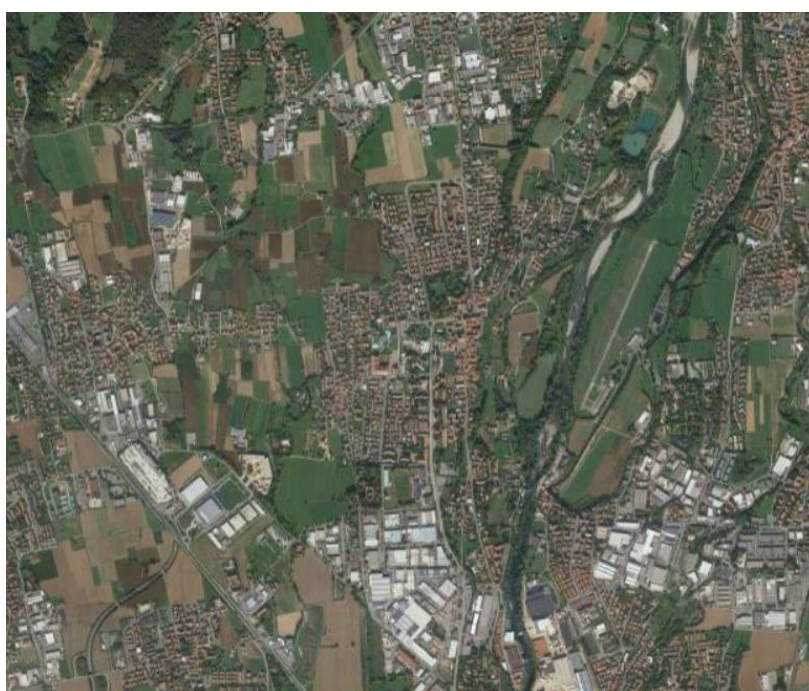




COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA  
(Provincia di Bergamo)



**Componente commerciale del PGT**  
**Studio relativo al settore commerciale**

*marzo 2023*



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

# Indice

<b>1. Fase 1 Analisi conoscitiva del settore commerciale</b>	<b>p.3</b>
<b>1.1 Quadro ricognitivo attuale</b>	<b>p.5</b>
<b>1.2 Evoluzione della rete distributiva</b>	<b>p.9</b>
<b>1.3 Mercato ambulante settimanale</b>	<b>p.16</b>
<b>2 Fase 2 Studi riferiti ai fattori demografici, economici e di fattibilità progettuale per il commercio</b>	<b>p.16</b>
<b>2.1 Evoluzione demografica</b>	<b>p.18</b>
<b>2.2 Quadro economico generale</b>	<b>p.20</b>
<b>2.3 Analisi della rete commerciale sovracomunale</b>	<b>p.22</b>
<b>2.4 Confronto tra domanda e offerta commerciale</b>	<b>p.25</b>
<b>3 Fase 3 Indirizzi per i “criteri per la disciplina delle medie strutture di vendita”</b>	<b>p.28</b>

## **Fase 1**

### ***Analisi conoscitiva del settore commerciale***

## **PREMESSA**

La seguente relazione analizza la situazione della rete commerciale attuale del Comune e della sua evoluzione per poterla delineare secondo le proprie caratteristiche peculiari e le linee di sviluppo.

I valori di riferimento inerenti la consistenza distributiva presente sul territorio comunale sono ripartiti per settore merceologico e per tipologia come da D.Lgs. 114/1998: la fonte di riferimento è costituita dalle anagrafiche delle autorizzazioni riportate nell'Osservatorio per il commercio istituito e gestito dalla Regione Lombardia.

## QUADRO RICOGNITIVO ATTUALE

La rete commerciale del Comune è costituita da 57 esercizi commerciali, dei quali 19 commercializzano prodotti alimentari mentre i restanti 38 esercizi vendono articoli non alimentari.

esercizi commerciali	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI	TOTALE
numero	19	38	57
peso %	33,3%	66,7%	100%

Tabella 1: Esercizi commerciali del Comune anno 2022

Il peso delle due componenti degli esercizi commerciali è pari per gli alimentari al 33,3% e per i non alimentari al 66,7%.

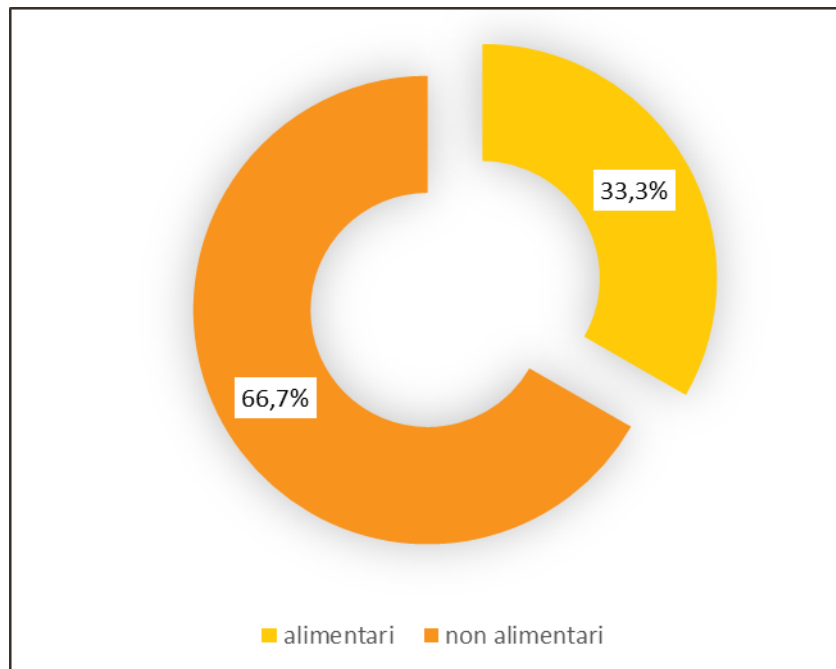


Grafico1: composizione % degli esercizi commerciali del Comune per tipologia - anno 2022

La superficie di vendita dei 57 negozi che compongono la rete commerciale del Comune è di 5.428 mq; la superficie di vendita alimentare è pari a 1.681 mq e quella non alimentare a 3.747 mq, rispettivamente pari al 31% (alimentare) e al 69% (non

alimentare) sul totale della superficie di vendita come si desume dalla tabella e dal grafico seguente.

esercizi commerciali	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI	TOTALE
superficie di vendita in mq	1.681	3.747	5.428
peso %	31,0%	69,0%	100%

Tabella 2: Superficie di vendita degli esercizi commerciali del Comune - anno 2022

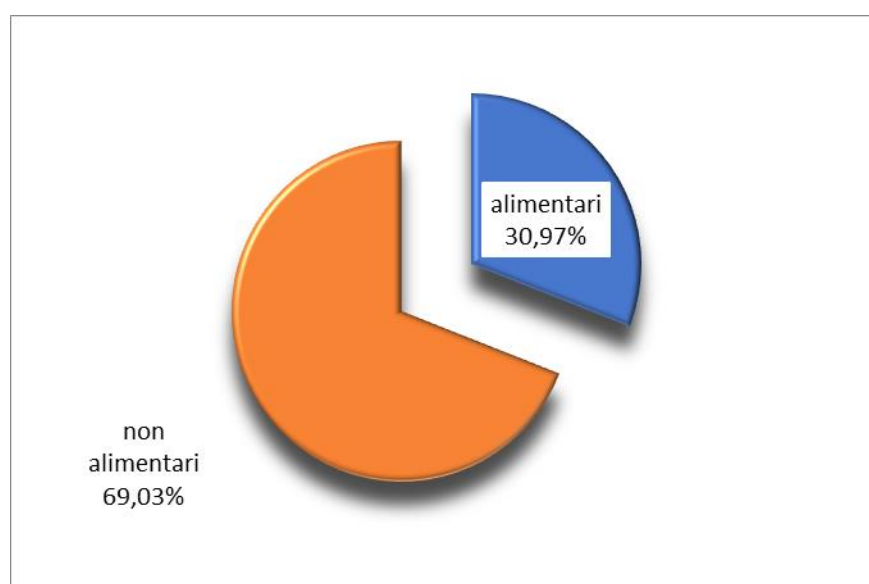


Grafico 2: composizione % della superficie di vendita degli esercizi commerciali del Comune per tipologia - anno 2022

La rete commerciale comunale attuale può essere ripartita ai sensi del D.Lgs. 114/1998 secondo la classificazione della tipologia di esercizio commerciale di seguito indicata, per i Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

esercizi di vicinato (ESV)	esercizi con superficie di vendita fino a 150 mq;
medie strutture di vendita (MSV)	esercizi con superficie di vendita compresa tra 150 e 1500 mq
grandi strutture di vendita (GSV)	esercizi con superficie di vendita superiore 1.500 mq.

Tabella 3: classificazione degli esercizi commerciali ai sensi del D.lgs 114/98

Gli esercizi commerciali di vicinato sono 53 che rappresentano il 92,9% del totale dei negozi comunali; gli esercizi di vicinato sono suddivisi in 17 del comparto alimentare e 36 del non alimentare. La superficie di vendita totale degli esercizi di vicinato ammonta a 3.255 mq.

	Alimentari		Non alimentari		Totale	
	n°	mq	n°	mq	N°	mq
<b>ESV</b>	17	1.166	36	2.089	53	3.255
<b>MSV</b>	2	515	2	1.658	4	2.173
<b>GSV</b>	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	19	1.681	38	3.747	57	5.428

Tabella 4: esercizi commerciali del Comune suddivisi secondo la classificazione ai sensi del D.lgs 114/98

Le medie strutture di vendita localizzate nel territorio del Comune sono in totale 4, due delle quali commercializzano beni alimentari e due strutture vendono prodotti non alimentari. La superficie di vendita delle medie strutture di vendita occupa uno spazio di mq. 2.173.

Due indicatori rilevanti della rete commerciale che esprimono il livello di servizio del commercio sono quelli riferiti alla **densità commerciale**.

	Abitanti per esercizio alimentare	Abitanti per esercizio non alimentare	Abitanti per esercizio totale
<b>Densità per esercizio commerciale (abitanti)</b>	417	208	139

Tabella 5: indicatore di densità abitanti per esercizio commerciale

Un primo indice, dato dal rapporto tra la popolazione residente e il numero dei negozi del Comune, evidenzia che nel territorio comunale vi è un esercizio ogni 139 abitanti; considerando il settore merceologico sul territorio comunale è localizzato un negozio alimentare ogni 417 abitanti e un esercizio che commercializza articoli non alimentari ogni 208 abitanti.

Un ulteriore indicatore di densità è quello che si basa sul calcolo dei mq di superficie di vendita ogni 1000 abitanti. In Comune risultano essere 685 mq di vendita dei negozi ogni 1000 abitanti. A livello di settore merceologico la superficie di vendita non alimentare ogni 1000 abitanti è pari a 473 mq e quella alimentare invece si attesta su 212 mq per 1000 abitanti.

	Superficie alimentare x 1000 abitanti	Superficie non alimentare x 1000 abitanti	Superficie totale x 1000 abitanti
<b>Densità mq superf. Vendita/1000 abitanti</b>	212	473	685

Tabella 6: indicatore di densità mq superficie di vendita per 1000 abitanti

Il raffronto con il dato provinciale e quello regionale consente di valutare meglio il livello di servizio offerto rispetto al valore medio territoriale di riferimento. Il Comune, con 685 mq per 1000 abitanti, infatti ha uno standard di servizio globale largamente inferiore alla media regionale e anche a quella provinciale, che presentano rispettivamente 1.656 e 1591 mq ogni 1000 abitanti.

Densità mq.	Brembate di Sopra	Provincia Bergamo	Regione Lombardia
<b>Superficie alimentare x 1000 abitanti</b>	212	432	409
<b>Superficie non alimentare x 1000 abitanti</b>	473	1159	1247

Tabella 7: indicatore di densità mq superficie di vendita per 1000 abitanti Comune, Provincia e Regione



<b>Superficie totale x 1000 abitanti</b>	685	1591	1656
--	-----	------	------

Se si osservano i settori per quanto riguarda la superficie di vendita non alimentare la disponibilità di superficie di vendita ogni 1000 abitanti per il Comune (473) è sempre sotto i valori della Provincia (1159) e della Regione (1247).

Anche per gli alimentari l'indice di densità commerciale nel Comune (212 mq ogni 1000 abitanti) è posizionato su livelli più bassi rispetto a quelli rilevati per la Regione (409 mq) e per Provincia (432 mq).

### **EVOLUZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA**

La rete commerciale attuale del Comune, come già esposto, è composta da 57 esercizi commerciali con 5.428 mq di superficie di vendita secondo l'analisi dei dati rilevati nel giugno 2022, dei quali 19 negozi alimentari e 38 non alimentari

E' stata svolta un'analisi anche sull'evoluzione nel periodo che contempla gli anni 2010, 2015, 2022 prendendo in considerazione gli esercizi commerciali sulla base della merceologia alimentare e non alimentare, definita secondo il criterio della prevalenza delle superfici di vendita.

Tabella 8: evoluzione del numero degli esercizi commerciali

	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2022</b>
<b>ALIMENTARI</b>	17	16	19
<b>NON ALIMENTARI</b>	41	40	38
<b>TOTALE</b>	58	56	57

I negozi nell'intervallo temporale 2010-2022 evidenziano un sostanziale equilibrio, passando da 58 del 2010 per arrivare ai 57 attuali. Tuttavia l'andamento non è costante nel periodo considerato in quanto il numero dei punti vendita in una prima fase cala e passa da 58 del 2010 a 56 del 2015, ossia -2 unità, per poi successivamente aumentare di 1 unità nel periodo

successivo.

La stessa tendenza si delinea se si osservano nel tempo gli esercizi commerciali nelle suddivisione settoriale, alimentari e non alimentari: i negozi di prodotti alimentari vanno in un primo momento diminuendo passando da 17 nel 2010 a 16 nel 2015, per aumentare poi a 19 punti vendita del 2022.

I negozi di articoli non alimentari invece mostrano una linea in costante discesa: nel 2010 erano 41, si portano a 40 nel 2015, per arrivare a 38 nel 2022.

Negli anni considerati, 2010, 2015 e 2022, l'incidenza percentuale tra settori per numero degli esercizi si è mantenuta su livelli abbastanza simili, con la sottolineatura che i punti vendita non alimentari hanno una presenza prevalente nel tessuto commerciale comunale: in sostanza nel 2010 e 2015 il peso settoriale evidenzia valori che si discostano un poco da quelli attuali con un 71% rappresentato dai punti vendita non alimentari e un 29 % per gli alimentari.

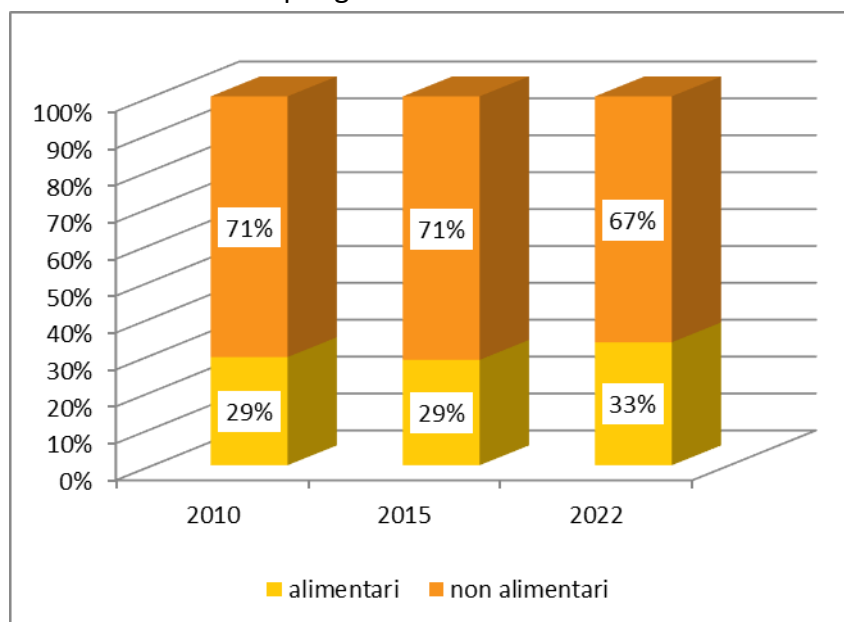


Grafico 3: Incidenza degli esercizi alimentari e non alimentari sul totale nei diversi anni

Un elemento fondamentale per descrivere l'offerta distributiva, accanto all'evoluzione del numero degli esercizi è rappresentato da quella della superficie di vendita totale della rete commerciale del Comune e dei due diversi settori merceologici.

	2010	2015	2022
<b>ALIMENTARI</b>	1.648	1.537	1.681
<b>NON ALIMENTARI</b>	3.970	3.623	3.747
<b>TOTALE</b>	5.618	5.160	5.428

Tabella 9: evoluzione della superficie di vendita degli esercizi commerciali

La superficie di vendita totale dei negozi localizzati nel territorio comunale è pari a 5.428 mq, suddivisa in 1.681 mq del settore alimentare e i 3.747 mq di quello non alimentare.

La dinamica dei dati dal 2010 al 2022 del commercio evidenzia un calo da 5.618 mq del 2010 ai 5.428 del 2022. Questa diminuzione effettivamente si verifica dal 2010 al 2015, da 5.618 mq a 5.160 mq, mentre dal 2015 al 2022 la superficie di vendita dei negozi del Comune è cresciuta da 5.160 a 5.428 mq.

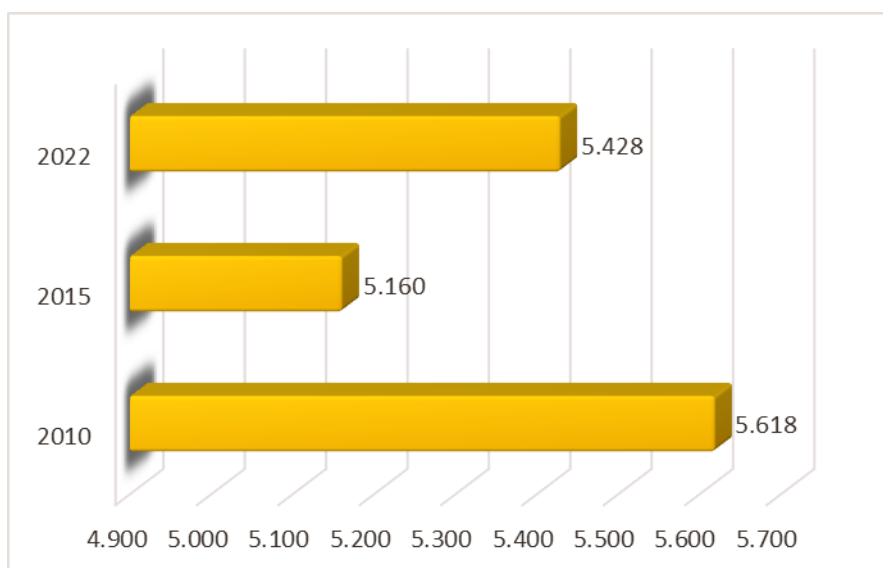


Grafico 4: Evoluzione della superficie di vendita totale degli esercizi – anni 2010 2015 2022

Dal punto di vista della merceologia dei prodotti venduti la superficie di vendita adibita ad ognuno dei settori mette in luce lo stesso andamento delineato dalla superficie totale: la superficie del settore alimentare è calata dal 2010 al 2015 -111 mq, per poi aumentare nel periodo successivo 2015/2022, +144mq.

La superficie di vendita del settore non alimentare mette in luce un saldo negativo per il periodo 2010-2015 -347 mq, per poi aumentare di mq 124 nel periodo 2015/2022.

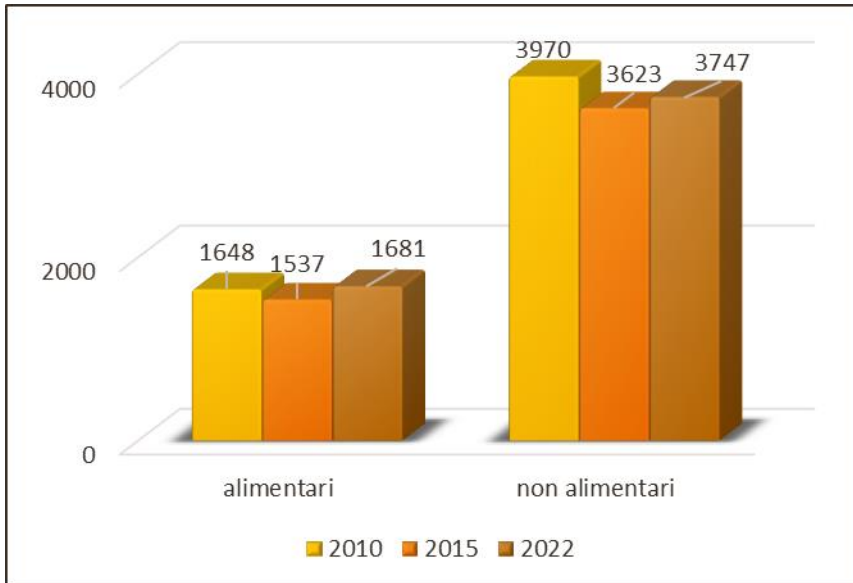


Grafico 5: Evoluzione negli anni della superficie di vendita degli esercizi nei due diversi settori

Questi andamenti si evincono dall'analisi dell'evoluzione degli esercizi commerciali e della loro superficie di vendita per tipologia di esercizio come definito nella classificazione del dlgs 114/1998.

n esercizi	2010	2015	2022	var. 2022-2010
<b>Esercizi di vicinato</b>	53	52	53	0
<b>Medie strutture di vendita</b>	5	4	4	-1
<b>TOTALE</b>	<b>58</b>	<b>56</b>	<b>57</b>	<b>-1</b>

Tabella 10: evoluzione delle varie tipologie di esercizio commerciale

Gli esercizi di vicinato dal 2010 al 2022 sono rimasti invariati, con andamento altalenante nel lungo periodo, una diminuzione di 1 unità tra il 2010 e il 2015 poi annullata con l'aumento di 1 unità nel periodo 2015-2022.

Anche le medie strutture dal 2010 al 2022 si contraggono di una unità.

L'osservazione del trend delle superfici di vendita delle varie tipologie di esercizi commerciali tra il 2010 e il 2022 denota una

flessione per entrambe le categorie di esercizi.

La superficie delle medie strutture di vendita nell'arco 2010-2022 flette di 160 mq, segnando una tendenza costante in tutto il periodo; gli esercizi di vicinato invece diminuiscono di - 30 mq.

superficie di vendita	2010	2015	2022	var. 2022-2010
<b>Esercizi di vicinato</b>	3.285	2.987	3.255	-30
<b>Medie strutture di vendita</b>	2.333	2.173	2.173	-160
<b>TOTALE</b>	<b>5.618</b>	<b>5.160</b>	<b>5.428</b>	-190

Tabella 11: evoluzione della superficie di vendita delle varie tipologie di esercizio

Un indicatore che completa il quadro del commercio locale è quello della superficie media degli esercizi commerciali.

La superficie media degli esercizi della rete commerciale del Comune mostra una sostanziale stabilità nel periodo 2010-2022: da 97 mq del 2010 si passa a 95 del 2022.

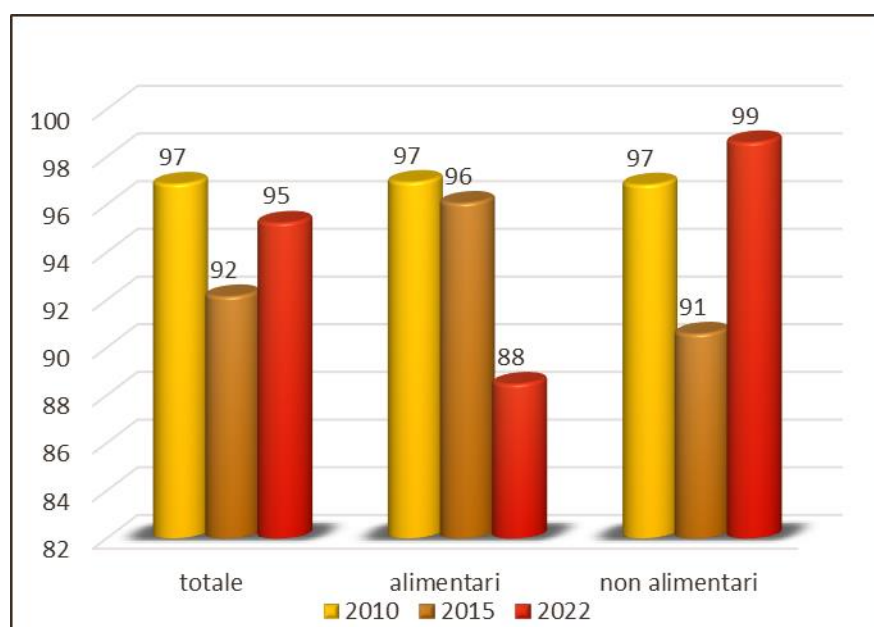


Grafico 6: Evoluzione della superficie media di vendita (in mq)

Un indice rilevante per definire il panorama evolutivo della rete distributiva locale è quello riferito alla **densità commerciale** del territorio comunale che fornisce indicazioni sul livello di servizio offerto dalla rete commerciale locale. Questo indicatore è

misurabile in due modalità.

La prima è il **rapporto fra il numero degli abitanti e gli esercizi commerciali**: questa densità commerciale assume un valore pari 139 abitanti per esercizio nel 2022, valore che si è incrementato dal valore del 2010, 135.

Per i negozi alimentari gli abitanti per esercizio erano 461 nel 2010 e raggiungono 417 nel 2022; per i punti vendita non alimentari la linea tracciata va da 191 abitanti nel 2010 agli attuali 208 (2022).

Densità per esercizio commerciale (abitanti per esercizio )	2010	2015	2022
Abitanti per esercizio alimentare	461	493	417
Abitanti per esercizio non alimentare	191	197	208
Abitanti per esercizio (complessivo)	135	141	139

Tabella 12: Densità commerciale- abitanti per esercizio commerciale

Un altro indice altamente significativo di misurazione della **densità commerciale** è quello riferito al **rapporto tra mq di superficie di vendita ogni 1.000 abitanti** che mette in luce la progressiva evoluzione di un sistema commerciale.

Densità mq (superficie/1000 abitanti)	2010	2015	2022
Superficie alimentare x 1000 abitanti	210	195	212
Superficie non alimentare x 1000 abitanti	507	459	473
Superficie totale x 1000 abitanti	717	654	685

Tabella 13: Densità - mq di superficie di vendita ogni 1000 abitanti

L'osservazione dei dati relativi a questo indicatore mostra una riduzione della dotazione commerciale complessiva in termini di superficie di vendita sul periodo 2010-2022, da 717 mq per 1000 abitanti del 2010 a 685 mq /1000 ab del 2022. La data intermedia dell'analisi, ossia il 2015, vede l'indice posizionato su 654 mq ogni 1000 abitanti.

Un'ulteriore elemento che arricchisce l'analisi in corso è il raffronto con le situazioni dei territori più ampi di riferimento, ovvero con le densità commerciali superficie della Provincia di Bergamo e della Regione Lombardia, esposte nella tabella sottostante.

Densità mq.	Brembate di Sopra	Provincia Bergamo	Regione Lombardia
Superficie alimentare x 1000 abitanti	212	432	409
Superficie non alimentare x 1000 abitanti	473	1159	1247
Superficie totale x 1000 abitanti	685	1591	1656

Tabella 14: raffronto tra le densità nelle differenti aree geografiche

Il raffronto dei valori dell'indice evidenzia livelli di densità commerciale del Comune sempre al di sotto dei valori delle realtà territoriali oggetto di paragone, con valori pari un mezzo di quella della Provincia di Bergamo e ancor meno rispetto a quello medio di densità commerciale della Lombardia come visualizzato dalla tabella 14; anche la densità commerciale alimentare del Comune è grandemente inferiore a quella regionale e ancor di più di quella provinciale.

L'indicatore di densità commerciale per i negozi non alimentari a livello comunale è anch'esso al di sotto di quello della Provincia e di quello lombardo, rispettivamente pari a circa un terzo dei valori delle aree più vaste.

## **IL MERCATO AMBULANTE SETTIMANALE**

Il panorama della rete distributiva è completato dalla presenza del mercato che si svolge settimanalmente, ogni giovedì mattina, in Via Sorte.

E' una struttura composta da 48 banchi, 47 riconducibili a operatori del commercio su aree pubbliche ed uno quale produttore agricolo.

Sotto il profilo merceologico la suddivisione è la seguente:

- Alimentari: 15 posteggi + 1 produttore agricolo, che complessivamente occupano una superficie di vendita pari a mq. 627;
- Non alimentari: 32 posteggi per complessivi mq. 1.330.



## **Fase 2**

***Studi riferiti ai fattori demografici, economici e di  
fattibilità progettuale per il commercio***

## L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA

La popolazione residente del Comune al 31 12 2021 è di 7.920 abitanti.

L'andamento della popolazione descrive una linea costantemente tutto sommato abbastanza stabile fatta eccezione per lievi cali dal 2010 al 2022 e tra il 2016 e 2017, con piccole crescite fino al 2015. Nel complesso si può affermare che in questo andamento "altalenante" i livelli di consistenza dei residenti nel Comune si sono mantenuti attorno ai 7900, a volte con numeri appena superiori o inferiori .

anni	abitanti		anni	Var. assoluta	var. %
2007	7.583		2012 su 2010	18	0,2%
2010	7.832		2013 su 2012	30	0,4%
2012	7.852		2014 su 2013	20	0,3%
2013	7.850		2015 su 2014	- 8	-0,1%
2014	7.880		2016 su 2015	11	0,1%
2015	7.900		2017 su 2016	- 98	-1,2%
2016	7.892		2018 su 2017	89	1,1%
2017	7.903		2019 su 2018	45	0,6%
2018	7.805		2020 su 2019	- 76	-1,0%
2019	7.894		2021 su 2019	- 76	-1,0%
2020	7.939		2022 su 2021	57	0,7%
2021	7.863		2015-2010	60	0,8%
2022	7.920		2022-2015	28	0,4%

Tabella 16: Variazione degli abitanti in Comune – valori al 1° gennaio

In effetti il calo degli abitanti su base annua negli anni più recenti evidenzia valori consistenti tra il 2020 e il 2021 e pure tra il 2017 e il 2018 , mentre sia negli anni precedenti 2016-2017 che nel 2019 -2020 per finire con il 2021-2022 vi è stata una lieve crescita.

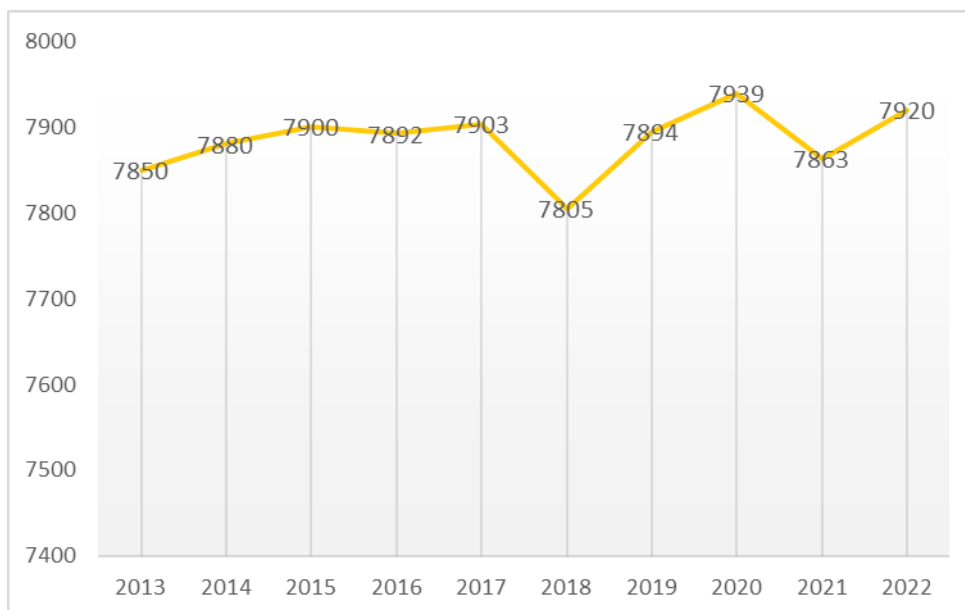


Grafico 7: Andamento degli abitanti in Comune – valori al 1° gennaio

Un indice importante relativo alla popolazione ed alle sue caratteristiche è l'indice di vecchiaia ovvero il **rapporto tra la popolazione con 65 anni e più e la fascia da 0 a 14 anni**.

Il Comune registra un tasso di vecchiaia della popolazione residente elevato: secondo i dati più recenti disponibili, l'indice di vecchiaia è a 153,5 ed è perfettamente in linea a quello della provincia di Bergamo pari a 153,3.

Il valore comunale è invece inferiore a quello medio di regione Lombardia, pari a 172,3.

	Lombardia	Bergamo	Comune
<b>2012</b>	145,4	117,3	120
<b>2015</b>	153,4	127,8	130
<b>2021</b>	172,3	153,3	153,5

Tabella 17: Indice di vecchiaia Italia, Lombardia, Brescia e Comune

L'evoluzione dei dati negli anni descrive un andamento dell'indice di vecchiaia a livello comunale che con valori in crescita costante, passando da 120 nel 2012 a 130 nel 2015 e a 153,5 nel 2021. Questa tendenza pone il Comune nel 2012 in posizioni superiori al livello provinciale il quale segue una linea di progressione che lo porta da 117,3 nel 2012 a 127,8, nel 2015 e 153,3 nel 2021.

Invece l'indice di vecchiaia della Regione si posiziona su valori sempre superiori rispetto a quelli comunali, poiché nel 2012 e nel 2015 i valori lombardi erano già a quota 145,4 nel 2012 e 153,4 nel 2015 e nel 2022 172,3.

Quindi la popolazione del Comune risulta costituita da fasce di età piuttosto elevate, ma inferiori al dato medio regionale.

## QUADRO ECONOMICO GENERALE

L'economia del Comune, che offre una visione globale delle attività del territorio, è classificata in vari settori, ovvero manifatturiero, commercio (nei quali è inserito il comparto delle attività dedite al commercio al dettaglio) ed infine i servizi vari.

La struttura economica del Comune è costituita da 573 imprese attive, secondo i dati forniti dal Registro imprese della Camera di Commercio al 2020.

Va premesso che questi dati attingendo al Registro delle Imprese sono in grado di registrare in modo preciso il numero delle imprese, l'area geografica, il settore di attività; il dato addetti, invece, va considerato come stima in quanto è alquanto impreciso poiché la sua comunicazione da parte dell'impresa è volontario e comunque non aggiornato.

Settori	n imprese
Agricoltura	15
Manifatturiero: di cui	203
<i>manifatturiero in senso stretto</i>	84
<i>costruzioni</i>	119
Commercio in senso lato	164
Altri servizi	191
<b>TOTALE</b>	<b>573</b>

Tabella 18: Imprese delle attività economiche del Comune  
dati Registro Imprese CCIAA al 31/12/2020

Le attività manifatturiere sono state rilevate pari a 203 unità e ad esse fanno riferimento le attività manifatturiere produttive

in senso stretto, 84 unità, e le attività dedite alle costruzioni, 119.

Un dato significativo per definire meglio il quadro economico è il peso percentuale dei vari settori e comparti sul totale: le imprese manifatturiere hanno un peso percentuale sul totale delle attività localizzate nel territorio comunale pari a 35,4 %, (14,6% sul totale per imprese industriali e artigianali e 20,8% per le costruzioni).

I servizi vari sono costituiti da 191 imprese che rappresentano il 33,3% del totale imprese locali.

Le imprese del settore del commercio in senso lato, che è composto da imprese di commercio al dettaglio e all'ingrosso di prodotti in genere e di autoveicoli e loro pezzi di ricambio, di agenti del commercio, di strutture alberghiere e della ristorazione, sono 164; esse rappresentano il 28,6 % delle attività totali sul territorio.

Settori - imprese	peso sul totale
Agricoltura	2,6%
Manifatturiero: di cui	35,4%
<i>manifatturiero in senso stretto</i>	14,7%
<i>costruzioni</i>	20,8%
Commercio in senso lato	28,6%
Altri servizi	33,3%
<b>TOTALE</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 19: Peso delle imprese attive dei settori economici del Comune

Il numero degli addetti come spiegato in premessa non essendo direttamente rilevabile, è frutto di una stima effettuata attraverso un calcolo econometrico basato sul dato unità locali e addetti del censimento 2011 e l'evoluzione delle imprese fino al dato attuale.

Ciò consente di evidenziare che il numero degli addetti si attesta su 2300 persone con una concentrazione del comparto manifatturiero produttivo 57% e costruzioni 14%, mentre il

commercio in senso lato detiene il 16% e il terziario vario il 9% degli occupati nelle imprese locali, con un 4% per l'agricoltura.

### **L'ANALISI DELLA RETE COMMERCIALE SOVRACOMUNALE**

Al fine di osservare la situazione del commercio del Comune in un contesto più ampio viene effettuata una comparazione degli indici di densità (mq di superficie di vendita ogni 1000 abitanti) della struttura distributiva comunale con quella dei Comuni limitrofi (Almenno San Salvatore, Barzana, Mapello, Ponte San Pietro, Valbrembo) attraverso i dati della banca dati regionale aggiornata al 2022 dell'Osservatorio Regionale sul Commercio.

Dal raffronto tra i valori di densità commerciale del Comune di Brembate di Sopra con quelli medi della zona omogenea emerge una situazione di maggiore densità della realtà comunale rispetto alla zona: per il Comune infatti si registra un indicatore di densità pari 685 mq di superficie di vendita ogni 1.000 abitanti contro i 1.466 mq della zona omogenea .

Per un'analisi più approfondita, al fine di indagare le capacità di servizio ai residenti delle diverse realtà territoriali e quindi la quantità di servizio commerciale a loro disposizione in mq di superficie di vendita, si sono considerati i valori riferiti alle diverse tipologie di esercizio.

Per il Comune la densità commerciale degli esercizi di vicinato è 411 mq/1000 abitanti, anche in questo caso sotto la media del valore registrato nell'area Comuni limitrofi che è pari a 483 mq ogni 1000 abitanti.

I valori di densità delle medie strutture di vendita per il Comune risultano essere 274 mq ogni 1000 abitanti ancora una volta meno consistenti come numero di mq rispetto al valore zonale, 428 mq/1000 ab. Nel Comune inoltre non sono localizzate grandi strutture di vendita.

Le rilevazioni della rete commerciale del Comune e della zona mostrano che la rete commerciale del Comune di Brembate di Sopra ha una funzione unicamente di presidio territoriale per la popolazione residente, senza particolari strutture capaci di generare attrazione nella zona, pur presentando a volte valori di densità commerciale più elevati rispetto a qualche Comune limitrofo.

La rete commerciale locale quindi ha mostrato una invariabilità, con modesti segni di cedimento in termini

quantitativi, nel corso dell'ultimo decennio, senza evidenziare alcun elemento di adeguamento all'evoluzione dello sviluppo tipologico e gestionale dell'area provinciale e altre aree della provincia di Bergamo.

### Osservatorio Regione Lombardia giugno 2022 - valori assoluti

Prov.	Comune	31/12/2021	Esercizi di vicinato 2022						Medie Strutture 2022				Grandi Strutture 2022				Totale			
			N. ALIM.	N. NON ALIM.	N. TOTALE	SUP. ALIM.	SUP. NON ALIM.	SUP. TOTALE	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale
BG	Almenno S.S.	5.536	10	26	36	376	1.469	1.845	6	700	1.889	2.589	1	566	1.254	1.820	43	1.642	4.612	6.254
BG	Barzana	2.004	5	3	8	242	175	417	1	0	210	210	0	0	0	0	9	242	385	627
BG	Mapello	6.878	8	17	25	460	1.476	1.936	4	179	1.140	1.319	1	4.846	10.144	14.990	30	5.485	12.760	18.245
BG	Ponte San Pietro	11.481	37	118	155	1.711	6.980	8.691	7	3.247	4.341	7.588	0	0	0	0	162	4.958	11.321	16.279
BG	Valbrembo	4.352	7	14	21	427	1.281	1.708	3	0	1.249	1.249	0	0	0	0	24	427	2.530	2.957
BG	<b>Totale parziale</b>	<b>30.251</b>	<b>67</b>	<b>178</b>	<b>245</b>	<b>3.216</b>	<b>11.381</b>	<b>14.597</b>	<b>21</b>	<b>4.126</b>	<b>8.829</b>	<b>12.955</b>	<b>2</b>	<b>5.412</b>	<b>11.398</b>	<b>16.810</b>	<b>268</b>	<b>12.754</b>	<b>31.608</b>	<b>44.362</b>
BG	Brembate di Sopra	7.920	17	36	53	1.166	2.089	3.255	4	515	1.658	2.173	0	0	0	0	57	1.681	3.747	5.428
BG	<b>TOTALE</b>	<b>38.171</b>	<b>84</b>	<b>214</b>	<b>298</b>	<b>4.382</b>	<b>13.470</b>	<b>17.852</b>	<b>25</b>	<b>4.641</b>	<b>10.487</b>	<b>15.128</b>	<b>2</b>	<b>5.412</b>	<b>11.398</b>	<b>16.810</b>	<b>325</b>	<b>14.435</b>	<b>35.355</b>	<b>49.790</b>

### Osservatorio Regione Lombardia giugno 2022 - densità commerciali

Prov.	Comune	31/12/2021	Esercizi di vicinato 2022						Medie Strutture 2022				Grandi Strutture 2022				Totale			
			N. ALIM.	N. NON ALIM.	N. TOTALE	SUP. ALIM.	SUP. NON ALIM.	SUP. TOTALE	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale
BG	Almenno S.S.	5.536	554	213	154	68	265	333	0	126	341	468	0	102	227	329	129	297	833	1.130
BG	Barzana	2.004	401	668	251	121	87	208	2.004	0	105	105	0	0	0	0	223	121	192	313
BG	Mapello	6.878	860	405	275	67	215	281	1.720	26	166	192	6.878	705	1.475	2.179	229	797	1.855	2.653
BG	Ponte San Pietro	11.481	310	97	74	149	608	757	1.640	283	378	661	0	0	0	0	71	432	986	1.418
BG	Valbrembo	4.352	622	311	207	98	294	392	1.451	0	287	287	0	0	0	0	181	98	581	679
BG	<b>Totale parziale</b>	<b>30.251</b>	<b>452</b>	<b>170</b>	<b>123</b>	<b>106</b>	<b>376</b>	<b>483</b>	<b>1.441</b>	<b>136</b>	<b>292</b>	<b>428</b>	<b>0</b>	<b>179</b>	<b>377</b>	<b>556</b>	<b>113</b>	<b>422</b>	<b>1.045</b>	<b>1.466</b>
BG	Brembate di Sopra	7.920	466	220	149	147	264	411	1.980	65	209	274	0	0	0	0	139	212	473	685
BG	<b>TOTALE</b>	<b>38.171</b>	<b>454</b>	<b>178</b>	<b>128</b>	<b>115</b>	<b>353</b>	<b>468</b>	<b>1.527</b>	<b>122</b>	<b>275</b>	<b>396</b>	<b>0</b>	<b>142</b>	<b>299</b>	<b>440</b>	<b>117</b>	<b>378</b>	<b>926</b>	<b>1.304</b>



## **CONFRONTO TRA DOMANDA E OFFERTA COMMERCIALE**

Premesso che non sono disponibili studi analitici sui comportamenti d'acquisto delle famiglie e di conseguenza sulle gravitazioni commerciali da e per il Comune, l'analisi di tale aspetto all'interno delle indagini preliminari previste per la definizione e redazione del presente provvedimento verrà condotta in via indiretta: si utilizzerà quindi la ricognizione sull'offerta commerciale locale, contenuta nella prima parte della relazione, insieme ad alcuni valori di riferimento indicati dalla Regione Lombardia attinenti alla produttività stimata delle diverse tipologie commerciali e l'unità territoriale di ubicazione. In un quadro di sintesi è possibile raffrontare i valori di consumo dei residenti ricavabili dall'Osservatorio Regionale sul Commercio (2.477 euro annui pro-capite per gli alimentari e 3.290 euro non alimentari) con i dati dimensionali della rete di vendita ed i relativi indici di produttività.

L'evasione di spesa fuori dal territorio comunale è pari al 79,2%; per gli alimentari l'evasione è del 77,6% e per i non alimentari 80,4%.

Si tratta di una quota di spesa significativa di evasione che è correlata alle caratteristiche del servizio commerciale locale piuttosto statiche fin qui illustrate.

Questa situazione quindi consente di prospettare potenzialità positive di recupero dell'evasione di spesa che si potrebbe realizzarsi in una crescita quantitativa e qualitativa delle strutture di vendita, con particolare riguardo alle medie strutture di vendita, capaci di svolgere una funzione di servizio di scala comunale mantenendo quote di evasione di spesa attuali in Comune.

## Stima dell'evasione di spesa fuori dal territorio comunale

(fonte: banca dati egione Lombardia)

<b>Brembate di S. - UT 3 Bergamo</b>					
<b>stima dell'evasione di spesa fuori dal territorio comunale</b>					
<i>(fonte: banca dati Regione Lombardia)</i>					
<b>abitanti</b>		7.920			
<b>consumi</b>		pro-capite	totali		
alimentari €		2.447	19.380.240		
non alimentari €		3.290	26.056.800		
totali €		5.737	45.437.040		
<b>struttura distributiva</b>					
<b>alimentari</b>					
	esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	1.166	515	0	0	
produttività a mq. €	2.531	2.686	5.578	8.831	
fatturato totale €	2.951.146	1.383.290	0	0	4.334.436
<b>non alimentari</b>					
	esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	2.089	358	1.300	0	
produttività a mq. €	1.033	1.085	1.963	3.770	
fatturato totale €	2.157.937	388.430	2.551.900	0	5.098.267
<b>evasione di spesa</b>					
	alimentari	non alim.	totale		
mercato teorico residenti €	19.380.240	26.056.800	45.437.040		
fatturato rete di vendita €	4.334.436	5.098.267	9.432.703		
evasione di spesa €	15.045.804	20.958.533	36.004.337		
<b>evasione di spesa %</b>	<b>77,6%</b>	<b>80,4%</b>	<b>79,2%</b>		

### Legenda:

**esv** = esercizi di vicinato (< 150 mq)

**msv** = medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq

**msv2** = medie struttura di vendita > 600 mq

**gsv** = grandi strutture di vendita

## **Fase 3**

***Considerazioni conclusive e indirizzi per i “criteri per la disciplina delle medie strutture di vendita”***

La definizione dei “criteri per le medie strutture di vendita” quale strumento attuativo del P.G.T. si prefigge, tra l’altro, di meglio specificare la disciplina delle attività commerciali, sia rapportandola alla strumentazione urbanistica consolidata già in essere, sia adeguandola alla disciplina regionale e nazionale emanata.

A tale proposito è utile evidenziare quanto segue:

A) la legge 214 del 22/12/2011 precisa all’articolo 31, comma 2 che: *...secondo la disciplina dell’Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell’ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell’ambiente, ivi incluso l’ambiente urbano e dei beni culturali...*” e nel successivo articolo 34, riprendendo il testo dell’articolo 3 comma 1, del DI 223/2006, afferma che: *“...la disciplina delle attività economiche è improntata al principio della libertà di accesso, di organizzazione e di svolgimento, fatte salve le esigenze imperative di interesse generale, costituzionalmente rilevanti e compatibili con l’ordinamento comunitario, che possono giustificare l’introduzione di previ atti amministrativi di assenso o autorizzazione o di controllo, nel rispetto dei principi di proporzionalità...”*.

Ne consegue che non possono essere più stabilite misure di limitazione delle tipologie di vendita se non quelle dei motivi imperativi di interesse generale tra i quali l’ambiente e quello urbano, in particolare.

B) La D.c.r. 2/10/2006 n. VIII/215 (programma pluriennale di sviluppo del settore commercio) colloca il comune di Brembate di Sopra nell’*ambito commerciale metropolitano*, i cui indirizzi

di riqualificazione e sviluppo sostenibile sono, tra gli altri, i seguenti:

- 1) riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e poli commerciali già esistenti;
  - 2) forte disincentivo alla apertura di grandi strutture di vendita;
  - 3) promozione della localizzazione della media distribuzione in comuni ad alta densità abitativa purchè integrati ad interventi di riqualificazione complessiva e di salvaguardia del commercio di vicinato;
  - 4) disincentivo al consumo di aree libere ed attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi;
  - 5) 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.
- C) Il PGT, approvato nel 2012, non ha proposto operazioni commerciali di grande scala, ma si è limitato, attraverso le normative del Piano delle Regole, a consolidare la preservazione di un sistema distributivo locale, costituito in prevalenza dagli esercizi di vicinato e di servizio di prossimità, in relazione ai tessuti edificati ed edilizi esistenti, rafforzandolo con l'individuazione di un ambito di trasformazione con destinazione terziario-commerciale;
- D) la Giunta Comunale con la propria deliberazione del 20/7/2022 n. 76 ha individuato esplicitamente, tra gli indirizzi della variante di PGT attivata con la delibera di giunta n. 55 del 18/6/2021, quello di una *"....analisi delle attività commerciali presenti sul territorio e della relativa disciplina al fine di tutelare e potenziare i servizi offerti dai*

*piccoli esercizi di vicinato rispetto alle grandi strutture di vendita presenti nei territori dei comuni contermini...” con l’obiettivo di attuare “...una verifica degli indirizzi di programmazione socio-economica e delle politiche settoriali di competenza del PGT 2012, stato di attuazione ed individuazione di nuovi indirizzi che tengano conto delle mutate condizioni sociali dell’ultimo decennio..”. In questo ambito nella prima conferenza di servizi di VAS (valutazione ambientale strategica) è emerso che:*

- a) l’ambito di trasformazione terziario-commerciale previsto nel PGT del 2012 non ha avuto attuazione;
- b) sussiste la necessità di tutelare e potenziare le attività commerciali presenti sul territorio con verifica della possibilità di creare nuove strutture di vendita attrattive anche per i commercianti esistenti localizzandone in centro paese o in prossimità del campo sportivo.

A questo insieme di considerazioni di carattere normativo e programmatico, vanno unite quelle derivanti dalla ricognizione condotta sulla rete commerciale locale, che possono essere così sintetizzate:

- 1) nell’analisi evolutiva del periodo 2010-2022 si è registrata una sostanziale stabilità della struttura distributiva locale, con un decremento di una sola unità nel numero degli esercizi, da 58 a 57. Anche i valori dimensionali della superficie di vendita sono stati di fatto mantenuti, con la perdita di soli 190 mq, da 5.618 ma a 5.428 mq.
- 2) i dati sulla domanda, invece, continuano ad esprimere una certa preoccupazione: un’elevata quota della spesa delle famiglie di Brembate di Sopra (circa l’80%) è infatti tuttora indirizzata per i propri acquisti anche dei beni di prima necessità (alimentari) in strutture di vendita fuori dal

territorio comunale, indice di una scarsa competitività del sistema commerciale locale nei confronti delle strutture distributive più significative ubicate nell'area omogenea;

Riepilogando quanto fin qui emerso è possibile individuare alcune linee programmatiche:

- 1) Sostenere e potenziare l'attuale assetto del sistema commerciale locale.
- 2) Vietare l'insediamento di grandi strutture di vendita.
- 3) Favorire la nascita di medie strutture di vendita, in funzione di servizio di prossimità a scala comunale e localizzate in modo da integrarsi con la diffusa presenza degli esercizi di vicinato, con l'obiettivo di recuperare una quota dell'alta evasione di spesa verso altri comuni e, di conseguenza, di ridurre la mobilità per acquisti dei residenti, con positive ricadute sull'insieme delle attività commerciali locali.
- 4) Introdurre una specifica disciplina per le attività commerciali, in particolare per le medie strutture di vendita, nell'ambito del Piano delle Regole del PGT.

La strategia è dunque quella di puntare sì ad una maggiore dimensione degli insediamenti ma nell'ambito della media struttura di vendita (fino a 1.500 mq) e con localizzazione urbana, integrata alla residenza ad accessibilità non solo veicolare, ma facilmente raggiungibile anche pedonalmente. Possibilmente dovrebbe essere integrata alle aggregazioni commerciali esistenti, accrescendone la valenza di servizio commerciale e le possibilità di accessibilità.

Ai fini della valutazione sotto il profilo commerciale di ipotesi insediativa di medie strutture di vendita sono state condotte due simulazioni:

- 1) la quantificazione della superficie di vendita necessaria per “annullare” l’evasione di spesa extracomunale esplicita nelle due tavole 1 e 2 successive;

Tavola 1 Situazione odierna

<b>Brembate di Sopra - UT 3 Bergamo</b>					
<b>stima dell'evasione di spesa fuori dal territorio comunale</b>					
<i>(fonte: banca dati Regione Lombardia)</i>					
<b>abitanti</b>	7.920				
<b>consumi</b>	pro-capite	totali			
alimentari €	2.447	19.380.240			
non alimentari €	3.290	26.056.800			
totali €	5.737	45.437.040			
<b>struttura distributiva</b>					
<b>alimentari</b>	esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	1.166	515	0	0	
produttività a mq. €	2.531	2.686	5.578	8.831	
fatturato totale €	2.951.146	1.383.290	0	0	4.334.436
<b>non alimentari</b>	esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	2.089	358	1.300	0	
produttività a mq. €	1.033	1.085	1.963	3.770	
fatturato totale €	2.157.937	388.430	2.551.900	0	5.098.267
<b>evasione di spesa</b>					
	alimentari	non alim.	totale		
mercato teorico residenti €	19.380.240	26.056.800	45.437.040		
fatturato rete di vendita €	4.334.436	5.098.267	9.432.703		
evasione di spesa €	15.045.804	20.958.533	36.004.337		
<b>evasione di spesa %</b>	<b>77,6%</b>	<b>80,4%</b>	<b>79,2%</b>		

Legenda: vedi pagina successiva



**Tavola 2 Simulazione ad evasione "zero" di spesa extracomunale:**

<b>Brembate di Sopra - UT 3 Bergamo</b>					
<b>stima dell'evasione di spesa fuori dal territorio comunale</b>					
<i>(fonte: banca dati Regione Lombardia)</i>					
<b>abitanti</b>		7.920			
<b>consumi</b>		pro-capite	totali		
alimentari €		2.447	19.380.240		
non alimentari €		3.290	26.056.800		
totali €		5.737	45.437.040		
<b>struttura distributiva</b>					
<b>alimentari</b>					
	esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	1.166	515	2.697,4	0	
produttività a mq. €	2.531	2.686	5.578	8.831	
fatturato totale €	2.951.146	1.383.290	15.046.097	0	19.380.533
<b>non alimentari</b>					
	esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	2.089	358	11.976,7	0	
produttività a mq. €	1.033	1.085	1.963	3.770	
fatturato totale €	2.157.937	388.430	23.510.262	0	26.056.629
<b>evasione di spesa</b>					
	alimentari	non alim.	totale		
mercato teorico residenti €	19.380.240	26.056.800	45.437.040		
fatturato rete di vendita €	19.380.533	26.056.629	45.437.162		
evasione di spesa €	-293	171	-122		
<b>evasione di spesa %</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>		

**Legenda:**

**esv** = esercizi di vicinato (< 150 mq)

**msv** = medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq

**msv2** = medie struttura di vendita > 600 mq

**gsv** = grandi strutture di vendita

Come emerge dal confronto tra le due tabelle per annullare l'evasione di spesa extracomunale mediante l'inserimento di esercizi della tipologia "media struttura di vendita – superiore ai 600 mq" sarebbero necessari 14.674 mq di superficie di vendita aggiuntiva, un dato pari a tre volte l'attuale consistenza della rete commerciale locale.

**2) La valutazione della soglia "sopportabile" in termini di superficie di media struttura di vendita per il mantenimento del "peso insediativo" nell'ambito del servizio di livello comunale.**

La d.g.r. 6024/2007 (medie strutture di vendita - disposizioni attuative) stabilisce un parametro di riferimento per valutare quando l'insediamento di medie strutture di vendita si connota con una funzione "sovracomunale", calcolato tenendo conto di una serie di fattori: la popolazione residente, il numero di occupati nelle imprese locali, la superficie di vendita delle medie strutture di vendita esistenti, la superficie di vendita aggiuntiva delle medie strutture di vendita. La sovracomunalità delle strutture emerge quando questo parametro, definito "peso insediativo" è inferiore a 1,5.

**Tavola 3 - Situazione odierna**

<b>variabili richieste</b>	<b>fonte dati</b>	<b>Valori</b>
<b>A abitanti</b>	Istat 2022	7.920
<b>B addetti</b>	Istat censimento 2011	2.838
	<b>Totale 1</b>	<b>10.758</b>
<b>C superficie msv esistenti</b>	Osservatorio Reg.Comm. 2022	2.173
<b>D superficie msv raggiuntiva</b>	Superficie vendita aggiuntiva	0
	<b>Totale 2</b>	<b>2.173</b>

$\text{Peso insediativo} = \frac{A + B}{C + D} = \frac{10.758}{2.173} = 4,958 > 1,5$
--

**Tavola 4 - Situazione con limite di "comunalità"**

<b>variabili richieste</b>	<b>fonte dati</b>	<b>Valori</b>
<b>A abitanti</b>	Istat 2022	7.920
<b>B addetti</b>	Istat censimento 2011	2.838
	<b>Totale 1</b>	<b>10.758</b>
<b>C superficie msv esistenti</b>	Osservatorio Reg.Comm. 2022	2.173
<b>D superficie msv aggiuntiva</b>	Superficie vendita aggiuntiva	4.999
	<b>Totale 2</b>	<b>7.172</b>

<b>Peso insediativo = <math>\frac{A + B}{C + D} = \frac{10.758}{7.172} = 1,5 = 1,5</math></b>
---

La superficie di vendita per la tipologia medie strutture di vendita aggiuntiva per restare nell'ambito di un peso insediativo non caratterizzato da insediamenti con valenza sovracomunale è pari a mq. 4.999.

#### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

L'insieme delle analisi condotte riguardante la coerenza giuridica generale (nessun vincolo agli insediamenti delle diverse tipologie se non quello dei "motivi imperativi di interesse generale"), la conformità programmatica alla disciplina nazionale e regionale (garantire il pluralismo delle tipologie e favorire le localizzazioni di media distribuzione nei centri urbani), l'aderenza agli indirizzi di pianificazione territoriali espressi dal PGT (riqualificare il servizio prossimità tenendo conto degli addensamenti commerciali esistenti) nonché i valori econometrici sull'impatto economico-commerciale (sostenibilità economica da parte del tessuto commerciale di insediamenti di media struttura di vendita), indicano la compatibilità insediativa di tipologie di "media struttura di vendita" nel contesto della rete commerciale di

Brembate Sopra, come fattore di miglioramento del servizio commerciale complessivamente reso alla popolazione residente e come rafforzamento della struttura distributiva locale.

Queste caratteristiche privilegiano come sede insediativa l'area centrale, anche per gli effetti di integrazione commerciale con gli altri esercizi esistenti e come elemento di qualificazione urbana e di miglioramento degli standard di servizio e di accessibilità.