,0	107,1	87,9	97,1	86,9

Fonte: ns. elaborazioni su PTSSC 2006 – 2008 Regione Lombardia, tab. 1.21

Rete distributiva nelle Province lombarde al 31 dicembre 2005 – pdv x 10.000 ab.

Specializzazione	LO	MI	MN	PV	SO	VA
Carburanti	4,2	2,7	4,6	4,2	3,0	2,6
Non specializzati	0,2	0,7	0,3	0,3	0,2	0,2
Non specializzati prevalenza alimentare	10,0	5,3	11,7	16,2	25,1	10,5
Non specializzati prevalenza non alim.	1,6	1,0	1,4	1,0	0,8	1,6
Frutta e verdura	2,6	2,0	4,4	3,2	2,8	1,8
Carne e prodotti a base di carne	3,2	2,7	4,0	3,1	4,7	2,5
Pesci crostacei molluschi	0,1	0,2	0,4	0,3	0,3	0,2
Pane pasticceria dolciumi	2,0	2,8	1,9	2,3	1,1	1,2
Bevande (vini oli birra e altre)	0,4	0,5	0,6	1,1	1,3	0,9
Tabacco e altri generi di monopolio	3,3	2,4	4,9	4,2	3,7	2,9
Altri esercizi specializzati alimentari	3,0	3,2	1,6	1,9	1,5	1,1
Farmacie	3,5	2,5	3,4	4,1	3,4	2,6
Articoli medicali e ortopedici	0,5	0,5	0,6	0,8	0,9	0,4
Cosmetici e articoli di profumeria	2,9	3,0	3,2	3,3	3,8	2,4
Prodotti tessili e biancheria	3,3	2,9	3,6	3,7	5,1	2,8
Abbigliamento e accessori pellicceria	13,8	15,1	16,5	15,2	23,5	13,5
Calzature e articoli di cuoio	2,9	3,4	3,3	3,5	5,1	3,0
Mobili casalinghi illuminazione	5,2	6,1	7,0	6,7	7,7	6,4
Elettrod. radio-TV dischi strum musicali	1,4	2,3	2,8	2,2	3,1	2,0
Ferramenta vernici giardinaggio sanitari	3,3	2,9	5,9	6,0	5,0	3,7
Libri giornali cartoleria	7,0	8,3	6,3	7,5	6,2	6,6
Altri es. specializzati non alimentari	13,3	16,8	16,0	18,0	22,0	15,8
Articoli di seconda mano	0,3	0,8	0,7	0,6	0,4	0,4
TOTALE	88,1	88,3	105,2	109,7	130,7	85,3

Fonte: ns. elaborazioni su PTSSC 2006 – 2008 Regione Lombardia, tab. 1.21

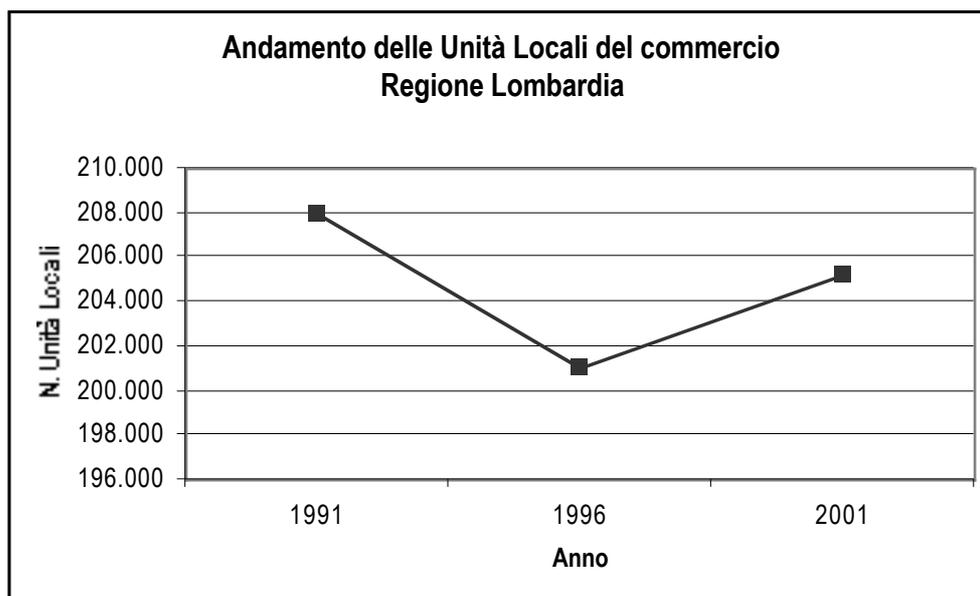
Nella prima parte degli anni '90 la rete del commercio al minuto ha conosciuto un processo di ridimensionamento quantitativo, più noto sotto il nome di “crisi del commercio”, con particolare riferimento al commercio cosiddetto tradizionale, ovvero alle attività di piccole dimensioni, distinte quindi dalla grande distribuzione e dalla distribuzione organizzata, ovvero dalle grandi superfici e dalle attività facenti capo alle maggiori società del settore; la situazione lombarda non si è allontanata in modo significativo dal trend nazionale.

Nella seconda metà degli anni '90, ed in particolare dal 1999, anno successivo alla riforma del settore commerciale (la cosiddetta “Riforma Bersani”), si è assistito ad un progressiva ripresa del settore, come sintetizzato nella successiva tabella:

Unità locali del Commercio – Regione Lombardia

Settore	Anno		
	1991	1996	2001
G50 Comm., manut. e rip. autov. e motocicli	25.144	23.508	23.517
G51 Comm. ingr e interm. del comm. escl. autov.	53.805	75.387	80.463
G52 Comm. dett. escl. autov.; rip. beni pers.	128.959	102.121	101.276
TOTALE COMMERCIO	207.908	201.016	205.253

Fonte: ns. elaborazioni su PTSSC 2006 – 2008 Regione Lombardia, tab. 1.16



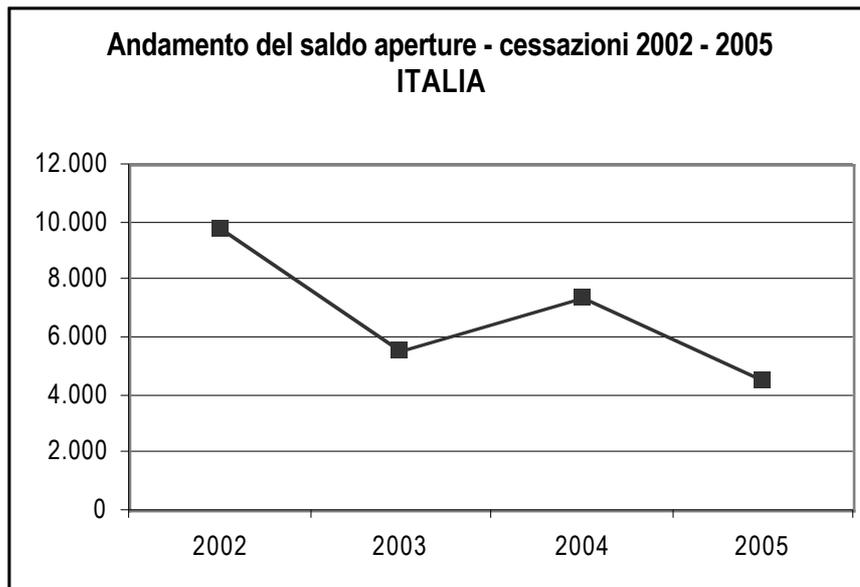
Nei primi anni del 2000 il saldo tra nuove imprese e cessazioni d'attività, secondo i dati del Ministero delle Attività Produttive, è tornato su valori positivi, sia in Italia sia in Lombardia.

Come mostrano i dati delle successive tabelle, il recupero lombardo è stato più lento di quello italiano nel suo complesso, ma resta comunque evidente che il settore commerciale è in pieno sviluppo.

Attività commerciali – Italia

Anno	Iscritti	Cancellati	Saldo
2002	62.305	52.551	+ 9.754
2003	55.478	49.896	+ 5.582
2004	62.812	55.449	+ 7.363
2005	64.010	59.492	+ 4.518

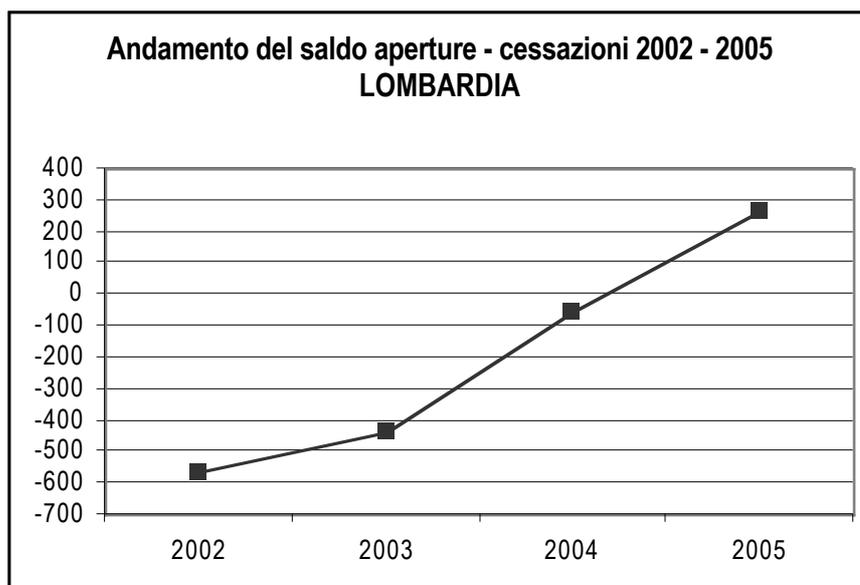
Fonte: ns. elaborazioni su dati Ministero delle Attività Produttive



Attività commerciali – Lombardia

Anno	Iscritti	Cancellati	Saldo
2002	6.103	6.668	- 565
2003	5.674	6.110	- 436
2004	6.687	6.745	- 58
2005	7.281	7.015	+ 266

Fonte: ns. elaborazioni su dati Ministero delle Attività Produttive



La seguente tabella riporta il valore del saldo delle imprese commerciali per l'anno 2005 nelle diverse Regioni italiane:

Saldo aperture – cessazioni attività commerciali anno 2005

REGIONE	APERTURE	CESSAZIONI	SALDO
Abruzzo	1.605	1.420	+ 185
Basilicata	764	659	+ 105
Calabria	2.425	2.827	- 402
Campania	8.612	6.917	+ 1.695
Emilia Romagna	4.478	4.273	+ 205
Friuli Venezia Giulia	1.201	1.339	- 138
Lazio	6.086	5.397	+ 689
Liguria	2.134	2.197	- 63
Lombardia	7.281	7.015	+ 266
Marche	1.632	1.579	+ 53
Molise	408	385	+ 23
Piemonte	4.580	4.655	- 75
Puglia	5.049	4.096	+ 953
Sardegna	2.135	1.959	+ 176
Sicilia	5.282	4.483	+ 799
Toscana	4.310	4.237	+ 73
Trentino Alto Adige	799	798	+ 1
Umbria	1.018	895	+ 123
Valle d'Aosta	159	149	+ 10
Veneto	4.052	4.212	- 160
ITALIA	64.010	59.492	+ 4.518

Fonte: ns. elaborazioni su dati Ministero delle Attività Produttive

In Lombardia gli “effetti positivi” derivanti dalla Riforma Bersani stanno proseguendo, diversamente da quanto avviene in altre regione italiane.

Deve poi essere registrato un consistente aumento delle attività “moderne”: la grande distribuzione diventa sempre più grande, sia in termini di presenza sul territorio sia in termini di superficie media; la successiva tabella evidenzia lo sviluppo degli ipermercati (ovvero delle attività con oltre 2.500 mq di superficie di vendita) in Italia dal 1° gennaio 1995 al 1° gennaio 2005.

Evoluzione della presenza di ipermercati - Italia

1° gennaio	numero ipermercati	var. % su rilevazione precedente	superficie ipermercati (mq.)	var. % su anno precedente
1995	246	--	1.195.562	--
2001	420	+ 70,7%	2.160.967	+ 80,7%
2005	417	- 0,7%	2.452.440	+ 13,5%

Fonte: ns. elaborazione su dati Faid e Ministero delle Attività Produttive

La situazione risulta fortemente differenziata all'interno del territorio nazionale, come mostra la successiva tabella:

Distribuzione degli ipermercati in Italia al 1° gennaio 2005 – Regioni

Regione	N. ipermercati	Superficie di vendita (mq.)	Superficie media (mq.)
Abruzzo	11	75.273	6.843
Basilicata	2	9.910	4.955
Calabria	7	35.114	5.016
Campania	12	72.208	6.017
Emilia Romagna	33	204.684	6.202
Friuli V.G.	14	66.066	4.719
Lazio	21	118.456	5.640
Liguria	5	30.760	6.152
Lombardia	112	724.999	6.473
Marche	21	107.547	5.121
Molise	2	9.700	4.850
Piemonte	54	279.132	5.169
Puglia	15	124.731	8.315
Sardegna	8	44.369	5.546
Sicilia	10	53.156	5.315
Toscana	28	162.626	5.808
Trentino A.A.	7	21.967	3.138
Umbria	5	27.738	5.547
Valle d'Aosta	2	15.075	7.537
Veneto	48	268.929	5.602
Totale Italia	417	2.452.440	5.881

Fonte: ns. elaborazione su dati Ministero delle Attività Produttive

Distribuzione degli ipermercati in Italia al 1° gennaio 2005 – Ripartizione geografica

Ripartizione geografica	N. ipermercati	Superficie di vendita (mq.)	Superficie media (mq.)
Nord Ovest	173	1.049.966	6.069
Nord Est	102	561.646	5.506
Centro	75	416.367	5.551
Sud + Isole	67	424.461	6.335
Totale Italia	417	2.452.440	5.881

Fonte: ns. elaborazione su dati Ministero delle Attività Produttive

Poiché non è dato di dubitare che le realtà territoriali dove il comparto distributivo è più moderno ed efficiente siano quelle del Nord e del Centro Italia, possiamo affermare che la tendenza è a una modernizzazione, intesa come crescita sia nel numero delle strutture sia nella loro superficie media; si passa dall'apertura di nuove strutture di vendita, ai diversi ampliamenti della superficie di vendita delle strutture esistenti, senza tralasciare la tendenza delle moderne

catene della grande distribuzione ad affiancare alla “locomotiva” alimentare altre strutture di vendita di prodotti non alimentari di dimensioni medio grandi, realizzando di fatto un’offerta complessiva che copra la maggior parte dei generi di più frequente consumo (abbigliamento, calzature, fai da te, elettrodomestici).

A queste tendenze la distribuzione “tradizionale” risponde con la specializzazione degli esercizi, soprattutto non alimentari, e con una valorizzazione del contenuto di servizio, sia in termini di assistenza al consumatore che di prossimità allo stesso.

I dati del Ministero delle Attività Produttive relativi alla presenza di supermercati ed ipermercati nel 2005 in Italia e in Lombardia mettono bene in evidenza la peculiarità del sistema distributivo lombardo, che, oltre ad essere generalmente più dotato di strutture appartenenti a questo settore, vede anche un’ingente presenza di grandi supermercati di ipermercati.

Supermercati e ipermercati 2005

CLASSE DIMENSIONALE DELL’ESERCIZIO	LOMBARDIA		ITALIA	
	Numero	Sup. (mq.)	Numero	Sup. (mq.)
Supermercati 401 – 1.500 mq.	2.193	1.795.222	12.611	10.058.652
Supermercati 1.501– 2.500 mq.	207	425.416	1.032	2.111.137
Ipermercato 2.501 – 5.000 mq.	124	433.440	670	2.329.816
Ipermercati > 5.000 mq.	70	677.411	341	2.997.914
TOTALE	2.594	3.331.489	14.654	17.497.519

Fonte: ns. elaborazione su dati Ministero delle Attività Produttive

Il peso degli ipermercati è in Lombardia superiore al valore medio nazionale: sul totale di queste due tipologie di esercizi, infatti, numericamente gli ipermercati in Lombardia hanno un peso del 7,5% contro il 6,9% in Italia.

Sempre per gli ipermercati e per i supermercati, la realtà lombarda presenta una disponibilità di mq. ogni 1.000 abitanti nettamente superiore alla media nazionale:

Superficie supermercati e ipermercati ogni 1.000 abitanti – anno 2005

CLASSE DIMENSIONALE DELL'ESERCIZIO	LOMBARDIA (ab. 9.475.202) *		ITALIA (ab. 58.751.711) *	
	Superficie totale (mq.)	Mq. x 1.000 ab.	Superficie totale (mq.)	Mq. x 1.000 ab.
Supermercati 401 – 1.500 mq.	1.795.222	189,46	10.058.652	171,21
Supermercati 1.501– 2.500 mq.	425.416	44,90	2.111.137	35,93
Ipermercato 2.501 – 5.000 mq.	433.440	45,74	2.329.816	39,66
Ipermercati > 5.000 mq.	677.411	71,49	2.997.914	51,03
TOTALE	3.331.489	351,60	17.497.519	297,82

Fonte: ns. elaborazione su dati Ministero delle Attività Produttive

* Fonte: Istat, al 31.12.2005

Allegato 2 – NOTA METODOLOGICA

La Regione Lombardia ha emanato i provvedimenti “attuativi” della delega conferita dal D.Lgs. 114/98 in prima battuta con il Regolamento n. 3 del 2000 (e successive modifiche: R.R. 9/2001 e R.R. 10/2002), di attuazione della legge Regione Lombardia 14/99.

Tale Regolamento prevedeva la suddivisione del territorio lombardo in 21 Unità Territoriali, individuate sulla base delle caratteristiche socio – economiche della popolazione, della distribuzione insediativa e dell’infrastrutturazione del territorio, delle caratteristiche geografiche, delle caratteristiche della rete distributiva ..., secondo la metodologia descritta nell’Allegato 1 del citato Regolamento.

La suddivisione territoriale della Regione Lombardia permetteva di indicare le potenzialità di spesa della popolazione residente in ciascuna della Unità Territoriali, ricavata mediante variabili di dettaglio quali il valore commerciale dei fabbricati, indagini campionarie effettuate presso la popolazione residente nelle diverse zone della Regione, valutazione puntuale dei prodotti acquistati compresi nei diversi capitoli di spesa, autoproduzioni ..., con una differenziazione molto articolata, come ben illustrato dai dati contenuti nella seguente tabella:

UNITA' TERRITORIALE	ABITANTI	DOMANDA PROCAPITE - EURO		DOMANDA PROCAPITE - LIRE	
		alimentari	non alimentari	alimentari	non alimentari
1 Milano	2.435.017	1.854,57	1.578,74	3.590.941	3.056.870
2 Brescia	579.214	1.621,25	1.343,96	3.139.170	2.602.265
3 Bergamo	730.358	1.610,21	1.333,62	3.117.805	2.582.256
4 Varese	356.680	1.616,97	1.323,05	3.130.890	2.561.786
5 Como	463.089	1.623,23	1.343,61	3.143.020	2.601.586
6 Busto Arsizio	770.053	1.587,50	1.293,31	3.073.829	2.504.205
7 Pavia	247.368	1.744,97	1.411,06	3.378.742	2.732.196
8 Cremona	234.371	1.732,01	1.393,05	3.353.637	2.697.389
9 Vigevano	208.500	1.722,77	1.367,35	3.335.753	2.647.561
10 Mantova	276.465	1.647,96	1.340,54	3.190.896	2.595.652
11 Lecco	221.989	1.704,48	1.396,36	3.300.343	2.703.733
12 Lodi	405.839	1.524,20	1.254,36	2.951.267	2.428.787
13 Voghera	122.334	1.866,77	1.472,57	3.614.565	2.851.286
14 Vimercate	921.093	1.567,28	1.311,75	3.034.683	2.539.902
15 Desenzano del Garda	197.615	1.907,10	1.613,56	3.692.657	3.124.286
16 Sondrio	110.753	1.812,79	1.522,96	3.510.057	2.948.858
17 Chiari	325.864	1.550,18	1.284,27	3.001.573	2.486.691
18 Viadana	56.239	1.684,78	1.359,08	3.262.191	2.631.543
19 Luino	67.640	1.787,84	1.439,26	3.461.737	2.786.795
20 Darfo Boario Terme	164.277	1.830,44	1.500,61	3.544.233	2.905.585
21 Morbegno	100.064	1.687,14	1.361,30	3.266.600	2.635.758

Fonte: ns. elaborazione su tabb. 3.10 e 3.11, Allegati a Reg. Regione Lombardia 3/2000

Oltre alle potenzialità di spesa della popolazione residente, la Regione Lombardia indicava anche, sempre nel Regolamento 3/2000 s.m.i., le soglie di produttività per le diverse classi di esercizi, alimentari e non alimentari, in ognuna della 21 Unità Territoriali; al fine di individuare l'attrattività dei punti di vendita e di attribuire agli stessi più corrette soglie di produttività, la Regione Lombardia aveva inoltre articolato le due classi di medie e grandi strutture di vendita in due sub – categorie, come riportato nella seguente tabella:

	Comuni con meno di 10.000 ab.	Comuni con oltre 10.000 ab.
Vicinato	fino a 150 mq	fino a 250 mq
Medie strutture 1	da 150 a 600 mq	da 250 a 600 mq
Medie strutture 2	da 601 a 1.500 mq	da 601 a 2.500 mq
Grandi strutture sovracomunali	da 1.501 a 5.000 mq	da 2.501 a 5.000 mq
Grandi strutture area estesa	oltre i 5.000 mq	oltre i 5.000 mq

Alla data di redazione della presente analisi, le potenzialità di spesa della popolazione residente e le soglie di produttività per le diverse classi di esercizi nei due settori merceologici indicate dalla Regione Lombardia nel Regolamento

Regionale 3/2000 s.m.i. sono i dati più attendibili e specifici per le diverse realtà regionali a disposizione; pertanto, al fine di compiere una valutazione corretta e puntuale del rapporto tra domanda e offerta in Arsago Seprio ci riferiremo ai valori indicati per la ex Unità Territoriale 6 – Busto Arsizio, cui apparteneva il Comune in oggetto.

Precisiamo che i valori, coerenti tra loro, non saranno aggiornati, poiché l'aggiornamento manterrebbe in ogni caso costante il rapporto tra domanda e offerta.