

COMUNE DI VAREDO
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA



CITTA' DI VAREDO
RICEVUTO IL
- 6 OTT. 2010
PROTOCOLLO N° **13301**
Cat. Clas.
Registrato il

AMBITO DI TRASFORMAZIONE B9

VIA MONTE ROSA

S.U.A.P.

ex art. 5 D.P.R. 447/98

CENTRO SERVIZI MONTE ROSA

RELAZIONE SULL'IMPIANTO COMMERCIALE RELATIVO ALL'APERTURA
DI UNA NUOVA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

PROPRIETA'

BISEI S.R.L.

PROGETTISTA



CITTA' DI VAREDO
Pratica Edilizia n° **214/2010**
La Commissione per il Paesaggio
Nella seduta del **25 OTT. 2010**.....esprime
☒ Parere.....
☒ Giudizio di merito paesistico.....
☐ Parere art. 81,5 L.R. 12/2005.....
UN COMPONENTE IL PRESIDENTE

DATA:

SETTEMBRE 2010

Multiservice Consulting S.r.l
Viale Belfiore, 38
50144- FIRENZE

Comune di VAREDO **Provincia di Monza**

Intervento commerciale direzionale Strada Statale Monza - Saronno



Relazione sull'impatto commerciale relativo all'apertura di una nuova media struttura di vendita

SETTORE MERCIOLOGICO MISTO ALIMENTARE E NON
ALIMENTARE

I Premessa

I.1 Metodologia

Sistema di analisi

Si basa su un modello sviluppato attraverso i seguenti passaggi:

- Raccolta dei dati statistici riferiti alla zona oggetto della ricerca;
- Stima del rapporto fra domanda ed offerta relative al bacino di utenza del punto vendita;
- Stima del potenziale fatturato realizzabile;
- Indicazioni ipotetiche sull'impatto del punto vendita sulla rete commerciale esistente e sugli occupati della stessa.

Dati statistici

- Numero degli esercizi di vicinato, delle medie e delle grandi strutture di vendita: Censimento on line Osservatorio del Commercio Regione Lombardia;
- Rapporto fra domanda e offerta per le diverse tipologie di esercizi commerciali riferiti ai più recenti dati disponibili (valori: Allegato 3, tavv. 10, 11, 14, e 15 Regolamento Regionale 24 dicembre 2001, n° 9 per le ex unità territoriali (i valori della spesa pro capite e della produttività al mq. sono entrambi riferiti al anno 2009 ; si tratta quindi di valori omogenei, che pertanto non si è proceduto ad inflazionare).

I.1 Dati sull'intervento

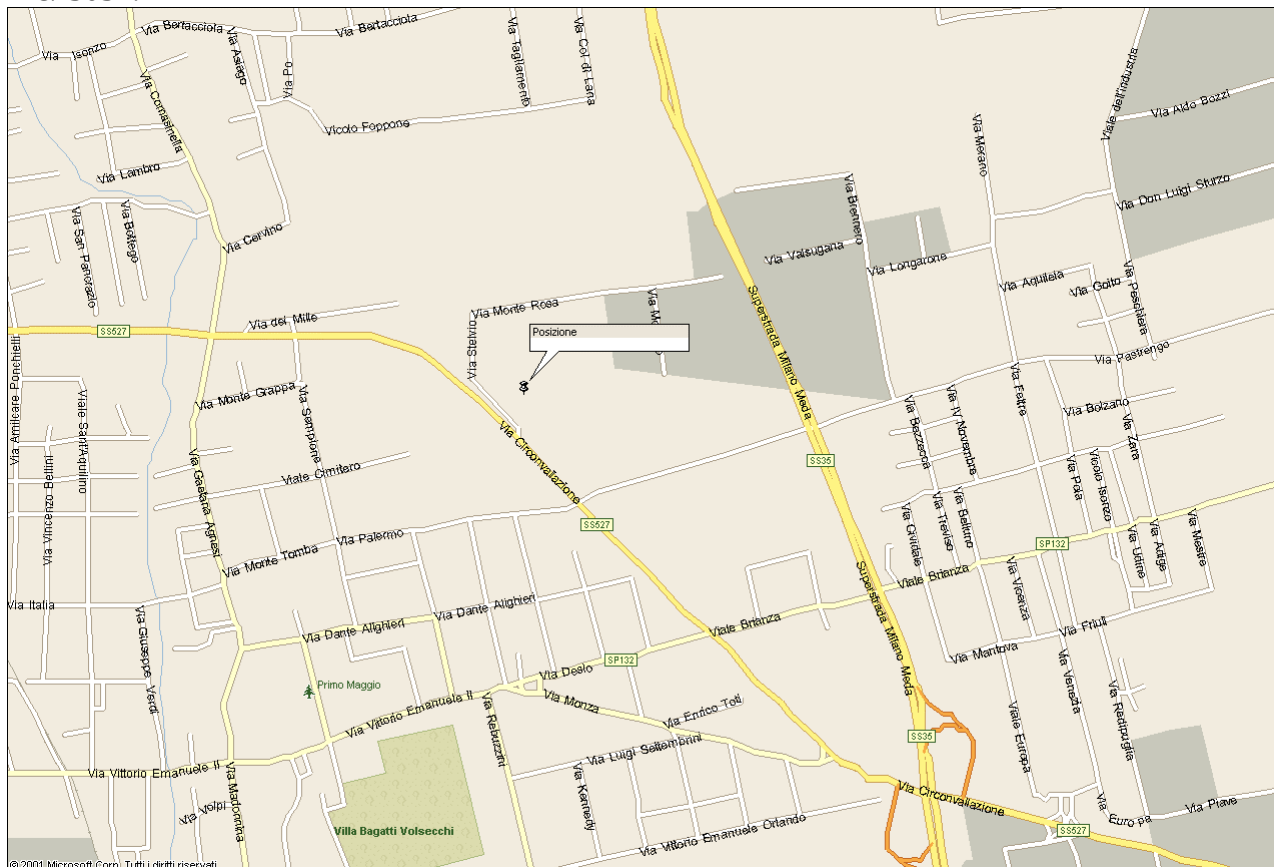
Oggetto Domanda di apertura di una media struttura di vendita in comune di Varedo , in un immobile che verrà realizzato nell'area in fregio alla strada Statale Monza-Saronno all'altezza di Via Stelvio e Via Monte Rosa.

La superficie di vendita sarà di 2500 mq. destinati per prodotti del settore alimentare per circa 900 mq. e non alimentare per circa 1600 mq..

Perciò nel presente lavoro, per valutare la rete di vendita sulla quale la media struttura impatterà, si farà riferimento alle attività dei settori alimentare e non alimentare.

Localizzazione l'area oggetto di intervento è situata nel comune di Varedo, ambito commerciale metropolitano (secondo quanto stabilito dal programma triennale per il commercio 2006-2008, delibera del Consiglio Regionale 2 ottobre 2006 n°MII/21 DCR, e relative modalità attuative, Delibera giunta Regionale 4 luglio 2007, n° 8/5054; varedo era prima inserita nell'Unità Territoriale (allegato 3, tav. 1 , regolamento regionale 21 Luglio 2000, n°3; tale RR è stato superato dal programma triennale 2003-2005 DCR VII /871 del 30 luglio 2003 e relative modalità attuative, ora sostituite dalla già citata DCR del 04/07/2007,

n°8/ 5054.



Varedo è un Comune situato a nord-est di Milano, limitrofo ed in provincia di Monza che è uno dei principali Comuni della zona, nonché situato lungo la superstrada Milano-Meda in mezzo a molti comuni della Brianza tipo: Cesano Maderno, Linbiate, Nova Milanese, Bovisio Masciago, Muggiò. Linbiate è sede di una delle principali attività commerciali a nord del capoluogo Lombardo (Centro Commerciale Carrefour).

Bacino di Utenza Per valutare il bacino di utenza di una attività di media struttura di vendita, si è fatto riferimento al parametro più basso utilizzato dalla Regione Lombardia per la valutazione delle domande relative alle Grandi Strutture di Vendita nelle “modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008” di cui al D.G.R. 4 luglio 2007, n°5054; tale provvedimento, all’Allegato 2 “Parametri per la valutazione integrata di impatto e la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande”, tavola 1, attribuisce alle Grandi Strutture di Vendita con una superficie fino a 5000 mq. un bacino di utenza corrispondente ad una isocrona di 15 minuti di percorrenza automobilistica; si tratta di una valutazione molto prudente, in quanto sicuramente una media struttura alimentare e non alimentare di 2.500 mq. non potrà sviluppare certamente un’attrazione superiore a quella di una Grande Struttura di 5000 mq.

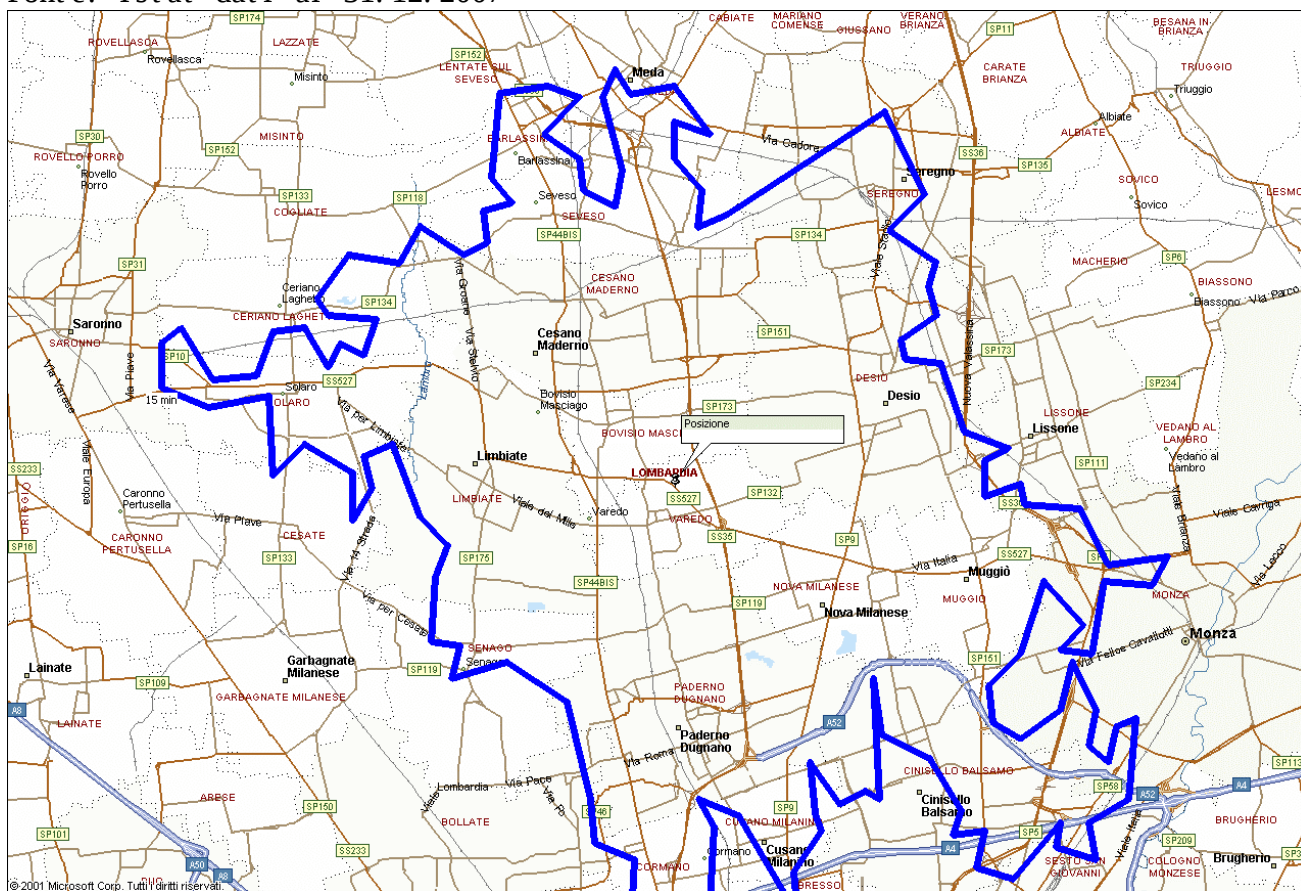
Inoltre, considerata la presenza di esercizi della grande distribuzione organizzata di grandi dimensioni localizzate in prossimità di Varedo e dei Comuni limitrofi, riteniamo di poter escludere dal potenziale bacino d’utenza

località diverse dai Comuni limitrofi stessi.

Il potenziale bacino di utenza della media struttura oggetto del presente studio conterà quindi poco meno di 400.000 consumatori, indicati nella successiva tabella:

Comune	Regione	Paese/Zona geografica	Popolazione per Comune
Solaro	Lombardia	Italia	10355
Limbiate	Lombardia	Italia	31873
Barlassina	Lombardia	Italia	5744
Cusano Milanino	Lombardia	Italia	21357
Bovisio Masciago	Lombardia	Italia	11994
Paderno Dugnano	Lombardia	Italia	43963
Varedo	Lombardia	Italia	12924
Cinisello Balsamo	Lombardia	Italia	76262
Nova Milanese	Lombardia	Italia	20620
Muggio	Lombardia	Italia	20393
Cesano Maderno	Lombardia	Italia	31934
Seveso	Lombardia	Italia	17672
Meda	Lombardia	Italia	20820
Desio	Lombardia	Italia	34085
Seregno	Lombardia	Italia	38588
TOTALE			398584

Fonte: Istat dati al 31.12.2007



2 La rete commerciale esistente

I 2.1 Esercizi di Vicinato

All'interno del bacino d'utenza individuato risultano rilasciate (dati Regione Lombardia, osservatorio del Commercio, rilevazione comunale della consistenza della rete di vendita) 576 autorizzazioni per esercizi di vicinato per la vendita di generi alimentari, per una superficie complessiva di mq. 28.615, e 2.926 autorizzazioni per esercizi di vicinato per la vendita di generi non alimentari, per una superficie complessiva di mq. 220.986 e 184 esercizi di vicinato misti, per una superficie complessiva di mq. 17.152 così suddivisi tra i diversi Comuni:

Prov.	Comune	N. alimentari	Sup. alimentari	N. non alimentari	Sup non alimentari	N. misti	Sup. misti
MB	BARLASSINA	6	233	32	1.985	3	197
MB	BOVISIO MASCIAGO	16	751	114	9.944	17	1.407
MB	CESANO MADERNO	62	3.077	256	26.289	-	-
MB	DESIO	63	3.539	264	17.049	11	821
MB	MEDA	27	1.584	169	15.919	19	1.578
MB	MUGGIO'	21	1.518	147	10.896	4	291
MB	NOVA MILANESE	21	1.020	115	6.510	9	961
MB	SEREGNO	71	4.347	466	37.922	24	2.212
MB	SEVESO	34	1.700	136	11.152	-	-
MB	VAREDO	21	1.177	108	7.242	-	-
MI	CINISELLO BALSAMO	93	2.907	332	24.736	41	3.666
MI	PADERNO DUGNANO	48	1.963	245	17.216	18	1.570
MI	CUSANO MILANINO	35	2.200	163	12.500	8	776
MB	LIMBIATE	45	1.858	215	15.978	28	3.539
MI	SOLARO	13	741	64	5.648	2	134
	Totale	576	28.615	2.826	220.986	184	17.152

I 2.2 Medie e Grandi Strutture di Vendita

Medie strutture di Vendita

Sulla base dei risultati del censimento OnLine Osservatorio del Commercio, nel bacino d'utenza è presente una rete di medie strutture di vendita sia alimentari che non, che conta complessivamente **326** attività alimentari, non alimentari e miste per un totale di **53.682** mq alimentari e **191.811** non alimentari.

Sia per le medie strutture di vendita che per le Grandi, è stata utilizzata ai fini dell'applicazione delle soglie di produttività*.

Comune	Centro Comm.le	Indirizzo	Decod. tipologia	Sup. alimentari	Sup. non alimentari	Sup. Totale
BARLASSINA	NO	Corso Marconi 52	C	-	426	426
BARLASSINA	NO	Corso Milano, 2	C	-	240	240
BARLASSINA	NO	Via De Sanctis 4	-	214	54	268
BARLASSINA	NO	Via Fogazzaro, 6	C	-	275	275
BARLASSINA	NO	Via Garibaldi 33	-	700	-	700
BOVISIO MASCIAGO	NO	Via Bonaparte, 42	C	-	600	600
BOVISIO MASCIAGO	NO	Corso Italia, 108	C	-	1.000	1.000
BOVISIO MASCIAGO	NO	Via Nazionale Dei Giovi Ang. Via Stelvio	A	-	500	500
BOVISIO MASCIAGO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 14	D	-	599	599
BOVISIO MASCIAGO	NO	Via Agnesi, 28	C	-	1.400	1.400
BOVISIO MASCIAGO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 49	C	-	1.669	1.669

BOVISIO MASCIAGO	NO	Corso Italia, 47	-	304	139	443
BOVISIO MASCIAGO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 9	C	-	450	450
BOVISIO MASCIAGO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 39	-	943	404	1.347
BOVISIO MASCIAGO	NO	Corso Milano, 143	D	-	843	843
BOVISIO MASCIAGO	NO	Via Bonaparte, 104	C	-	482	482
BOVISIO MASCIAGO	NO	Corso Milano, 91	C	-	928	928
BOVISIO MASCIAGO	NO	Via F.Lli Cervi, 4	A	-	1.210	1.210
BOVISIO MASCIAGO	NO	Via Salvemini, 1	A	-	2.357	2.357
BOVISIO MASCIAGO	NO	Via Fiume, 14	C	-	536	536
BOVISIO MASCIAGO	NO	Corso Milano, 149	C	-	440	440
BOVISIO MASCIAGO	NO	Via Padova, 2	C	-	276	276
BOVISIO MASCIAGO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 16	-	448	112	560
BOVISIO MASCIAGO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 24	C	-	650	650
CESANO MADERNO	NO	Via Berchet, 2/A	-	456	114	570
CESANO MADERNO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 100	-	-	467	467
CESANO MADERNO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 2	-	616	154	770
CESANO MADERNO	NO	Via S. Marco, 1	-	760	190	950
CESANO MADERNO	NO	Via Trento Ang. Via Po	-	800	200	1.000
CESANO MADERNO	NO	Via Don Luigi Vigano' 74	-	-	409	409
CESANO MADERNO	NO	Via Indipendenza, 14	D	-	460	460
CESANO MADERNO	NO	Via Conciliazione, 25	-	-	294	294
CESANO MADERNO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 118	-	-	602	602
CESANO MADERNO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 28	-	700	-	700
CESANO MADERNO	NO	Via Parini,6	-	-	384	384
CESANO MADERNO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 132	-	-	400	400
CESANO MADERNO	NO	Via Villa, 1	-	-	340	340
CESANO MADERNO	NO	Via Lazio, 3	-	496	63	559
CESANO MADERNO	NO	Via Sant'Ambrogio, 3	-	258	130	388
CESANO MADERNO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 77	-	-	1.314	1.314
CESANO MADERNO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 51	-	-	2.130	2.130
CESANO MADERNO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 47	-	-	1.148	1.148
CESANO MADERNO	NO	Via G. Agnesi,30.	-	-	296	296
CESANO MADERNO	NO	Via S. Agostino, 6	-	-	617	617
CESANO MADERNO	NO	Via Petrarca, 22	-	-	570	570
CESANO MADERNO	NO	Via Monte Grappa, 21	-	-	968	968
CESANO MADERNO	NO	Via Monteverdi	-	1.600	-	1.600
CESANO MADERNO	NO	Via Costantino	-	-	360	360
CESANO MADERNO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 130	-	-	360	360
CESANO MADERNO	NO	Via S. Stefano, 16	-	-	678	678
CESANO MADERNO	NO	Via Manzoni, 130	-	-	317	317
CESANO MADERNO	NO	Via Trento, 121	-	-	925	925
CESANO MADERNO	NO	Via E. Fermi, 5	-	-	418	418
CESANO MADERNO	NO	Via Don L. Vigano' , 96	-	-	252	252
CESANO MADERNO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 95	-	-	296	296
CESANO MADERNO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 30	-	-	1.000	1.000
CESANO MADERNO	NO	Via P. Boga, 21	-	-	295	295
CESANO MADERNO	NO	Via San Benedetto, 134	-	-	2.000	2.000
CESANO MADERNO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 41	-	-	289	289
CESANO MADERNO	NO	Via Padulli, 3	-	-	500	500
DESIO	NO	V. Volta, 100	-	304	494	798
DESIO	NO	Via N. Vallassina, S.N.	C	-	1.496	1.496
DESIO	NO	Via Mascagni, 81	-	885	590	1.475
DESIO	NO	Via Milano, 24	C	-	2.210	2.210
DESIO	NO	V. Garibaldi, 79	A	-	373	373
DESIO	NO	Via C. Marx, 10	-	250	285	535

DESIO	NO	Via N. Vallassina, 44	C	-	665	665
DESIO	NO	Via N. Vallassina, S.N.	C	-	420	420
DESIO	NO	Via N. Vallassina, S.N.	C	-	470	470
DESIO	NO	Via Garibaldi, 292	C	-	1.229	1.229
DESIO	NO	Via Milano, 214	C	-	380	380
DESIO	NO	Via Pallavicini, 5	-	360	440	800
DESIO	NO	Via Milano, 360	D	-	760	760
DESIO	NO	Via N. Vallassina, 78	C	-	1.465	1.465
DESIO	NO	V. Nuova Vallassina, 150	C	-	845	845
DESIO	NO	Via Roma, 25	D	-	395	395
DESIO	NO	Via Milano, 203	A	-	730	730
DESIO	NO	V. Giusti, 40	C	-	403	403
DESIO	NO	Via Milano, 65/67	C	-	374	374
DESIO	NO	Via Podgora, 2	C	-	562	562
DESIO	NO	Via Caravaggio, Sn	-	1.750	750	2.500
DESIO	NO	S.Da Vicinale Delle Baraggiole, S.N.	D	-	274	274
DESIO	NO	Via De Amicis, 1	C	-	492	492
DESIO	NO	V. Tagliabue, 139	C	-	332	332
DESIO	NO	Via Milano, 374	C	-	724	724
DESIO	NO	Via Milano, 33	D	-	317	317
DESIO	NO	Via Per Seregno, 30	B	30	405	435
DESIO	NO	Via Rossini, 102	B	-	400	400
DESIO	NO	Via Laghetto, 18	A	-	270	270
DESIO	NO	Via Garibaldi, 212	C	-	313	313
DESIO	NO	Via Filzi, 36	-	190	66	256
DESIO	NO	Via Trincea Delle Frasche, 3	C	-	316	316
MEDA	NO	V. Dante, 40	-	640	160	800
MEDA	NO	Via Indipendenza 135	A	-	400	400
MEDA	NO	Via Cadorna 4	C	-	314	314
MEDA	NO	Via Marco Polo 70	C	-	300	300
MEDA	NO	Via Einaudi 59/61	D	-	430	430
MEDA	NO	Via Silvio Pellico 12	D	-	520	520
MEDA	NO	Corso Della Resistenza 5	A	-	320	320
MEDA	NO	Via Indipendenza 38	A	-	1.275	1.275
MEDA	NO	Via Indipendenza 174	D	-	345	345
MEDA	NO	Via Einaudi 10/12	C	-	370	370
MEDA	NO	Via Indipendenza 122	-	-	425	425
MEDA	NO	C.So Resistenza 9	C	-	295	295
MEDA	NO	Via L. Rho 72	B	-	1.002	1.002
MEDA	NO	Via Indipendenza 124	D	-	450	450
MEDA	NO	Via Rosmini/Borromeo	-	100	170	270
MEDA	NO	Via Carnia 6/B	C	-	1.850	1.850
MEDA	NO	Via Indipendenza, 2	D	-	400	400
MEDA	NO	Via Indipendenza 156	C	-	400	400
MEDA	NO	Via Indipendenza 194	C	-	500	500
MEDA	NO	Via Indipendenza 192	-	232	930	1.162
MEDA	NO	Via Piave 7	C	-	925	925
MEDA	NO	Via Milano 99	-	550	50	600
MEDA	NO	Via Busnelli 1	C	-	610	610
MEDA	NO	Via Indipendenza 97	A	-	2.342	2.342
MEDA	NO	Via Indipendenza,44	C	-	318	318
MEDA	NO	Via Indipendenza, 101	-	554	328	882
MEDA	NO	Via Indipendenza 103	A	-	360	360
MEDA	NO	Via Indipendenza 167	C	-	500	500
MEDA	NO	Via Indipendenza 58	C	-	1.015	1.015

MUGGIO'	NO	Via Como 4	D	-	263	263
MUGGIO'	NO	Via Mazzini, 35	A	-	800	800
MUGGIO'	NO	Via Baruso, 1	-	445	75	520
MUGGIO'	NO	Via Italia, 89	A	-	268	268
MUGGIO'	NO	Via S.Rocco, 28	A	-	345	345
MUGGIO'	NO	Viale Repubblica, 36	C	-	326	326
MUGGIO'	NO	Via Confalonieri,51	-	240	100	340
MUGGIO'	NO	V. San Pellico, 13	-	488	122	610
MUGGIO'	NO	Via Abba, 1	D	-	300	300
MUGGIO'	NO	Battisti/Cattaneo	-	650	201	851
MUGGIO'	NO	Via Casati, 6	C	-	433	433
MUGGIO'	NO	Via R.Sanzio	-	700	100	800
NOVA MILANESE	NO	Via Locatelli	-	500	305	805
NOVA MILANESE	NO	Via Brodolini Ang Zara	-	2.100	400	2.500
NOVA MILANESE	NO	Via Roma, 21	-	200	80	280
NOVA MILANESE	NO	Via Garibaldi, 138	-	185	169	354
NOVA MILANESE	NO	Via Brodolini Ang Zara	A	-	2.495	2.495
NOVA MILANESE	NO	Via Per Cinisello 4	C	-	575	575
NOVA MILANESE	NO	Via Filzi, 17	-	160	185	345
NOVA MILANESE	NO	Via Piave, 13	D	-	446	446
NOVA MILANESE	NO	Via Brodolini, 22	-	319	196	515
NOVA MILANESE	NO	Via Garibaldi, 59	C	-	1.472	1.472
NOVA MILANESE	NO	Via Diaz, 14	-	456	210	666
NOVA MILANESE	NO	Via Diaz, 19	D	-	304	304
LIMBIATE	NO	Via Tarvisio	-	360	90	450
LIMBIATE	NO	Corso Como 13	C	-	755	755
LIMBIATE	NO	Via Lipari 2	A	-	395	395
LIMBIATE	NO	Via Xxv Aprile, 61	-	560	277	837
LIMBIATE	NO	Via Monza 75	A	-	2.115	2.115
LIMBIATE	NO	Corso Milano 40	C	-	883	883
LIMBIATE	NO	Via Monte Bianco 85	C	-	450	450
LIMBIATE	NO	Via Trieste 97	-	200	100	300
LIMBIATE	NO	Via Monza, 75	B	2.090	-	2.090
LIMBIATE	NO	Via Monza N. 75	B	1.650	-	1.650
LIMBIATE	NO	Via Monza 69/A	C	-	295	295
LIMBIATE	NO	Corso Como 31	C	-	611	611
LIMBIATE	NO	Via Monza,75	A	-	1.652	1.652
LIMBIATE	NO	Corso Como 36	C	-	500	500
LIMBIATE	NO	Corso Como 46	C	-	1.095	1.095
SEREGNO	NO	Via Milano 58/60	A	-	480	480
SEREGNO	NO	Via Strauss, 36	D	-	557	557
SEREGNO	NO	Via Ballerini 60	D	-	1.100	1.100
SEREGNO	NO	Viale Piave, 20	-	522	278	800
SEREGNO	NO	Via Appiani, 49	C	-	700	700
SEREGNO	NO	C. Matteotti 15	-	669	167	836
SEREGNO	NO	Via Colzani, 145	C	-	1.532	1.532
SEREGNO	NO	Via Einaudi 10	-	446	-	446
SEREGNO	NO	Via San Vitale 102	-	320	80	400
SEREGNO	NO	Via Einstein, 6	C	-	561	561
SEREGNO	NO	Via Milano 19/21	B	-	658	658
SEREGNO	NO	Via N. Sauro	C	-	350	350
SEREGNO	NO	Via D'Azeglio 21	C	-	350	350
SEREGNO	NO	Via Montello 113	D	-	300	300
SEREGNO	NO	Via Fermi, 52	-	800	200	1.000
SEREGNO	NO	Via G. Verdi, 191	-	1.165	163	1.328

SEREGNO	NO	Via Macalle', 70	C	-	1.250	1.250
SEREGNO	NO	Via Montello 141	D	-	300	300
SEREGNO	NO	Via Bisbino, 28	D	-	450	450
SEREGNO	NO	Via Cadore 130	D	-	300	300
SEREGNO	NO	Viale Repubblica, 100	D	-	520	520
SEREGNO	NO	Via Pacini 85	C	-	280	280
SEREGNO	NO	Via Toselli 11	C	-	345	345
SEREGNO	NO	Via D'Intimiano 2	C	-	280	280
SEREGNO	NO	Via Cadore 172	D	-	300	300
SEREGNO	NO	Via Torricelli, 154	C	-	600	600
SEREGNO	NO	Via Liguria 5	-	275	-	275
SEREGNO	NO	Piazza Roma 2	A	-	420	420
SEREGNO	NO	Via Colzani Ang. Edison	D	-	770	770
SEREGNO	NO	Via Briantina 60	D	-	555	555
SEREGNO	NO	Vicolo Sant'Ambrogio 7	D	-	260	260
SEREGNO	NO	Via San Carlo 61	-	399	-	399
SEREGNO	NO	Via Milano	-	900	299	1.199
SEREGNO	NO	Via Milano, 40	D	-	440	440
SEREGNO	NO	Via Nazioni Unite, 73	-	600	135	735
SEREGNO	NO	Via Milano, 46	A	-	2.490	2.490
SEREGNO	NO	Viale Repubblica, 200	D	-	1.000	1.000
SEREGNO	NO	Viale Repubblica, 300	D	-	460	460
SEREGNO	NO	Via Forli' 7	C	-	350	350
SEREGNO	NO	Via Pontiggia 12	D	-	275	275
SEREGNO	NO	Via Milano, 62	C	-	850	850
SEREGNO	NO	Via Circonvallazione 78	C	-	310	310
SEREGNO	NO	Via Cadore 60	-	319	80	399
SEVESO	NO	Via Mezzera, 29	-	220	55	275
SEVESO	NO	Via Montello, 3	D	-	624	624
SEVESO	NO	Corso Isonzo	-	1.320	880	2.200
SEVESO	NO	Corso Garibaldi, 87/89	D	-	543	543
SEVESO	NO	Via L. Da Vinci, 1	A	-	378	378
SEVESO	NO	V. Montello, 3	-	1.147	-	1.147
SEVESO	NO	Corso Isonzo, 2	D	-	457	457
SEVESO	NO	Via Adua, 29/C	-	500	100	600
SEVESO	NO	Via Cacc. Alpi, 41	-	400	6	406
SEVESO	NO	C.So Garibaldi, 3	C	-	350	350
SEVESO	NO	C.So Isonzo, 97	D	-	300	300
SEVESO	NO	Corso Garibaldi, 20	C	-	1.800	1.800
VAREDO	NO	Piazza Panceri, 2	C	-	850	850
VAREDO	NO	Via Terni	C	-	1.500	1.500
VAREDO	NO	Via Umberto I°, 157	C	-	939	939
VAREDO	NO	Via Milano 8	C	-	900	900
VAREDO	NO	Via Dante,79	C	-	300	300
VAREDO	NO	Via Torino Ang. Via Terni	C	-	950	950
VAREDO	NO	Via Sabotino, 10	D	-	515	515
VAREDO	NO	V. Dante	-	328	82	410
VAREDO	NO	Via Monza,39	C	-	280	280
VAREDO	NO	Via Milano, 6	C	-	600	600
VAREDO	NO	Via Milano, 7	C	-	1.472	1.472
VAREDO	NO	Via Circonvallazione,164	D	-	744	744
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Virgilio, 13	C	-	1.250	1.250
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Unita', 10	D	-	350	350
CINISELLO BALSAMO	NO	Viale F. Testi, 117	A	-	260	260
CINISELLO BALSAMO	NO	V.Le Brianza	D	1.114	-	1.114

CINISELLO BALSAMO	NO	Via M.Gorki 101/103	A	-	1.700	1.700
CINISELLO BALSAMO	NO	Via M.Gorki 101/103	B	-	1.533	1.533
CINISELLO BALSAMO	NO	Via G. Galilei, 47	C	-	1.000	1.000
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Xxv Aprile , 103	D	220	115	335
CINISELLO BALSAMO	NO	V. Garibaldi, 65	D	720	180	900
CINISELLO BALSAMO	NO	Via S.Paolo, 4	D	-	267	267
CINISELLO BALSAMO	NO	Via .Gorki 75	B	-	549	549
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Carducci, 11	A	-	264	264
CINISELLO BALSAMO	NO	Viale F.Testi 115	C	-	500	500
CINISELLO BALSAMO	NO	Viale Brianza, 44	D	-	683	683
CINISELLO BALSAMO	NO	Viale F.Testi 210	A	-	1.170	1.170
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Cantu' Ang.Gracchi	D	-	2.040	2.040
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Xxv Aprile, 231	D	-	299	299
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Robecco 97	A	-	420	420
CINISELLO BALSAMO	NO	Viale F.Testi 210	B	-	2.460	2.460
CINISELLO BALSAMO	NO	Via De Sanctis, 37	D	415	130	545
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Liberta', 86	B	-	328	328
CINISELLO BALSAMO	NO	Viale Brianza, 50	C	-	634	634
CINISELLO BALSAMO	NO	Viale F.Testi, 55/57	A	-	838	838
CINISELLO BALSAMO	NO	Via C. Menotti, 18	D	-	2.244	2.244
CINISELLO BALSAMO	NO	V. F. Testi, 148	D	1.411	940	2.351
CINISELLO BALSAMO	NO	Via L.Da Vinci, 74	D	-	426	426
CINISELLO BALSAMO	NO	Viale F.Testi 172/174	A	-	880	880
CINISELLO BALSAMO	NO	Viale F.Testi 132	C	-	1.069	1.069
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Carducci, 5	C	-	694	694
CINISELLO BALSAMO	NO	Viale F.Testi 132	A	-	1.300	1.300
CINISELLO BALSAMO	NO	Viale Brianza, 2	D	-	2.495	2.495
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Lincoln, 19	D	-	316	316
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Garibaldi 65	-	720	180	900
CINISELLO BALSAMO	NO	Via S.Paolo 4	-	214	53	267
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Monte Nevoso, 42	D	505	198	703
CINISELLO BALSAMO	NO	.l'Maggio 32	C	233	58	291
CINISELLO BALSAMO	NO	V. Liberta', 36	D	383	119	502
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Sirtori 12	D	-	2.500	2.500
CINISELLO BALSAMO	NO	V. Risorgimento, 240	C	420	329	749
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Carducci, 28	A	-	567	567
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Panfilo Castaldi , 6	D	-	300	300
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Monfalcone, 39	D	135	133	268
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Lincoln, 3	B	30	260	290
CINISELLO BALSAMO	NO	Viale F.Testi 111	D	-	279	279
CINISELLO BALSAMO	NO	Viale F, Testi Ang. Via Partigiani	D	-	830	830
CINISELLO BALSAMO	NO	Via Aquileia, 72	D	320	80	400
CUSANO MILANINO	NO	Via Mazzini 13	-	560	240	800
CUSANO MILANINO	NO	Via Bellini 1/3	D	-	420	420
CUSANO MILANINO	NO	Via Matteotti 10	C	-	459	459
CUSANO MILANINO	NO	Via Mazzini 13	D	-	345	345
CUSANO MILANINO	NO	Via Matteotti 29	-	228	170	398
CUSANO MILANINO	NO	Via Erba 14	-	240	60	300
PADERNO DUGNANO	NO	S.P. Milano-Meda	D	-	465	465
PADERNO DUGNANO	NO	Via Castelletto, 40	C	-	600	600
PADERNO DUGNANO	NO	Viale Delle Industrie, 21	C	-	2.232	2.232
PADERNO DUGNANO	NO	Via Coti Zelati, 25	C	-	850	850
PADERNO DUGNANO	NO	Via P. Nenni, 21	C	1.150	1.225	2.375
PADERNO DUGNANO	NO	Via Monte Cervino N. 14	-	300	1.000	1.300
PADERNO DUGNANO	NO	Via P. Nenni 5/7	C	-	370	370

PADERNO DUGNANO	NO	Via Cesare Battisti, 43	-	227	209	436
PADERNO DUGNANO	NO	Via Toscanini, 28	D	-	500	500
PADERNO DUGNANO	NO	Via S. Biagio	D	-	309	309
PADERNO DUGNANO	NO	Via Puecher,38	D	-	262	262
PADERNO DUGNANO	NO	Via Erba, 110	-	549	50	599
PADERNO DUGNANO	NO	Via Sibelius, 17	-	328	165	493
PADERNO DUGNANO	SI	V. Generale Dalla Chiesa 54	-	690	537	1.227
PADERNO DUGNANO	NO	Ss 35 Dei Giovi Ang. M. Te Cervino	-	1.025	125	1.150
PADERNO DUGNANO	NO	Via Gramsci Ang. San Michele	C	-	1.172	1.172
PADERNO DUGNANO	NO	Via Monte Sabotino, 44	C	-	500	500
PADERNO DUGNANO	NO	Via Cazzaniga	D	-	800	800
PADERNO DUGNANO	SI	Via Brasile 4	-	-	2.499	2.499
PADERNO DUGNANO	NO	Via C. Zelati, 22	C	-	400	400
PADERNO DUGNANO	NO	Via Reali, 55	-	230	103	333
PADERNO DUGNANO	NO	Via G.B.Vico Ang. De Santis	-	136	200	336
PADERNO DUGNANO	NO	Via M.Sabotino,61	-	276	63	339
PADERNO DUGNANO	NO	Via S.Ambrogio 2	-	135	139	274
PADERNO DUGNANO	NO	Via Erba, 90	-	1.060	870	1.930
PADERNO DUGNANO	NO	Via Pasubio, 39/A	C	-	655	655
PADERNO DUGNANO	NO	Via Pasubio, 16	C	-	380	380
PADERNO DUGNANO	NO	Via Erba	D	-	1.377	1.377
PADERNO DUGNANO	NO	Via Castelletto, 52/54	D	-	337	337
PADERNO DUGNANO	NO	Via Valassina, 165	D	-	350	350
PADERNO DUGNANO	NO	Via Castelletto, 40	C	-	600	600
SOLARO	NO	Via Pertini, 1-3-5	-	620	162	782
SOLARO	NO	Via Roma 202	-	500	170	670
SOLARO	NO	Via Varese 175	-	2.500	-	2.500
SOLARO	NO	Via Varese 175	D	-	1.100	1.100
SOLARO	NO	Via Varese 175	D	-	1.050	1.050
SOLARO	NO	Via Varese 175	C	-	1.300	1.300
SOLARO	NO	Via Varese 175	D	-	900	900
SOLARO	NO	Via Varese 175	D	-	1.200	1.200
SOLARO	NO	Via Varese 175	D	-	900	900
SOLARO	NO	Via Varese 175	D	-	1.900	1.900
SOLARO	NO	Via Varese 217	D	-	1.764	1.764
SOLARO	NO	Via Varese 76	D	-	490	490
SOLARO	NO	Via Varese 28	-	40	320	360
SOLARO	NO	P.Zza Grandi 6	-	275	40	315
SOLARO	NO	Via Delle Vigne 3/5	C	-	370	370

53.682 191.811 245.493

- La Regione Lombardia, ai fini dell'individuazione dell'attrattività dei punti vendita e dell'attribuzione delle soglie di produttività al mq, nel Regolamento regionale 3/00 ha articolato come segue la suddivisione tipologica operata dal d.lgs. 114/98

	Comuni fino a 10.000 abitanti	Comuni con oltre 10.000 abitanti
Vicinato	Fino a 150 mq	Fino a 250 mq
Medie strutture 1 - MS1	Da 151 a 600 mq	Da 251 a 600 mq
Medie strutture 2 - MS2	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	Da 5.001 mq	Da 5.001 mq

Grandi Strutture di Vendita

Sempre sulla base dei risultati del censimento OnLine Osservatorio del Commercio, nel bacino d'utenza è presente una rete di Grandi strutture di vendita sia alimentari che non, che conta complessivamente 15 attività alimentari, non alimentari e miste per un totale di 30.649 mq alimentari e

91.525 mq. non alimentari.

N.	Prov.	Comune	Centro Comm.le	Indirizzo	Settore merc. non alim.	Sup. alimentari	Sup. non alimentari	Sup. Totale
1	MB	BOVISIO MASCIAGO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 27	C	-	3.000	3.000
2	MB	BOVISIO MASCIAGO	NO	Via Nazionale Dei Giovi, 41	A	1.028	2.399	3.427
3	MB	LIMBIATE	SI	Via Monza 75	-	1.490	8.517	10.007
4	MB	LIMBIATE	SI	Via Monza N. 55	-	11.800	11.630	23.430
5	MB	MUGGIO'	NO	Via Battisti/Della Giardina	A	-	2.800	2.800
6	MB	MUGGIO'	SI	Viale Repubblica	-	2.000	1.000	3.000
7	MB	NOVA MILANESE	NO	S.S. Milano Meda	D	-	7.500	7.500
8	MB	SEREGNO	NO	Via G. Galilei, 45	C	-	3.100	3.100
9	MB	SEREGNO	NO	V.Le Repubblica Ang. Montello	-	2.000	1.300	3.300
10	MB	VAREDO	NO	Via Circonvallazione Sp Ex Ss 527 Bis	-	2.335	2.470	4.805
11	MI	CINISELLO BALSAMO	NO	Viale F. Testi, 140	D	-	4.165	4.165
12	MI	CINISELLO BALSAMO	NO	V.Le Brianza, 2	D	-	6.180	6.180
13	MI	CINISELLO BALSAMO	SI	Via De Amicis, 2	-	3.474	11.136	14.610
14	MI	CINISELLO BALSAMO	SI	Via Castaldi 5	-	5.022	24.328	29.350
15	MI	SOLARO	NO	Via Varese 57	-	1.500	2.000	3.500
Totale						30.649	91.525	122.174

3 I dati economici

I 3.1 Consumi per generi alimentari e non alimentari

Il Comune di Varedo e tutti quelli ricompresi nel bacino d'utenza sopra individuato erano parte dell'Unità territoriale 14, per la quale la spesa pro-capite era così stinata:

- Alimentare 2.200 euro
- Non Alimentare 1.400 euro

Moltiplicando la spesa pro-capite per il numero dei consumatori del bacino d'utenza si ottiene il mercato teorico complessivo attuale, pari a €. **876.884.800** di euro per il settore alimentare e pari a €. **558.017.600** per quello

non alimentare, per un totale di **1.434.902.400** .

Sulla base della produttività al mq. Stabilita per le diverse tipologie di vendita della Regione Lombardia:

Settore alimentare pari a 1.560 euro/mq per gli esercizi di vicinato, a 5.750 euro/mq per le medie strutture e pari a 8.850euro/mq per le grandi strutture;
Settore non alimentare pari a 781,27 euro/mq per gli esercizi di vicinato, a 1.032,91 euro/mq per le medie strutture, a 2.033,93 euro/mq per le grandi strutture;

i negozi presenti nel bacino d'utenza assorbono le quote di mercato indicate nella successiva tabella (i valori della spesa pro-capite e della produttività al mq sono entrambi riferiti all'anno 2009; si tratta quindi di valori omogenei, che pertanto non si è proceduto ad inflazione):

Vicinato	alimentare	1.560euro x 45.767mq	71.396.520
	non alimentare	781,27euro x 220.986mq=	172.649.732,22
MS	alimentare	5.750euro x 5.3682mq.	308.671.500
	non alimentare	1.032,91 euro x 191.811mq=	198.123.500,01
GS	alimentare	8.850 euro x 30.649	271.243.650
	non alimentare	2.033,93 euro x 91.525mq=	186.155.443,25
Totale	Alimentare		651.311.670
	non alimentare		556.928.675,48
Totale Consumi Bacino			1.209.240.335,48

Tuttavia, come segnalato in precedenza, l'ambito di inserimento si caratterizza per una specifica e spiccata vocazione all'insediamento di attività destinate ad un'utenza sovracomunale, molto più ampia di quella rappresentata dai 398.584 residenti nel bacino d'utenza individuato al precedente punto 1 (basti pensare alla attrazione generata dai punti vendita Carrefour ed Esselunga, che sicuramente attraggono parte dell'interland milanese nord e molti altri Comuni della Brianza fuori dal bacino analizzato).

Cercheremo quindi di valutare quale quota dei 457.399.093 di Euro di fatturato riferita alle Grandi strutture esistenti, sarà conquistata dagli acquisti effettuati dai residenti nel bacino di gravitazione commerciale precedentemente individuato.

Stimando per le grandi strutture di vendita una isocrona di 30 minuti di "tempo di guida", vista la presenza di una città congestionata come Milano dal punto di vista del traffico, attribuendo una media di velocità molto bassa si ottiene un bacino di oltre 1.000.000 di consumatori (rispetto ai quali i 398.584 residenti del bacino d'utenza individuato rappresentano il 40%).

Le caratteristiche delle grandi strutture di vendita di portata sovracomunale sono influenzate dalla loro collocazione immediatamente a ridosso della Tangenziale nord di Milano e alla Milano-Meda, ambito con forte e conclamata

funzione di centralità commerciale rispetto al complesso dell'Unità Territoriale.

Si dovrà quindi considerare che le Grandi Strutture presenti nel bacino d'utenza otterranno gran parte del loro mercato degli acquisti effettuati da consumatori residenti all'esterno del bacino d'utenza.

Per individuare la quota di acquisti effettuati dai consumatori residenti in località poste all'esterno del bacino d'utenza, nonché degli acquisti "occasionalmente", ovvero effettuati in modo casuale da consumatori che non utilizzano abitualmente la struttura commerciale, tuttavia rilevanti nel complesso del giro d'affari, partiremo da un dato empirico sviluppato dalle esperienze di numerosi operatori della distribuzione organizzata, che dimostra che l'incidenza di tali tipologie di acquisti è proporzionale alla superficie e alla tipologia della struttura commerciale, ovvero è irrilevante per i piccoli minimercati che effettuano esclusivamente servizio di prossimità, supera una quota del 15% per le locomotive dei grandi centri commerciali posti lungo le direttrici di traffico sovracomunale, e raggiunge valori compresi tra il 50 e 80% del mercato per i grandi outlet center e i parchi commerciali sovraregionali (cfr. Commercio e Territorio un'alleanza possibile? Il Factory outlet di Serravalle Scrivia, Osservatorio Regionale del Commercio regione Piemonte, Maggio 2002).

Per le grandi strutture di vendita localizzate nell'ambito del bacino d'utenza appare quindi corretto applicare una quota di convergenze esterne al bacino d'utenza individuato non inferiore all'60% (si tratta in realtà di una valutazione estrema, che equivale a ritenere che non più del 40% del fatturato delle Grandi Strutture di Vendita sia rappresentato dalla spesa effettuata dai residenti nel bacino d'utenza); perciò alla cifra di 457.399.093,25 individuata sottraremo il suo 60% venduto all'esterno del bacino considerato e cioè 274.439.455,95.

	Valori in milioni di euro
Produttività rete GS vendita bacino d'utenza	457.399.093,25
Quota fatturato GS alimentare e non alimentare ottenuto fuori bacino (=60% di 457.399.093,25)	274.439.455,95
INCIDENZA Fatturato riferita al bacino d'utenza individuato	182.959.637,3

Quindi alla stima del fatturato totale delle attività presenti nel bacino analizzato di **1.209.240.335,48** dovremo sottrarci la quota di fatturato prodotto dalle Grandi Strutture riferito ad utenti provenienti dal bacino esterno e cioè **274.439.455,95**. Abbiamo ottenuto **934.800.900,23** che sarà la stima del fatturato delle attività commerciali presenti nel bacino analizzato purificato dal fatturato prodotto da utenti esterni al bacino.

Quindi la quota di offerta che dovrà essere sottratta alla domanda **1.434.902.400** di euro per prodotti alimentari e non alimentari individuata per il bacino d'utenza sarà di **934.800.900,23**.

In definitiva, all'interno del bacino analizzato, rimane una domanda di acquisto tra generi alimentari e non alimentari ancora da evadere pari a **500.101.499,77** euro.

3.2 Impatto sulla rete commerciale esistente della nuova media struttura

Da tutti i dati che abbiamo analizzato si vede chiaramente che nel bacino d'utenza c'è una parte di consumo che viene inespresso da tutti i negozi di ogni tipologia presenti e quindi attualmente una larga parte di consumatori di questo bacino analizzato soddisfano i loro bisogni altrove, pertanto l'apertura della media struttura, non avrà alcun effetto negativo sulla rete distributiva esistente, non provocherà chiusure di altre attività commerciali, ma tratterrà nel bacino alcuni dei consumatori che al momento soddisfano i loro bisogni altrove creando un effetto positivo per tutta l'economia locale.

3.3 Nuove assunzioni, impatto sull'occupazione

Ovviamente l'apertura di una media struttura alimentare e non alimentare provocherà una serie di nuove assunzioni soprattutto fra le persone di fascia più giovane e quindi al loro ingresso sul mercato del lavoro. Per addentrarci in stime numeriche ci baseremo sull'esperienza e sull'analisi delle strutture similari già aperte. Dovrebbero essere circa una quarantina le nuove assunzioni che saranno effettuate dalla media struttura presa in esame, ovviamente le assunzioni verranno fatte "in loco" e quindi porteranno un innegabile beneficio all'occupazione.