

COMUNE DI



PORDENONE

**Programmazione della rete
distributiva comunale per
le grandi strutture di vendita**

**AGGIORNAMENTO
STUDIO DI BASE**

Legge Regionale 5 dicembre 2005, n.29 (e successive modifiche ed integrazioni) e Decreto del Presidente della Regione 23 marzo 2007, n.069/Pres.

30 Settembre 2009

A cura di:

Comune di Pordenone

**Settore VI° - Pianificazione - Edilizia - Attività Economiche
U.O.C. Attività Economiche e SUAP**

General Planning Srl

Udine



Indice

PREMESSA.....	3
1. IL FABBISOGNO DI SUPERFICIE DI VENDITA INCREMENTALE PER SODDISFARE LA NUOVA RICHIESTA.....	4
2. EVOLUZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA DALL'APPROVAZIONE DEL PIANO DI SETTORE AD OGGI.....	6
3. PRESUMIBILE IMPATTO DEL NUOVO INSEDIAMENTO SUI CONSUMI E SULLE QUOTE DI MERCATO DELLE VARIE TIPOLOGIE D'IMPRESA.....	8
4. APPENDICE CON MODIFICA ALLEGATI NORMATIVI.....	11



PREMESSA

Nel corso del 2009 l'Amministrazione Comunale di Pordenone ha provveduto ad adottare, e successivamente approvare, il proprio "*Piano di settore della Grande Distribuzione*" (o P.S.G.D.) [1] in aderenza alle linee guida previste dalla L.R. 5 dicembre 2005, n.29 (e sue modifiche ed integrazioni) e dal suo regolamento di esecuzione D.P.R 23 marzo 2007, n.069/Pres.-

Successivamente alla approvazione del Piano una ditta ha manifestato alla Amministrazione Comunale la volontà di "rianimare" una richiesta di variante urbanistica al Piano Regolatore Generale Comune al fine di insediarvi una piastra commerciale alimentare di grande distribuzione, previo trasferimento e ampliamento di un esercizio di medio dettaglio già da diversi anni operante nel Comune.

Detta iniziativa urbanistica era stata formalizzata al Comune, però la ditta non aveva comunque manifestato interesse all'iniziativa commerciale presentando formale osservazione al Piano della Grande Distribuzione adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 02/02/2009

Viste le richieste successivamente avanzate e valutati i contenuti sia in termini urbanistici che commerciali, si rende ora necessario provvedere alla predisposizione di una "variante" allo strumento di pianificazione commerciale (con relative ricadute sulla normativa del P.R.G.C.) per renderlo "idoneo" di accogliere la richiesta avanzata, con contestuale variante urbanistica.

[1] Adottato con delibera del Consiglio Comunale n.7/2009 del 2.2.2009 e successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n.38 del 15.6.2009.



1. IL FABBISOGNO DI SUPERFICIE DI VENDITA INCREMENTALE PER SODDISFARE LA NUOVA RICHIESTA

Dalla seconda tabella riportata a pag. 62 dello “Studio sulle prospettive di sviluppo del grande dettaglio nella città di Pordenone” (o S.P.S.) emerge che, raffrontando le necessità incrementali della superficie di vendita del grande dettaglio fatta propria dal Piano con la superficie teorica massima stabilita dalla Regione Friuli Venezia Giulia ai sensi del D.P.R. n.069/Pres., residuavano disponibilità teoriche per ulteriori sviluppi della grande distribuzione rispettivamente pari a:

Alimentari	18.530 m ²
Non alimentari	22.945 m ²

Come è noto il Piano stabilì che l'utilizzo di tali superfici avrebbe originato impatti sul sistema distributivo e socio-economico non sostenibili e pertanto dette superfici non concorsero a formare la disponibilità per nuove iniziative.

Per consentire l'implementazione nel mercato del nuovo insediamento è pertanto indispensabile operare una variante al Piano dopo aver fatto tutte le valutazioni d'impatto necessario, al fine di poter attingere, alla dotazione teorica sopra riferita, la quota di superficie necessaria a realizzare la nuova iniziativa..

La nuova struttura di grande distribuzione, strutturata ad ipermercato alimentare con una superficie di 2.500 m² di vendita, andrebbe ad ubicarsi in Via Benedetto Marcello (nell'area ex Pastificio Tomadini), in zona commerciale 3-Resto del Territorio, e necessita dei seguenti fabbisogni di superficie incrementale per singolo settore merceologico:

Alimentari	1.800 m ²
Non alimentari	700 m ²



In considerazione del fatto che la nuova struttura sarà il risultato di un trasferimento di una unità di vendita preesistente e del suo ampliamento, la superficie incrementale da riservare si limita a quella aggiuntiva (di ampliamento) rispetto alla preesistente.

Il prospetto sottostante fissa gli elementi conoscitivi necessari:

	Superfici vendita		
	Alimentari	Non Alimentari	Totale
A) Esercizio già esistente	1.000	467	1.467
B) Nuovo esercizio	1.800	700	2.500
C) Superficie ampliamento (C = B - A)	800	233	1.033

In definitiva, al fine di valutare l'impatto della nuova struttura commerciale sul mercato comunale secondo le procedure indicate nelle pagine successive, sarà sufficiente tenere conto di una area di vendita di poco superiore al migliaio di metri quadrati.



2. EVOLUZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA DALL'APPROVAZIONE DEL PIANO DI SETTORE AD OGGI

Sulla base dei dati forniti dall'ufficio comunale competente (trasmessi all'Osservatorio Regionale del Commercio) con riferimento alla data del 30.6.2009, traspare che le modifiche alla struttura della rete distributiva del comune dalla approvazione del Piano sono state di minima portata (+2,1% nel numero e +1,3% nelle superfici, così come evidenziato nella tabella sottoriportata) e, rispettivamente riferite ad un leggero "decalage" del medio dettaglio (prevedibile) ed un incremento del piccolo dettaglio di vicinato.

NUMERO ES. Classe dimensionale ^[2]	31.XII.2008		30.VI.2009		Variazioni 2008-2009	
	Alim.	Non Alim.	Alim.	Non Alim.	Alim.	Non Alim.
Grande	4	11	4	11	==	==
M2	11	17	11	17	==	==
M1	9	63	8	66	-1	+3
Vicinato	220	750	235	765	+15	+15
Totale	244	841	258	859	+14	+18

SUPERFICI Classe dimensionale	31.XII.2008		30.VI.2009		Variazioni 2008-2009	
	Alim.	Non Alim.	Alim.	Non Alim.	Alim.	Non Alim.
Grande	8.380	32.724	8.380	32.724	==	==
M2	9.008	15.594	9.008	16.073	==	+479
M1	3.222	22.093	2.854	23.024	-368	+931
Vicinato	10.079	53.800	10.803	53.983	+724	+183
Totale	30.689	124.211	31.045	125.804	+356	+1.593

^[2] Vicinato (negozi fino a 250 m²), Medio M1 (251-400 m²), Medio M2 (401-1.500 m²) e Grande (oltre 1.500 m²).



In considerazione di tali ridotte modifiche intervenute, del tutto “fisiologiche” per un Comune della dimensione e importanza commerciale come Pordenone, si è ritenuto ragionevole costruire una valutazione d’impatto coerente con quella effettuata in sede di stesura del P.S.G.D. approvato: il processo di calcolo è stato quindi effettuato aggiungendo esclusivamente i dati relativi alla superficie di vendita incrementale rispetto alla situazione preesistente, vale a dire:

Alimentari	+ 800 m ²
Non alimentari	+ 233 m ²

come se la verifica proposta venisse effettuata “ex tunc”.

Ciò premesso la tabella di pagina 68 dello “Studio sulle Prospettive di Sviluppo commerciale del grande dettaglio nella città di Pordenone” (o S.P.S.), riportante le previsioni massime sostenibili dalle rete distributiva comunale viene ad essere così aggiornata:

Settore merceologico	Zona Hc Borgomeduna	Altre Localizzazioni		TOTALI
Alimentare	0	Da	6.298	6.298
		A	7.098	7.098
Non Alimentare	35.995	Da	25.551	61.656
		A	25.784	61.779
TOTALE	35.995 ^[3]	Da	31.849	67.844
		A	32.882	68.887

Come appare in maniera molto evidente si tratta di un aumento della superficie di vendita di previsione di modesta entità, pari ad un incremento dell’1,5%!

^[3] Che sommati agli attuali 8.200 m² del CC Meduna e ai 3.305 m² del Complesso Sintesi, portano la dotazione commerciale complessiva nell’area a 47.500 m²-

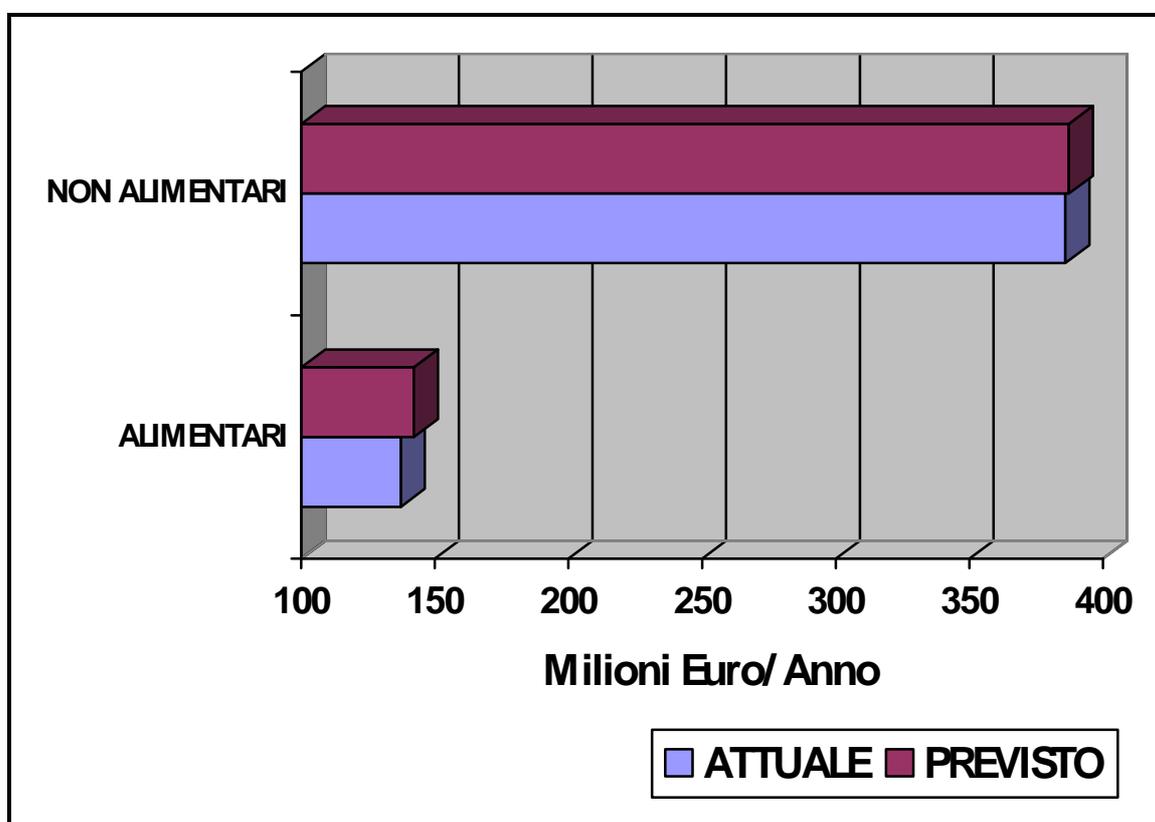


3. PRESUMIBILE IMPATTO DEL NUOVO INSEDIAMENTO SUI CONSUMI E SULLE QUOTE DI MERCATO DELLE VARIE TIPOLOGIE D'IMPRESA

Per mantenere in equilibrio la redditività complessiva della rete dopo l'inserimento del nuovo punto vendita in questione, il volume d'affari (in milioni di € per anno) complessivo del commercio pordenonese dovrà passare:

- da 137,3 mln-€/anno a 142,2 mln-€/anno quello alimentare
- da 385,9 mln-€/anno a 387,2 mln-€/anno quello nonalimentare.

Ciò significa che i consumi totali previsti nell'ipotesi di un equilibrio assunto, dovranno aumentare di poco più dell'1% (1,18%).





Tale ipotesi di incremento, che viene ritenuta possibile in funzione sia delle dimensioni previste del “nuovo” punto vendita, sia della sua ubicazione spaziale all'interno di un'area di forte espansione residenziale senza però accessi diretti su Viale Aquileia, porta a giustificare un recupero soltanto della componente di spesa in evasione dalla rete da parte dei residenti comunali, relegando la capacità di incremento della attrazione nei confronti dei consumatori extrapordenonesi a livelli molto modesti, se non nulli.

In conseguenza di tali ipotesi assunte, i valori economici del “recupero evasione”, riportati nella tabella di pagina 69 dello S.P.S., vengono ad essere così modificati come sottoriportato.

STIMA DEI CONSUMI TOTALI ATTRAVERSO RECUPERO DI CONSUMI EVASI DAI RESIDENTI PER SPESE FUORI COMUNE O FUORI RETE E SVILUPPO DEI CONSUMI DEI NON RESIDENTI NEL COMUNE DI PORDENONE					
(Ipotesi B – Su 69.033 m² di superficie di vendita aggiuntiva - Valori in milioni di Euro/Anno)					
Settore merceologico	Consumi Attuali (a)	Recupero Evasione (b)		Sviluppo Attrazione (c)	Consumi Totali Previsti (d=a+b+c)
Alimentare	98,4	Da	21,7	17,2	137,3
		A	26,6		142,2
Non Alimentare	213,2	Da	40,5	132,2	385,9
		A	41,8		387,2
TOTALE	311,6	Da	62,2	149,4	523,2
		A	68,4		529,4

Questo indicatore evidenzia la modestia dello scostamento che si avrà rispetto a quanto indicato al momento dell'approvazione del vigente P.S.G.D. (incremento nel recupero dell'evasione dei consumi dei residenti pari a complessivi 6,6 milioni di Euro/anno, pari ad un aumento del 10% di tale indicatore).

Anche sulle quote di mercato delle diverse tipologie di impresa l'impatto risulta modesto: quasi impercettibile sul dettaglio di vicinato, solo un po' più significativo sul



medio dettaglio, come risulta dalla tabella a pagina successiva (che riporta l'aggiornamento della tabella 15 a pagina 72 del S.P.S.).

SITUAZIONE QUOTE DI MERCATO	Settore merceologico	Classi di dimensionamento funzionale			
		Vicinato (fino a 250 m ²)	Medio dettaglio (251-1.500 m ²)	Grande dettaglio (superiore a 1.500 m ²)	
ATTUALE	ALIMENTARE	28,8%	28,6%	42,6%	
	NON ALIMENTARE	29,4%	31,7%	38,9%	
PREVISTA	ALIMENTARE	Da	21,3%	21,4%	57,3%
		A	20,6%	17,6%	61,8%
	NON ALIMENTARE	Da	15,4%	16,6%	68,0%
		A	15,3%	16,1%	68,6%

In definitiva per le conoscenze che si hanno e per gli strumenti di analisi utilizzati, la realizzazione del nuovo punto vendita risulta avere un impatto sostenibile con gli assetti della rete distributiva e con la caratteristiche del mercato dei consumi pordenonese.

Va naturalmente tenuta in considerazione che l'iniziativa in questione, ma anche tutte le altre previste dal Piano di Settore della Grande Distribuzione avranno tempi e formule diversificate, rendendo così di fatto improbabile un impatto immediato e contemporaneo, e ciò a tutto beneficio di una dinamica evolutiva "ragionata" del mercato commerciale del Comune.

**4. APPENDICE CON MODIFICA ALLEGATI NORMATIVI**

ALLEGATO A

**SUPERFICI DI VENDITA INCREMENTALI AUTORIZZABILI PER
ESERCIZI DI GRANDE DETTAGLIO SINGOLI O ASSOCIATI
(PER NUOVE APERTURE E/O AMPLIAMENTI DI SUPERFICIE DI
VENDITA) SUDDIVISI PER SETTORE MERCEOLOGICO, ZONA
COMMERCIALE E CADENZA TEMPORALE**

Zona Commerciale	Fase ^[a]	Settore merceologici	
		Alimentare	Non Aliment. / Non Alimentare a basso impatto
1 - Centro Storico ^[f]	Unica	1.000	5.000^[b]
2 - Zona Hc Parco Commerciale Meduna	Unica	0	35.995^[c]
3 - Resto Territorio	I° biennio	5.098^[d]	13.750^[d]
	II° biennio	2.000^[e]	7.501^[e]

[a] Cfr. art.11 della presente Normativa di Piano.

[b] Di cui 3.000 m² rilasciabili solo mediante operazioni di concentrazione, così come previste all'art.25 della presente Normativa di Piano.

[c] Per localizzazione e relative superfici di vendita autorizzabili per singoli lotti vedi schema A a pagina successiva e a Cartografia a pag.XIV.

[d] Per localizzazione e relative superfici di vendita autorizzabili vedi schema B a pagina successiva e Cartografia a pag.XIII.

[e] Per localizzazione e relative superfici di vendita autorizzabili vedi schema C a pagina III e Cartografia a pag.XIII.-

[f] Vedi lettera G della Cartografia a pag.XIII.-



SCHEMA A – Suddivisione per singolo lotto urbanistico delle superfici incrementalmente inserite nel Parco Commerciale “Meduna”						
LOTTO	Superfici commerciali già autorizzate/attivate		Superficie massima insediabile nel Parco Commerciale Meduna		Superfici commerciali incrementalmente rilasciabili	
	(A)		(B)		(C = B - A)	
	Alim.	Non Alim.	Alim.	Non Alim.	Alim.	Non Alim.
A	==	3.305	==	7.200	==	3.895
B	==	==	==	1.479	==	1.479
C	3.000	5.200	3.000	16.000	==	10.800
D	==	==	==	13.821	==	13.821
E	==	==	==	6.000	==	6.000
==	3.000	8.505	3.000	44.500	==	35.995

SCHEMA B – PRIMO BIENNIO (Cfr. art.11)				
Loc.	Denominazione	Superfici		
		Alimentari	Non Alimen.	Totale
A	Via Nuova di Corva lungo la SR-251	==	3.000	3.000
B	Area Piscina lungo la SP Opitergina	1.000	2.000	3.000
D	Area Paradiso angolo Via Montereale – Via Roveredo	2.288	7.060	9.348
E	Sportler Lungo la SR13 - ampliamento	10	990	1.000
H	Area Ex Tomadini Via Benedetto Marcello [1]	1.800	700	2.500

¹ [1] Solo per ampliamenti di esercizi già esistenti di medio dettaglio maggiore (o tipo M2).



TOTALE	5.098	13.750	18.848
---------------	--------------	---------------	---------------

SCHEMA C – SECONDO BIENNIO (Cfr. art.11)				
Loc.	Denominazione	Superfici		
		Alimentari	Non Alimen.	Totale
C	Centro Commerciale Amman	2.000	6.000	8.000
F	Area PRPC Vuga lungo la SS – 13	==	1.501	1.501
TOTALE		2.000	7.501	9.501

**ZONIZZAZIONE COMMERCIALE E UBICAZIONE
 DELLE AREE DESTINATE ALLA GRANDE DISTRIBUZIONE**

