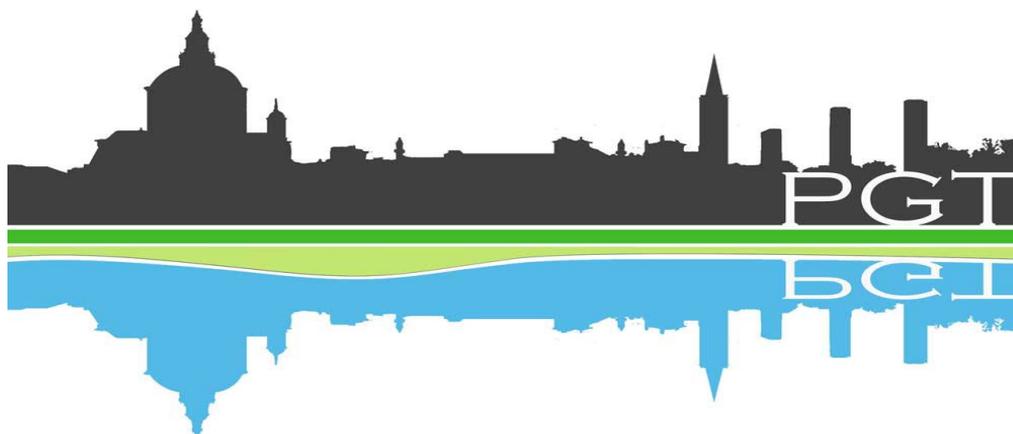




# COMUNE DI PAVIA

Assessorato all' Urbanistica, Edilizia Privata,  
Sportello Unico per le attività produttive, Ambiente, Decoro Urbano,  
Verde e Politiche energetiche



## DOCUMENTO DI PIANO

Adozione con Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_

Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_

### ALLEGATO 4 – Analisi degli impatti socio-economici del commercio a supporto del PGT

Sindaco	Fabrizio Fracassi
Assessore	Massimiliano Koch
Segretario Generale	Dott. Riccardo Nobile
Dirigente del Settore 7	Ing. Giovanni Biolzi

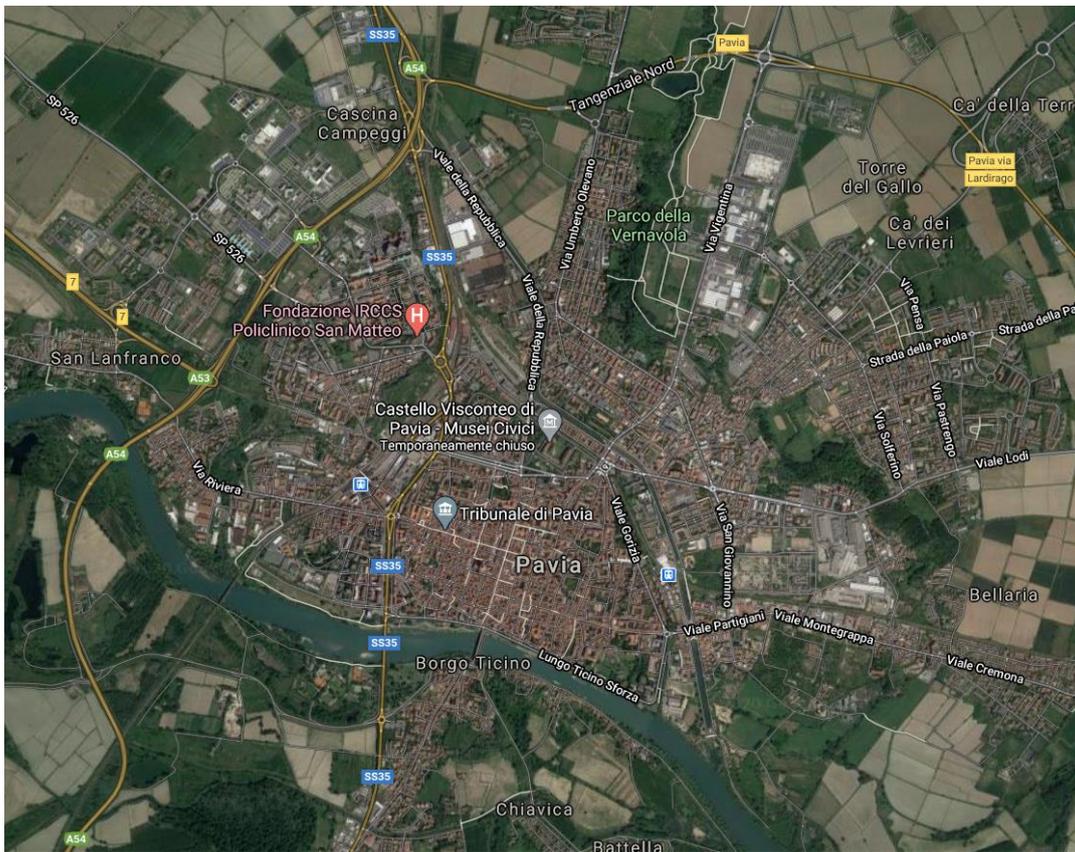
#### GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento: Ing. Alberto Lanati

Geom. Silvia Bonfante, P.I. Massimo Codecasa, Arch. Nicolò Crippa, Geom. Massimo Peveri, Arch. Matteo Ricotti, Arch. Sara Rognoni, Arch. Maria Seminara.

## VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SOCIO- OCCUPAZIONALI DI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI MEDIE E GRANDI DIMENSIONI NEL COMUNE DI PAVIA

REALIZZATO NELL'AMBITO DELLE AZIONI DEL PROGRAMMA ATTRACT  
COFINANZIATO DA REGIONE LOMBARDIA



MILANO, DICEMBRE 2020

# INDICE

<b>OBIETTIVI DELLO STUDIO .....</b>	<b>1</b>
<b>PARTE PRIMA – LE CARATTERISTICHE DEL BACINO DI ATTRAZIONE DEL COMUNE DI PAVIA .....</b>	<b>2</b>
<b>1 BACINO DI ATTRAZIONE .....</b>	<b>2</b>
1.1 IL BACINO GRAVITAZIONALE DEL COMUNE DI PAVIA .....	2
1.2 STIMA DEI CONSUMI TOTALI ALIMENTARI E NON ALIMENTARI DEI RESIDENTI DEL BACINO GRAVITAZIONALE .....	5
1.3 LA CONSISTENZA DELLA RETE DI VENDITA AL DETTAGLIO NEL BACINO GRAVITAZIONALE .....	6
1.4 LA STIMA DEI FATTURATI GENERATI DALLA RETE DI VENDITA AL DETTAGLIO NEL BACINO GRAVITAZIONALE.....	9
1.5 STIMA DEI CONSUMI EVASI/ATTRATTI NEL BACINO DI ATTRAZIONE DI PAVIA .....	16
1.6 SCENARI CONSIDERATI.....	26
<b>PARTE SECONDA - IMPATTO DEI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI .....</b>	<b>28</b>
<b>2 LE IPOTESI DI SVILUPPO COMMERCIALE A PAVIA .....</b>	<b>28</b>
2.1 LE AREE DI NUOVO INSEDIAMENTO .....	28
2.2 GLI SCENARI EVOLUTIVI CONSIDERATI .....	33
2.3 RIFERIMENTO METODOLOGICO PER LA DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI ATTIVABILI .....	34
<b>3 VERIFICA DELL’IMPATTO SOCIO-OCCUPAZIONALE DEI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI .....</b>	<b>35</b>
3.1 PREMessa E METODOLOGIA.....	35
3.2 EFFETTI STIMATI.....	39
<b>4 CONSIDERAZIONI DI SINTESI .....</b>	<b>47</b>

## **OBIETTIVI DELLO STUDIO**

Nell'ambito del processo decisionale di definizione del Piano di Governo del Territorio, l'Amministrazione comunale di Pavia intende effettuare una valutazione della congruenza socio-economica di alcune ipotesi di sviluppo commerciale in specifiche aree del territorio comunale.

La presente analisi ha quindi la finalità di fornire all'Amministrazione comunale un supporto alla valutazione dei possibili insediamenti commerciali, con l'obiettivo principale di verificarne la coerenza rispetto alle caratteristiche attuali e prospettive della rete distributiva del comune di Pavia e al più generale assetto urbanistico comunale.

In particolare sono stati considerati insediamenti commerciali in ambito di progetti di recupero di aree industriali dismesse, attraverso l'inserimento di medie e grandi strutture adeguatamente proporzionate, quale motore della rigenerazione (fatto riconosciuto anche recentemente da Regione Lombardia nelle sue linee guida per lo sviluppo del Settore commerciale lombardo).

Si rammenta che tale studio ha unicamente finalità e valenze conoscitive e non già prescrittive, in ottemperanza alla normativa di settore. Pertanto, le valutazioni anche quantitative assumono un puro valore di indicazione per gli orientamenti della politica urbanistico-commerciale che deciderà di assumere l'Amministrazione comunale.

In aggiunta, si evidenzia che le valutazioni effettuate nel presente studio dovranno essere opportunamente integrate con riflessioni di natura strettamente urbanistica e viabilistica, non prese in considerazione in questa sede.

Ciò premesso, il presente rapporto si compone di due parti:

Nella prima parte sono descritte - in sintesi - la domanda e l'offerta commerciale presenti nel bacino di attrazione del comune di Pavia, in termini di popolazione residente e caratteristiche della rete al dettaglio attiva. Sono poi riportati i risultati del confronto tra valore dei consumi e fatturato realizzato dai punti di vendita, al fine di verificare i fenomeni di evasione/attrazione dei consumi e quindi eventuali vuoti di offerta nei comparti alimentare e non alimentare (capitolo 1).

La seconda parte contiene la descrizione delle aree che potranno accogliere i nuovi insediamenti commerciali di medie e grandi dimensioni sottoposti a valutazione e gli scenari considerati su cui si poggiano (capitolo 2), i risultati delle simulazioni condotte al fine della verifica degli impatti degli insediamenti stessi (capitolo 3) e alcune considerazioni di sintesi sui possibili scenari evolutivi della rete distributiva del comune di Pavia (capitolo 4).

## PARTE PRIMA – LE CARATTERISTICHE DEL BACINO DI ATTRAZIONE DEL COMUNE DI PAVIA

### 1 BACINO DI ATTRAZIONE

#### 1.1 Il bacino gravitazionale del Comune di Pavia

Il contesto territoriale sovracomunale del comune di Pavia è stato identificato sulla base delle caratteristiche della rete commerciale attuale del comune di Pavia, nella quale sono presenti, oltre ai 1.213 esercizi di vicinato e alle 51 medie strutture, 3 grandi strutture di vendita:

- Esselunga di via Filzi 6 (3.050 mq di vendita);
- Coop di Viale Campari 64 (3.050 mq di vendita);
- Il centro commerciale Carrefour di Via Vigentina (11.100 mq di vendita).

Basandosi su tale struttura della rete commerciale di Pavia, l'area sovracomunale è stata identificata nell'isocrona 0-30 minuti auto. I comuni che fanno riferimento all'area sovracomunale sono in totale 62 (elencati nella tabella che segue) con una popolazione totale di 188.404 residenti a cui si aggiunge il comune di Pavia con 73.334 residenti che definiscono in 261.738 la popolazione residente totale del bacino gravitazionale.

Per la definizione del bacino sono stati utilizzati software specifici di geomarketing. In particolare, sono stati utilizzati congiuntamente: il software Geolocate (utilizzato per la geocodifica dei dati); il software Drivetime (utilizzato per il calcolo dei tempi di percorrenza) basato su grafi stradali TeleAtlas e opportunamente tarato nei parametri di velocità di percorrenza delle diverse tipologie di strada; il software MapInfo Professional Versione 16.0 della Pitney Bowes che ha permesso la mappatura dei risultati ottenuti attraverso l'utilizzo dei software sopra indicati.

**Tavola 1 – I comuni ricompresi nel bacino gravitazionale del Comune di Pavia**

Provincia	Comune	Popolazione 31-12-2019	ISOCRONA
<b>PV</b>	<b>Pavia</b>	<b>73.334</b>	<b>-</b>
PV	Albuzzano	3.638	ISOCRONA 10-20
PV	Battuda	675	ISOCRONA 10-20
PV	Borgarello	2.646	ISOCRONA 10-20
PV	Bornasco	2.671	ISOCRONA 10-20
PV	Carbonara al Ticino	1.436	ISOCRONA 10-20
PV	Cava Manara	6.732	ISOCRONA 10-20
PV	Ceranova	2.261	ISOCRONA 10-20
PV	Certosa di Pavia	5.500	ISOCRONA 10-20
PV	Cura Carpignano	4.928	ISOCRONA 10-20
PV	Giussago	5.334	ISOCRONA 10-20
PV	Lardirago	1.154	ISOCRONA 10-20
PV	Linarolo	2.830	ISOCRONA 10-20
PV	Marcignago	2.507	ISOCRONA 10-20
PV	Roncaro	1.558	ISOCRONA 10-20

Provincia	Comune	Popolazione 31-12-2019	ISOCRONA
PV	San Genesio ed Uniti	3.952	ISOCRONA 10-20
PV	San Martino Siccomario	6.448	ISOCRONA 10-20
PV	Sant'Alessio con Vialone	973	ISOCRONA 10-20
PV	Sommo	1.164	ISOCRONA 10-20
PV	Torre d'Isola	2.410	ISOCRONA 10-20
PV	Travacò Siccomario	4.463	ISOCRONA 10-20
PV	Trivolzio	2.330	ISOCRONA 10-20
PV	Valle Salimbene	1.481	ISOCRONA 10-20
PV	Villanova d'Ardenghi	780	ISOCRONA 10-20
PV	Zeccone	1.692	ISOCRONA 10-20
PV	Albaredo Arnaboldi	240	ISOCRONA 20-30
PV	Bastida Pancarana	955	ISOCRONA 20-30
PV	Belgioioso	6.312	ISOCRONA 20-30
PV	Bereguardo	2.908	ISOCRONA 20-30
MI	Binasco	7.245	ISOCRONA 20-30
PV	Bressana Bottarone	3.501	ISOCRONA 20-30
PV	Campospinoso	1.097	ISOCRONA 20-30
MI	Casarile	4.033	ISOCRONA 20-30
PV	Casorate Primo	8.893	ISOCRONA 20-30
PV	Copiano	1.772	ISOCRONA 20-30
PV	Corteolona e Genzone	2.583	ISOCRONA 20-30
PV	Dorno	4.615	ISOCRONA 20-30
PV	Filighera	810	ISOCRONA 20-30
PV	Gerenzago	1.411	ISOCRONA 20-30
PV	Gropello Cairoli	4.389	ISOCRONA 20-30
MI	Lacchiarella	9.076	ISOCRONA 20-30
PV	Landriano	6.517	ISOCRONA 20-30
PV	Maghero	1.743	ISOCRONA 20-30
PV	Marzano	1.661	ISOCRONA 20-30
PV	Mezzana Rabattone	472	ISOCRONA 20-30
PV	Mezzanino	1.347	ISOCRONA 20-30
MI	Motta Visconti	8.078	ISOCRONA 20-30
PV	Rea	410	ISOCRONA 20-30
PV	Rognano	626	ISOCRONA 20-30
PV	Siziano	6.273	ISOCRONA 20-30
PV	Torre d'Arese	939	ISOCRONA 20-30
PV	Torre de' Negri	316	ISOCRONA 20-30
PV	Torrevecchia Pia	3.538	ISOCRONA 20-30
PV	Trovo	1.023	ISOCRONA 20-30
LO	Valera Fratta	1.716	ISOCRONA 20-30
PV	Vellezzo Bellini	3.355	ISOCRONA 20-30
MI	Vernate	3.315	ISOCRONA 20-30
PV	Verrua Po	1.253	ISOCRONA 20-30
PV	Vidigulfo	6.576	ISOCRONA 20-30
PV	Villanterio	3.396	ISOCRONA 20-30
PV	Vistarino	1.579	ISOCRONA 20-30
PV	Zerbolò	1.745	ISOCRONA 20-30
PV	Zinasco	3.123	ISOCRONA 20-30
<b>TOTALE AREA SOVRACOMUNALE</b>		<b>188.404</b>	
<b>TOTALE BACINO</b>		<b>261.738</b>	

Figura 1 – Il bacino gravitazionale del comune di Pavia



Tavola 2 – Popolazione residente del bacino gravitazionale del comune di Pavia

	Popolazione residente al 31/12/2019
Comune di Pavia	73.334
Area Sovracomunale	188.404
<b>Totale bacino</b>	<b>261.738</b>

## 1.2 Stima dei consumi totali alimentari e non alimentari dei residenti del bacino gravitazionale

La stima dei consumi dei residenti del bacino gravitazionale è stata effettuata utilizzando i dati sulla domanda tratti dall'analisi sui consumi delle famiglie, condotta dall'Istat riferiti all'anno 2019.

L'analisi Istat sui consumi delle famiglie fornisce informazioni disaggregate a livello di singola voce di spesa per regione. Sono state selezionate le categorie merceologiche Istat commercializzate dai punti di vendita. In particolare, le merceologie considerate sono:

- prodotti alimentari e bevande;
- abbigliamento e calzature;
- arredamenti, elettrodomestici e servizi per la casa;
- altri beni e servizi.

La prima delle voci elencate è stata considerata interamente come consumo alimentare, le altre tre voci compongono, invece, i consumi non alimentari.

Nella Tavola 3 sono indicati i consumi totali alimentari e non alimentari al 2019 nel bacino gravitazionale.

**Tavola 3 - Consumi alimentari e non alimentari nel bacino gravitazionale del comune di Pavia (milioni di euro)**

	Consumi alimentari	Consumi non alimentari	Consumi totali
Comune di Pavia	182,6	192,2	374,9
Area Sovra Comunale	469,2	493,9	963,1
<b>Totale Bacino</b>	<b>651,8</b>	<b>686,1</b>	<b>1.337,9</b>

*\*Eventuali differenze tra i valori parziali e i valori totali sono da ricondursi ad arrotondamenti*

### 1.3 La consistenza della rete di vendita al dettaglio nel bacino gravitazionale

I dati riguardanti i punti di vendita operanti nel bacino gravitazionale sono estratti dai database pubblicati dall'Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia<sup>1</sup>.

#### 1.3.1 Grandi strutture di vendita

In merito alle grandi strutture di vendita, il database pubblicato dall'Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia<sup>2</sup> riporta, per ciascun comune lombardo, i singoli punti di vendita, indicando la ragione sociale dell'impresa titolare dell'autorizzazione e la ripartizione della superficie di vendita autorizzata tra alimentare e non alimentare.

La Tavola 4 riporta il numero e la superficie di vendita delle grandi strutture attive nel bacino gravitazionale del comune di Pavia.

**Tavola 4 - Numero e superficie di vendita delle grandi strutture nel bacino gravitazionale del Comune di Pavia al 30 giugno 2020**

Riferimento territoriale	Comune di Pavia	Area Sovracomunale	Totale Bacino
Tipologia punto di vendita			
N° grandi strutture alim.	-	-	-
N° grandi strutture non alim.	-	3	3
N° grandi strutture miste	2	1	3
N° grandi strutture – C.C.	1	1	2
<b>N° totale esercizi</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>8</b>
Superficie alimentare (mq)	6.054	7.815	13.869
Superficie non alim. (mq)	11.146	19.805	30.951
<b>Superficie totale (mq)</b>	<b>17.200</b>	<b>27.620</b>	<b>44.820</b>

*\*Eventuali differenze tra i valori parziali e i valori totali sono da ricondursi ad arrotondamenti*

#### 1.3.2 Medie strutture di vendita

Come per le grandi strutture, anche nel caso delle medie strutture di vendita il database pubblicato dall'Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia riporta, per ciascun comune lombardo, i singoli punti di vendita, indicando la ragione sociale dell'impresa titolare dell'autorizzazione e la ripartizione della superficie di vendita autorizzata tra alimentare e non alimentare.

<sup>1</sup> Osservatorio del commercio: sistema informativo commercio - Atto ricognitivo della rilevazione dei punti di vendita effettuata con i Comuni - Sezione riguardante il commercio al dettaglio in sede fissa autorizzato al 30 giugno 2020 (D.D.U.O. del 23 settembre 2020 n. 11137).

Mercati ambulanti: I dati, che fanno riferimento a settembre 2020 e sono elaborazioni TradeLab su fonte <https://www.dati.lombardia.it/Commercio/Mercati-su-aree-pubbliche/68zx-njaw>

<sup>2</sup> Osservatorio del commercio: sistema informativo commercio - Atto ricognitivo della rilevazione dei punti di vendita effettuata con i Comuni - Sezione riguardante il commercio al dettaglio in sede fissa autorizzato al 30 giugno 2020 (D.D.U.O. del 23 settembre 2020 n. 11137).

La Tavola 5 indica il numero e la superficie di vendita delle medie strutture autorizzate nel bacino gravitazionale del comune di Pavia

**Tavola 5 - Numero e superficie di vendita delle medie strutture nel bacino gravitazionale del Comune di Pavia al 30 giugno 2020**

Riferimento territoriale	Comune di Pavia	Area Sovracomunale	Totale Bacino
<b>Tipologia punto di vendita</b>			
N° medie strutture alim	2	-	2
N° medie strutture non alim	26	76	102
N° medie strutture miste	23	38	61
N° medie strutture – C.C.	-	2	2
<b>N° totale esercizi</b>	<b>51</b>	<b>116</b>	<b>167</b>
Superficie alim (mq)	11.488	19.862	31.350
Superficie non alim (mq)	28.143	54.535	82.678
<b>Superficie totale (mq)</b>	<b>39.631</b>	<b>74.397</b>	<b>114.028</b>

*\*Eventuali differenze tra i valori parziali e i valori totali sono da ricondursi ad arrotondamenti*

### 1.3.3 Esercizi di vicinato in sede fissa

Con riferimento agli esercizi di vicinato, il database pubblicato dall'Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia riporta, per ciascun comune lombardo, il numero di punti di vendita in sede fissa autorizzati, suddivisi tra alimentari, non alimentari e misti, nonché la superficie di vendita complessivamente autorizzata per ciascuna delle tre categorie individuate<sup>3</sup>.

La Tavola 6 evidenzia il numero e la superficie di vendita degli esercizi di vicinato in sede fissa autorizzati nel bacino gravitazionale del comune di Pavia

**Tavola 6 - Numero e superficie di vendita degli esercizi di vicinato in sede fissa nel bacino gravitazionale del comune di Pavia al 30 giugno 2020**

Riferimento territoriale	Comune di Pavia	Area Sovracomunale	Totale Bacino
<b>Tipologia punto di vendita</b>			
N° esercizi alimentari	260	287	547
N° esercizi non alimentari	848	671	1.519
N° esercizi misti	105	100	205
<b>N° totale esercizi</b>	<b>1.213</b>	<b>1.058</b>	<b>2.271</b>
Superficie alimentare (mq)	8.977	13.065	22.042
Superficie non alimentare (mq)	42.613	41.069	83.682
Superficie mista (mq)	5.618	5.199	10.817
<b>Superficie totale (mq)</b>	<b>57.208</b>	<b>59.333</b>	<b>116.541</b>

*\*Eventuali differenze tra i valori parziali e i valori totali sono da ricondursi ad arrotondamenti*

<sup>3</sup> Osservatorio del commercio: sistema informativo commercio - Atto ricognitivo della rilevazione dei punti di vendita effettuata con i Comuni - Sezione riguardante il commercio al dettaglio in sede fissa autorizzato al 30 giugno 2020 (D.D.U.O. del 23 settembre 2020 n. 11137).

### 1.3.3.1 Il Distretto Urbano del Commercio del comune di Pavia

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 277 del 27 Novembre 2008, l'Amministrazione comunale ha approvato la costituzione del Distretto Urbano del Commercio di Pavia, che ricomprende sostanzialmente il centro storico cittadino e l'area del Borgo Ticino. Successivamente, con deliberazione di Giunta Comunale n. 522 del 5/12/2019 si è proceduto ad ampliare il perimetro, annettendo allo stesso alcuni addensamenti commerciali e alcune emergenze culturali e turistiche che si posizionano proprio a ridosso dell'area originaria e che rappresentano fattori di attrazione da valorizzare e da includere nelle linee di azione del Distretto, sfruttandone appieno le potenzialità, in una logica coordinata e sinergica.

Il Distretto Urbano del Commercio rappresenta il più grande addensamento commerciale naturale (e non) del bacino gravitazionale del comune di Pavia. Ricopre quindi un ruolo primario nell'offerta commerciale sia per il comune di Pavia che per l'area sovracomunale valorizzando e rafforzando in particolare la competitività degli esercizi di vicinato di cui è quasi totalmente costituito.

### 1.3.4 Operatori del commercio su aree pubbliche

Per la rilevazione degli operatori del commercio su aree pubbliche<sup>4</sup>, il database di Regione Lombardia riporta il numero e la superficie di vendita dei banchi del comparto alimentare e non alimentare, per comune, località e giorno di mercato.

La Tavola 7 riporta il numero di banchi del commercio ambulante su aree pubbliche nel bacino gravitazionale del comune di Pavia.

**Tavola 7 - Numero e superficie di vendita dei banchi del commercio su aree pubbliche dei comuni del bacino gravitazionale del comune di Pavia al 30 giugno 2020**

Riferimento territoriale	Comune di Pavia	Area Sovracomunale	Totale Bacino
Tipologia punto di vendita			
N° banchi alimentari	75	273	348
N° banchi non alimentari	383	676	1.059
<b>N° totale banchi</b>	<b>458</b>	<b>949</b>	<b>1.407</b>
Superficie alimentare (mq eq. ev) <sup>5</sup>	243	1.572	1.815
Superficie non alimentare (mq eq. ev)	770	3.165	3.934
<b>Superficie totale (mq eq. ev)</b>	<b>1.013</b>	<b>4.736</b>	<b>5.749</b>

\*Eventuali differenze tra i valori parziali e i valori totali sono da ricondursi ad arrotondamenti

<sup>4</sup> Mercati ambulanti: I dati, che fanno riferimento a settembre 2020 e sono elaborazioni TradeLab su fonte <https://www.dati.lombardia.it/Commercio/Mercati-su-aree-pubbliche/68zx-njaw>

<sup>5</sup> Mq eq.ev: i metri quadrati di superficie di vendita dei banchi ambulanti sono stati opportunamente trasformati in mq di vendita equivalenti a esercizi di vicinato

## **1.4 La stima dei fatturati generati dalla rete di vendita al dettaglio nel bacino gravitazionale**

In primo luogo, è stata stimata la quota dei consumi veicolata dai punti di vendita operanti nel bacino gravitazionale, così come individuati al precedente paragrafo 1.3.

Per quanto concerne i centri commerciali, la stima del fatturato complessivo è stata condotta a partire dal fatturato sviluppato dai singoli punti di vendita attivi all'interno delle diverse strutture, sulla base dei dati di produttività indicati di seguito<sup>6</sup>.

Con riferimento alle medie e grandi strutture di vendita alimentari e miste, essenzialmente riconducibili ai punti di vendita della grande distribuzione despecializzata alimentare (ipermercati, superstore, supermercati, superette e discount), il procedimento adottato prevede le seguenti fasi:

- individuazione dell'insegna dei punti di vendita attraverso il confronto delle indicazioni anagrafiche contenute nel database pubblicato dall'Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia con le informazioni provenienti da un database TradeLab che nasce da una rielaborazione delle informazioni fornite da AC Nielsen, Information Resources e SEAT-Pagine Gialle;
- individuazione della formula distributiva a cui è possibile ricondurre il punto di vendita;
- stima del fatturato per mq di superficie di vendita per insegna e formato;
- stima dei consumi complessivi commercializzati dalle medie e grandi strutture alimentari e miste nel bacino gravitazionale applicando i parametri di produttività

Per quanto concerne la produttività di ipermercati, superstore e supermercati, è stato assunto un fatturato medio per metro quadrato distinto per insegna e formato, stimato sulla base dei dati forniti da Information Resources elaborati da TradeLab. Nella Tavola 11 sono indicati i parametri di produttività utilizzati nello studio. Con riferimento alle superette, è stata assunta una produttività media per metro quadrato pari a 4.681 euro, calcolata sulla base dei dati di Information Resources elaborati da TradeLab. Con riferimento ai discount è stata assunta una produttività media per metro quadrato pari a 6.479 euro, calcolata sulla base dei dati forniti da Federdistribuzione e dal Ministero dello Sviluppo Economico.

Per le medie e grandi strutture miste, il fatturato stimato è stato ripartito tra alimentare e non alimentare in funzione della ripartizione della superficie di vendita tra i due comparti.

---

<sup>6</sup> La verifica della composizione dei centri commerciali, in termini di tipologie di punti vendita attivi e previsti, è stata effettuata confrontando i dati pubblicati dall'Osservatorio Regionale con un database TradeLab che nasce dalla rielaborazione delle informazioni fornite dall'Osservatorio Nazionale del Commercio, SEAT-Pagine Gialle, Information Resources e i siti web aziendali delle principali insegne. Sulla base delle informazioni verificate è stata modificata, in alcuni casi, la ripartizione della superficie di vendita complessiva tra alimentare e non alimentare, al fine di procedere a una stima più verosimile del fatturato realizzato.

**Tavola 8 - Produttività minima e massima per tipologia di punto vendita moderno (euro per mq)**

Formato	Produttività minima	Produttività massima
Ipermercato >= 8.000 mq	4.741	9.048
Ipermercato 6.500 mq - 7.999 mq	3.791	9.290
Ipermercato < 6.500 mq	2.443	14.638
Supermercato >= 2.500 mq (superstore)	1.690	20.454
Supermercato 1.200 mq – 2.499 mq	3.483	20.484
Supermercato 600 mq – 1.199 mq	3.631	9.844
Supermercato 400 mq - 599 mq	3.141	9.185

Per le medie e grandi strutture di vendita non alimentari, è stato assunto un fatturato medio al metro quadrato pari a 2.527 euro, sulla base dei dati forniti da Databank elaborati e aggiornati da TradeLab.

Con riferimento agli esercizi di vicinato in sede fissa alimentari, è stato assunto un fatturato medio per punto di vendita pari a 236.314 euro, stimato da TradeLab sulla base di dati provenienti da Information Resources, dal Ministero del Tesoro, dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e dal Ministero dello Sviluppo Economico.

Per gli esercizi di vicinato in sede fissa non alimentari, è stato utilizzato un fatturato medio per punto di vendita pari a 155.933 euro, sulla base dei dati Eurostat, l'istituto statistico dell'Unione Europea. Non disponendo di sufficienti informazioni relative alla merceologia prevalente di ciascun punto di vendita, è stata utilizzata la media dei fatturati per codice ATECO91 del commercio in sede fissa. Per l'aggiornamento del parametro sono stati utilizzati gli indici annui del valore delle vendite del commercio al dettaglio forniti dall'Istat per forma distributiva e comparto merceologico.

Per gli esercizi di vicinato inclusi in centri commerciali, è stato utilizzato un fatturato medio per punto di vendita pari a 180.405 euro, ovvero il più alto dei fatturati medi per punto di vendita indicati da Eurostat. Tale scelta è stata assunta in considerazione delle maggiori potenzialità che derivano dalla localizzazione all'interno della galleria di un centro commerciale rispetto all'insediamento in un centro urbano.

Per quanto riguarda gli esercizi di vicinato misti contenuti nel database dell'Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia, non è fornita alcuna indicazione in merito alla ripartizione della superficie di vendita tra alimentare e non alimentare; si tratta di un fenomeno numericamente molto ridotto (circa il 9,0% del totale esercizi di vicinato del bacino gravitazionale), che è stato affrontato ripartendo equamente tali punti di vendita tra alimentari e non alimentari.

Per quanto concerne il commercio su aree pubbliche dei comuni del bacino gravitazionale, è stato rilevato il numero di banchi alimentari e non alimentari e la relativa superficie di vendita trasformata in superficie equivalente di esercizi di vicinato. Applicando al numero di banchi il coefficiente di trasformazione utilizzato da Regione Lombardia per la superficie di vendita, è stato stimato il numero di operatori del commercio ambulante per comparto, per ciascun comune del bacino gravitazionale. Per stimare il valore dei consumi veicolati dal commercio su aree pubbliche, è stato utilizzato un fatturato medio pari a 236.314 euro per gli operatori alimentari (il medesimo utilizzato per gli esercizi

di vicinato in sede fissa alimentari) e pari a 110.457 euro per gli operatori non alimentari, sulla base dei dati Eurostat. Non disponendo di sufficienti informazioni relative alla merceologia prevalente di ciascun operatore, è stata utilizzata la media dei fatturati per codice ATECO91 del commercio su aree pubbliche. Per l'aggiornamento del parametro sono stati utilizzati gli indici annui del valore delle vendite del commercio al dettaglio forniti dall'Istat per forma distributiva e comparto merceologico.

**Tavola 9 – Fatturato realizzato nel comparto ALIMENTARE dalla rete al dettaglio attiva nel bacino gravitazionale del comune di Pavia in milioni di euro**

Riferimento territoriale	Comune di Pavia	Area Sovracomunale	Totale Bacino
<b>Tipologia punto di vendita</b>			
Totale fatturato grandi strutture di vendita	57,9	50,1	108,0
Totale fatturato medie strutture di vendita	73,6	135,5	209,1
<b>Totale fatturato rete moderna</b>	<b>131,5</b>	<b>185,6</b>	<b>317,1</b>
Totale fatturato esercizi di vicinato	73,8	79,6	153,5
Totale fatturato ambulanti	2,5	9,2	11,7
<b>Totale fatturato rete tradizionale</b>	<b>76,4</b>	<b>88,9</b>	<b>165,2</b>
<b>Totale fatturato (rete moderna + rete tradizionale)</b>	<b>207,9</b>	<b>274,5</b>	<b>482,4</b>

*\*Eventuali differenze tra i valori parziali e i valori totali sono da ricondursi ad arrotondamenti*

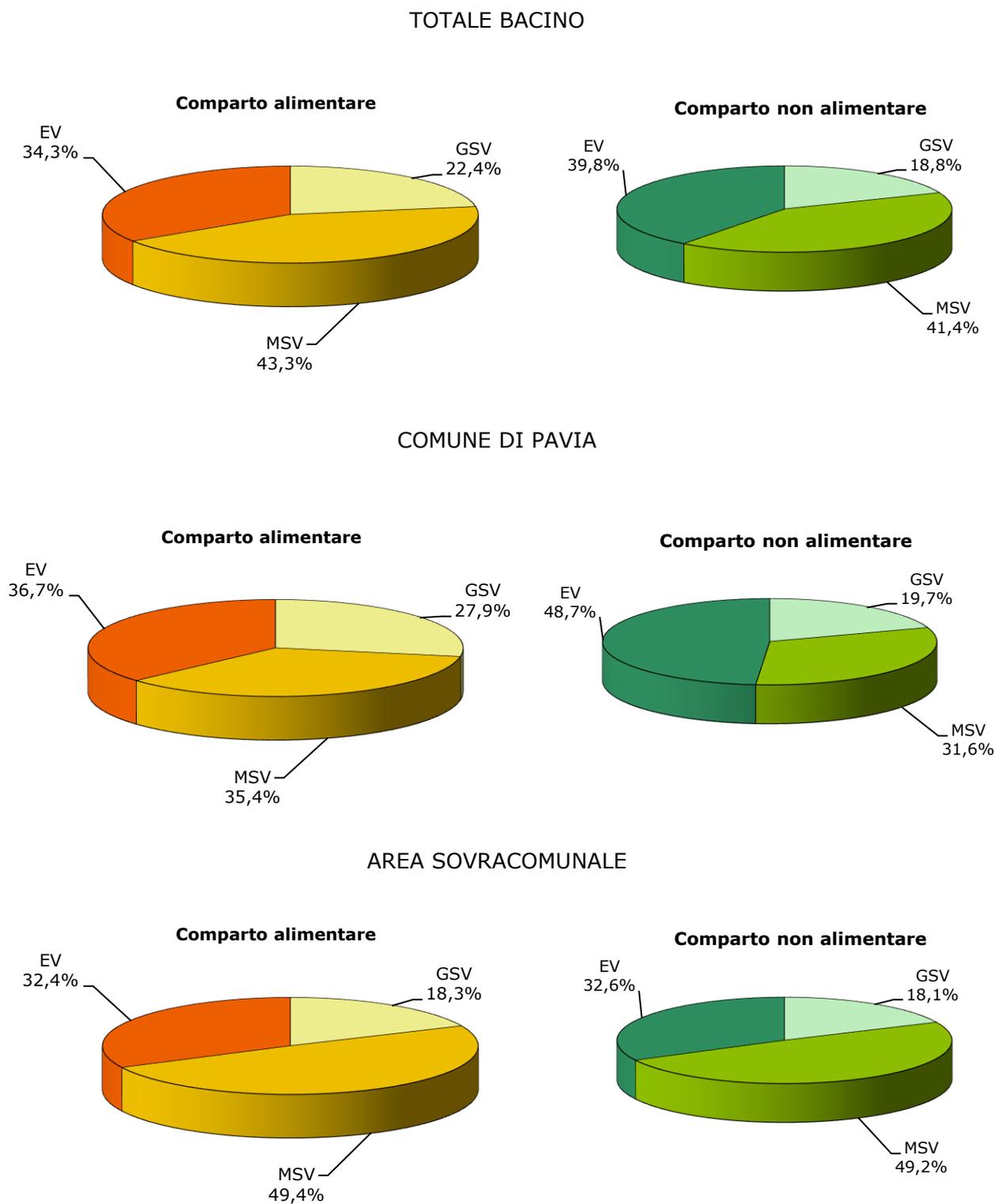
**Tavola 10 – Fatturato realizzato nel comparto NON ALIMENTARE dalla rete al dettaglio attiva nel bacino gravitazionale del comune di Pavia in milioni di euro**

Riferimento territoriale	Comune di Pavia	Area Sovracomunale	Totale Bacino
<b>Tipologia punto di vendita</b>			
Totale fatturato grandi strutture di vendita	59,4	67,7	127,1
Totale fatturato medie strutture di vendita	95,1	183,8	279,0
<b>Totale fatturato rete moderna</b>	<b>154,5</b>	<b>251,6</b>	<b>406,1</b>
Totale fatturato esercizi di vicinato	140,4	112,4	252,8
Totale fatturato ambulanti	6,0	9,4	15,4
<b>Totale fatturato rete tradizionale</b>	<b>146,5</b>	<b>121,8</b>	<b>268,3</b>
<b>Totale fatturato (rete moderna + rete tradizionale)</b>	<b>301,0</b>	<b>373,4</b>	<b>674,4</b>

*\*Eventuali differenze tra i valori parziali e i valori totali sono da ricondursi ad arrotondamenti*

La Figura 2 riporta la ripartizione del fatturato della rete commerciale del bacino gravitazionale per tipologia di punti di vendita (grandi strutture di vendita, medie strutture ed esercizi di vicinato) nel comparto alimentare e non alimentare. Soprattutto nel comparto non alimentare si evidenzia la forza dell'offerta di prossimità (EV) nel comune di Pavia, che si evidenzia, seppur in maniera più contenuta, anche nel comparto alimentare.

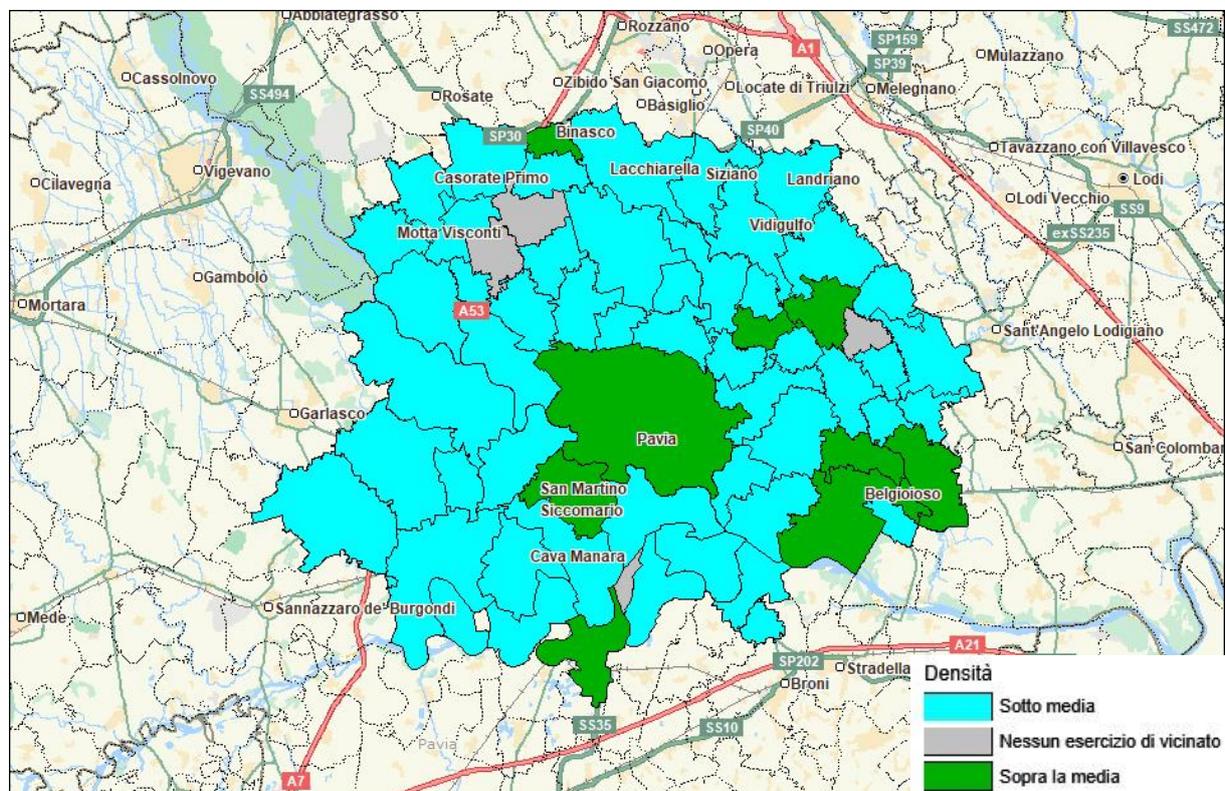
Figura 2 – ripartizione % del fatturato realizzato dalle diverse tipologie di punti vendita operanti nel bacino gravitazionale del comune di Pavia<sup>7</sup>



<sup>7</sup> All'interno della rete tradizionale (EV) sono ricompresi non solo gli esercizi di vicinato, ma anche il commercio ambulante

Il confronto tra il commercio in sede fissa del bacino gravitazionale del comune di Pavia e la rete provinciale e regionale evidenzia una struttura dell'offerta sottodimensionata (Tavole 11 e 12): i modesti valori dell'indice di densità commerciale e di dotazione commerciale rispetto ai dati provinciali e regionali mostrano non solo il basso livello di modernizzazione della rete distributiva e l'assenza di poli attrazione di rilievo, ma anche uno scarso presidio del servizio di prossimità generalmente garantito dagli esercizi di vicinato. Confrontando poi l'area sovracomunale con il comune di Pavia, si evince il ruolo di attrazione che questo comune svolge dal punto di vista commerciale. In particolare, nel comparto alimentare, Pavia offre al contesto sovracomunale una maggiore dotazione di medie e grandi strutture di vendita, tra le quali devono essere ricordate: Esselunga di via Filzi 6 (3.050 mq di vendita), Coop di Viale Campari 64 (3.050 mq di vendita) e il centro commerciale Carrefour di Via Vigentina (11.100 mq di vendita); mentre nei singoli comuni è comunque garantito nel complesso del bacino un servizio minimo di prossimità attraverso gli esercizi di vicinato (indice di densità alimentare del bacino allineato al dato lombardo). Per quanto concerne il comparto non alimentare, la capacità attrattiva di Pavia appare decisamente marcata, in particolare per la maggiore presenza relativa di esercizi di vicinato (si evidenzia in tal senso il ruolo di polo di offerta esercitato dal Distretto Urbano del Commercio), integrato in ottica complementare da medie e grandi superfici. Tuttavia, a livello complessivo di bacino, la rete al dettaglio appare sottodimensionata rispetto a quanto rilevato in provincia e in regione, sia nella componente di vicinato (fatta eccezione per il comparto alimentare) sia e soprattutto nella componente cosiddetta moderna.

**Figura 3 – Densità commerciale (n. di esercizi di vicinato per 1.000 abitanti)**



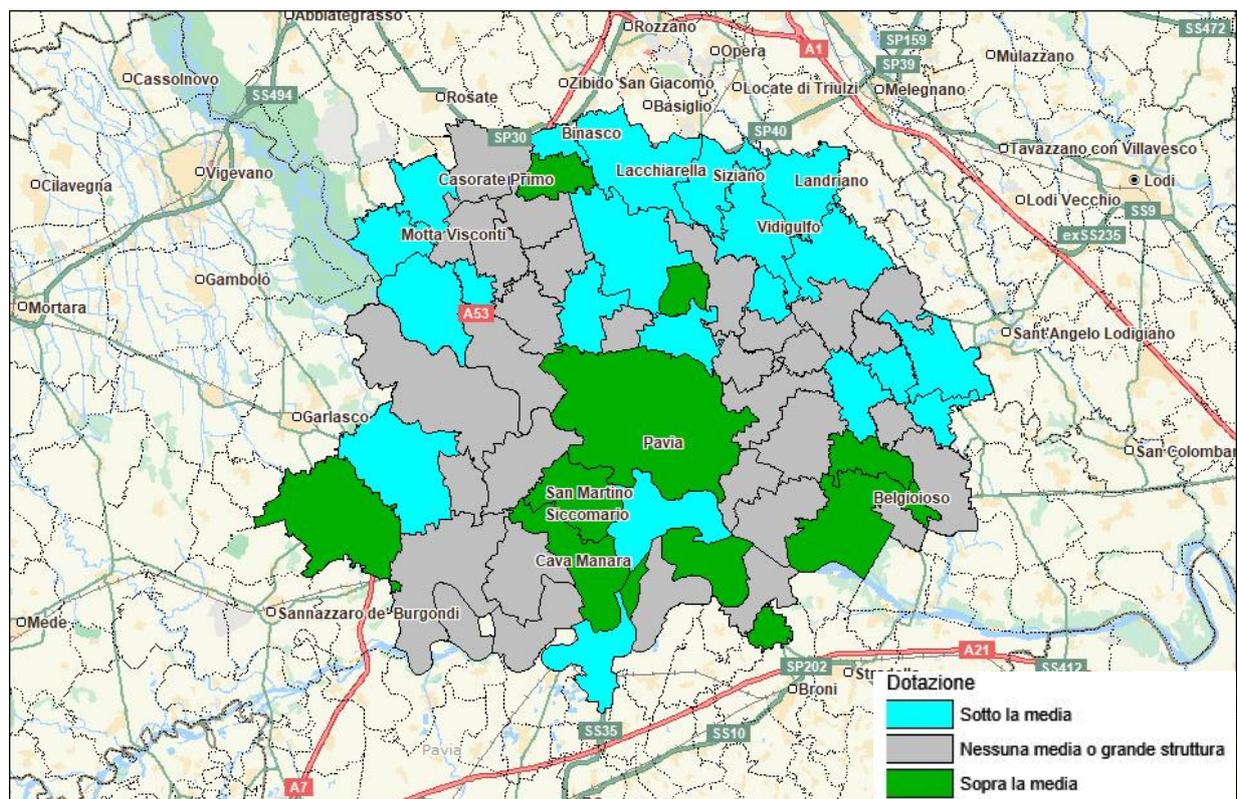
**Tavola 11 – Bacino di Pavia: densità del commercio in sede fissa (esercizi di vicinato per 1.000 abitanti)**

Formato	Alimentare	Non alimentare	Misto	Totale
Area sovracomunale	1,5	3,6	0,5	5,6
Pavia	3,5	11,6	1,4	16,5
<b>TOTALE BACINO</b>	<b>2,1</b>	<b>5,8</b>	<b>0,8</b>	<b>8,7</b>
Provincia di Pavia	2,2	7,0	1,1	10,2
Regione Lombardia	2,0	7,9	1,0	11,0

\*Eventuali differenze tra i valori parziali e i valori totali sono da ricondursi ad arrotondamenti

Va segnalato che, per quanto concerne l'area sovracomunale, la sottodotazione di medie e grandi strutture è il risultato di situazioni fortemente differenziate: a fronte di comuni effettivamente sottodotati si rilevano comuni con indicatori di presenza commerciale relativa decisamente superiori (Figura 4), tra i quali spicca il comune di San Martino Siccomario (contermina a Pavia) che presenta 4 grandi strutture (Centro Commerciale Bennet, Italmark, Maxi Shop e Full Moda Ticino) che nel complesso superano i 20.000 mq di vendita.

**Figura 4 – Dotazione commerciale (mq medie e grandi strutture per 1.000 abitanti)**



**Tavola 12 – Bacino di Pavia: dotazione commerciale (mq medie-grandi strutture per 1.000 abitanti)**

Formato	Alimentare	Non alimentare	Totale
Area sovracomunale	147	395	541
Pavia	239	536	775
<b>TOTALE BACINO</b>	<b>173</b>	<b>434</b>	<b>607</b>
Provincia di Pavia	250	675	925
Regione Lombardia	241	726	968

*\*Eventuali differenze tra i valori parziali e i valori totali sono da ricondursi ad arrotondamenti*

Per completezza dell'analisi, oltre ai punti di vendita in sede fissa occorre considerare quale parte integrante dell'offerta il commercio su aree pubbliche. In merito, Regione Lombardia mette a disposizione il database dei mercati nei comuni lombardi al 2020, con indicazione del numero di banchi alimentari e non alimentari e della relativa superficie di vendita. Nell'area sovracomunale sono presenti 1.407 banchi del commercio ambulante, di cui 348 alimentari (pari al 25% del totale) e 1.059 non alimentari. Nella Tavola 13 sono riportati gli indici di densità dei banchi del commercio ambulante riferiti al bacino gravitazionale del comune di Pavia e alle diverse aree geografiche di riferimento.

**Tavola 13 – Bacino di Pavia: Densità dei banchi del commercio ambulante (banchi per 1.000 abitanti)**

Formato	Alimentare	Non alimentare	Totale
Area sovracomunale	1,4	3,6	5,0
Pavia	1,0	5,2	6,2
<b>TOTALE BACINO</b>	<b>1,3</b>	<b>4,0</b>	<b>5,4</b>
Provincia di Pavia	1,7	5,2	6,9
Regione Lombardia	1,9	4,6	6,5

*\*Eventuali differenze tra i valori parziali e i valori totali sono da ricondursi ad arrotondamenti*

## 1.5 Stima dei consumi evasi/attratti nel bacino di attrazione di Pavia

La verifica dell'esistenza di fenomeni di evasione o attrazione dei consumi nel bacino gravitazionale del comune di Pavia è stata effettuata confrontando i consumi alimentari e non alimentari indicati al paragrafo 1.2 con il fatturato realizzato dalla rete al dettaglio rilevata come descritto al precedente paragrafo 1.3. La stima del fatturato realizzato dai punti di vendita operanti nel bacino gravitazionale è stata effettuata applicando la metodologia già illustrata al paragrafo 1.4.

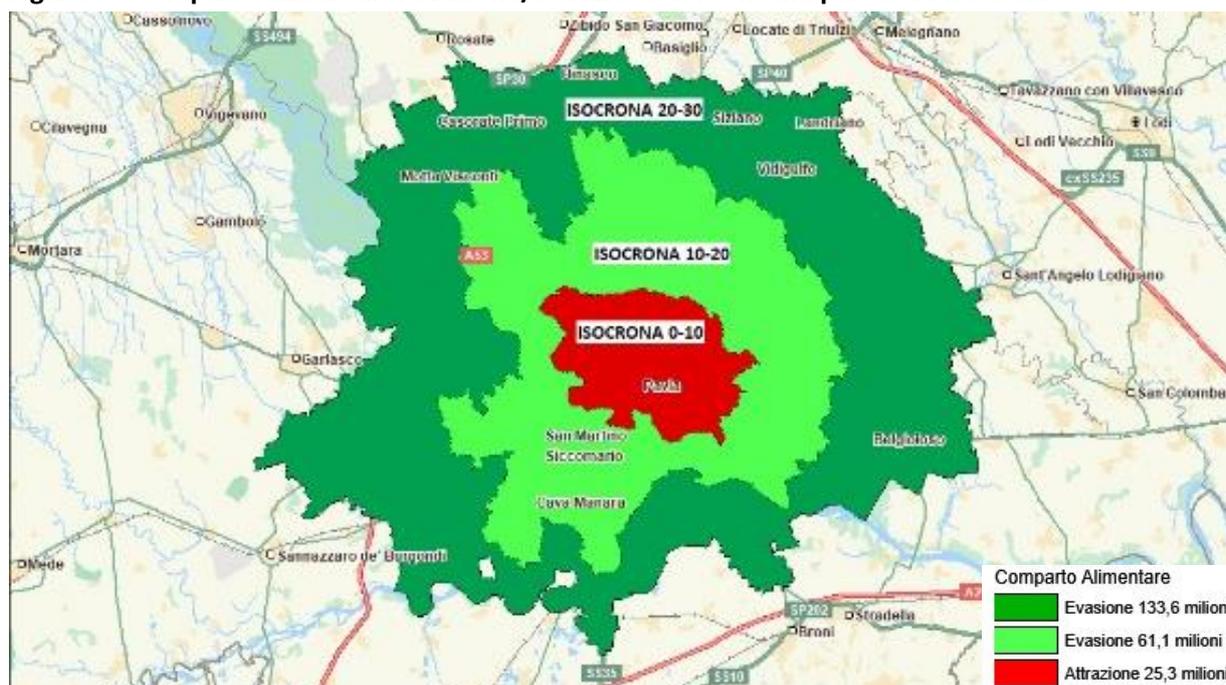
Complessivamente, nel comparto alimentare la rete al dettaglio dell'area sovracomunale veicola circa 274,5 milioni di euro; considerata la dimensione complessiva della domanda rilevata nell'area stessa (469,2 milioni), emergono fenomeni di evasione dei consumi: 194,7 milioni di acquisti di beni alimentari sono effettuati dai residenti dei comuni dell'area sovracomunale presso punti di vendita localizzati al di fuori dell'area stessa. L'evasione dei consumi alimentari dall'area sovracomunale è solo in parte riassorbita dalla rete al dettaglio del comune di Pavia (circa 13%), e fa parte quindi di un fenomeno più generale di bacino che si rivolge in parte ai grandi poli commerciali esterni allo stesso. A tale proposito, dall'analisi di dettaglio a livello territoriale si evidenzia un incremento dell'evasione dei consumi nelle fasce isocrone più distanti dal comune di Pavia (Tavola 14, Figura 5).

**Tavola 14 – Comparto alimentare: evasione/attrazione dei consumi nel bacino di Pavia (mio euro)**

Territorio	Consumi	Fatturato rete al dettaglio	Consumi evasi (+)/ attratti (-)
Pavia (Isocrona 0-10)	182,6	207,9	-25,3
Area sovracomunale	469,2	274,5	+194,7
Isocrona 10-20	173,2	112,1	+61,1
Isocrona 20-30	296,0	162,3	+133,6
<b>TOTALE BACINO</b>	<b>651,8</b>	<b>482,4</b>	<b>+169,5</b>

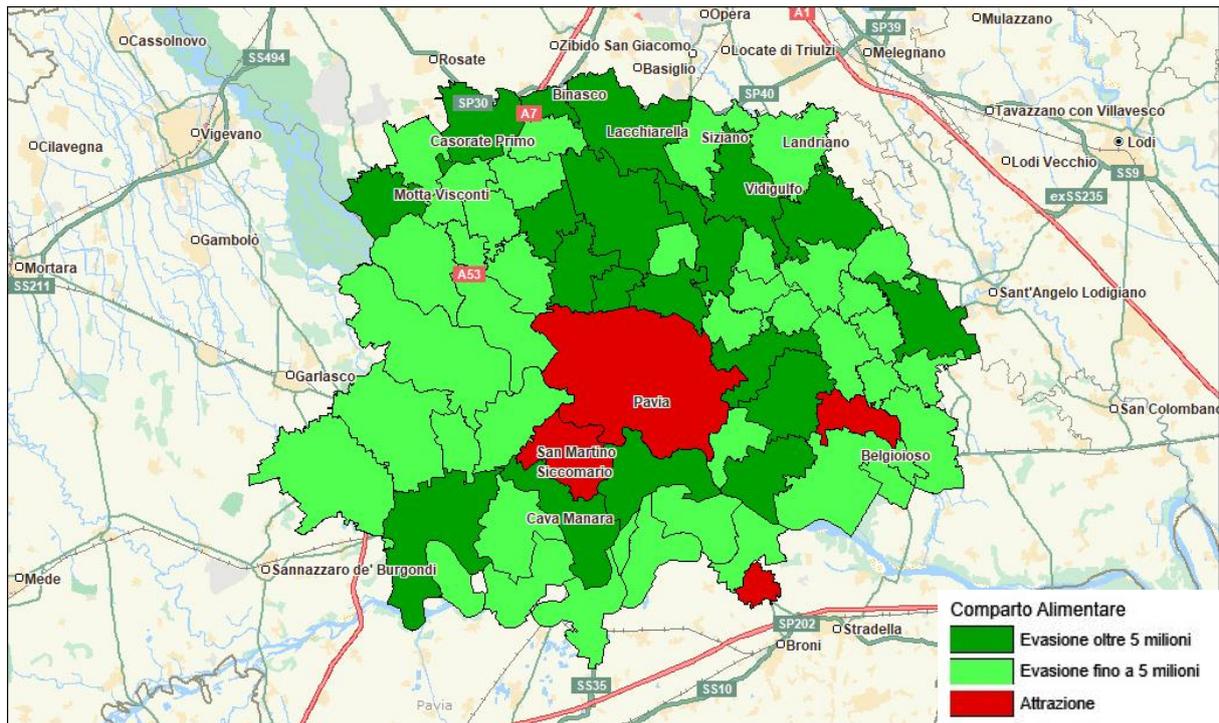
*Eventuali incongruenze tra valori parziali e totali sono dovute ad arrotondamenti*

**Figura 5 – Comparto alimentare: evasione/attrazione dei consumi per fascia isocrona**



Tale situazione è diretta conseguenza delle diverse realtà dei singoli comuni all'interno del bacino considerato, come si evidenzia nella Figura 6. In quattro comuni (Pavia, San Martino Siccomario, Campospinoso e Filighera) si presenta una situazione di attrazione di consumi alimentari (evidenziati in rosso), in 40 comuni si presenta una situazione di evasione di consumi alimentari inferiore ai cinque milioni di euro (evidenziati in verde chiaro), nei restanti 19 comuni si presenta un'evasione di consumi superiore ai cinque milioni di euro (evidenziati in verde scuro).

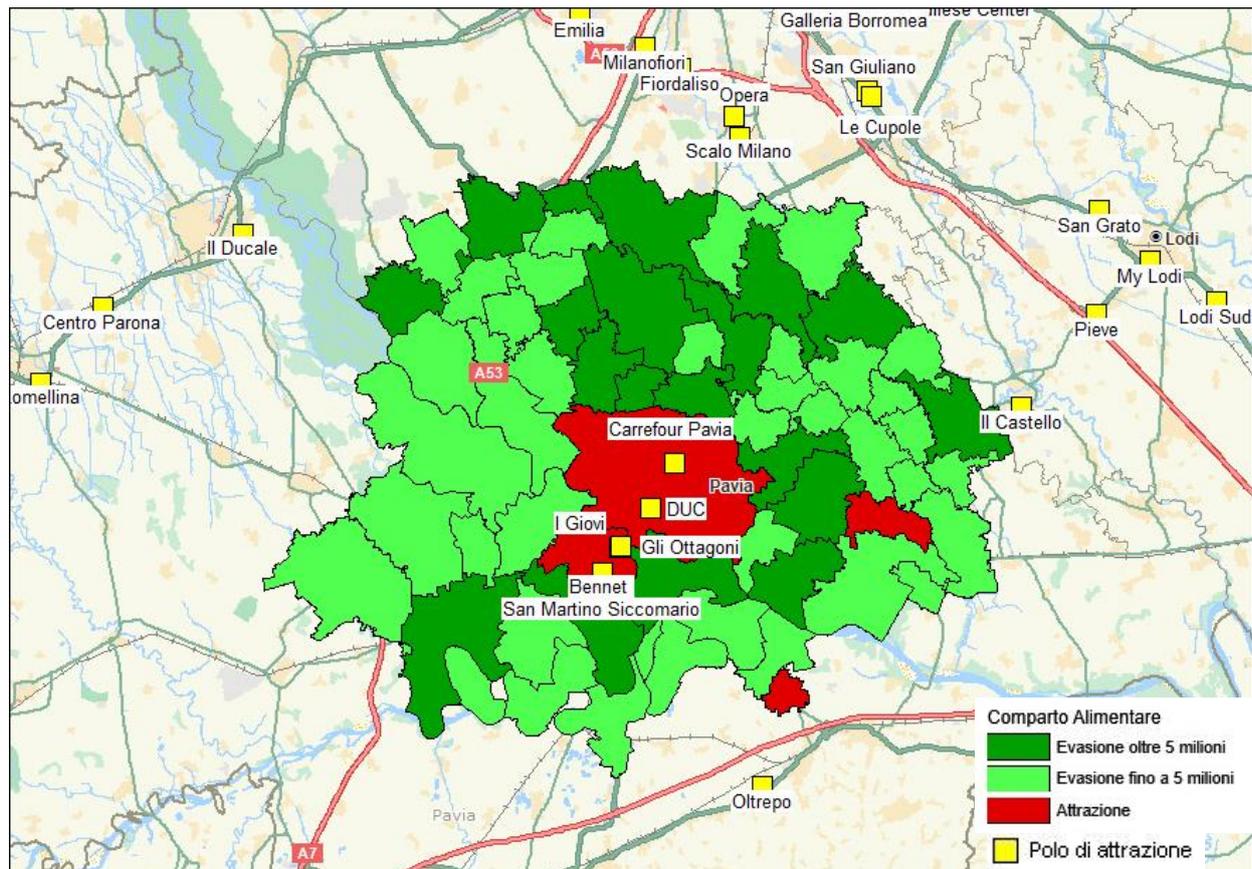
**Figura 6 – Comparto alimentare: evasione/attrazione dei consumi per comune**



In particolare, l'analisi geografica evidenzia che:

- i comuni che presentano i valori più elevati di evasione di consumi alimentari sono situati nell'isocrona 20-30 minuti auto nella zona Nord del bacino, limitrofa all'hinterland milanese. In quest'area extra bacino sono presenti molteplici centri commerciali e poli di attrazione: si può quindi considerare più difficoltoso il recupero dei consumi evasi che attualmente sono soddisfatti proprio dalla forza della rete extra bacino.
- I comuni in evasione di consumi alimentari situati nell'area Sud Est del bacino trovano un forte attrattore nella rete al dettaglio del comune di San Martino Siccomario che si trova in attrazione di consumi per 58 milioni di euro. Tale comune costituisce la porta di accesso a Pavia per chi proviene dall'area Sud Est e per tale motivo anche questi consumi sono di difficile recupero per la rete di Pavia.
- La Direttrice Nord Est - Sud Ovest dei comuni in evasione ha invece un'interessante probabilità di essere soddisfatta dalla rete del comune di Pavia.

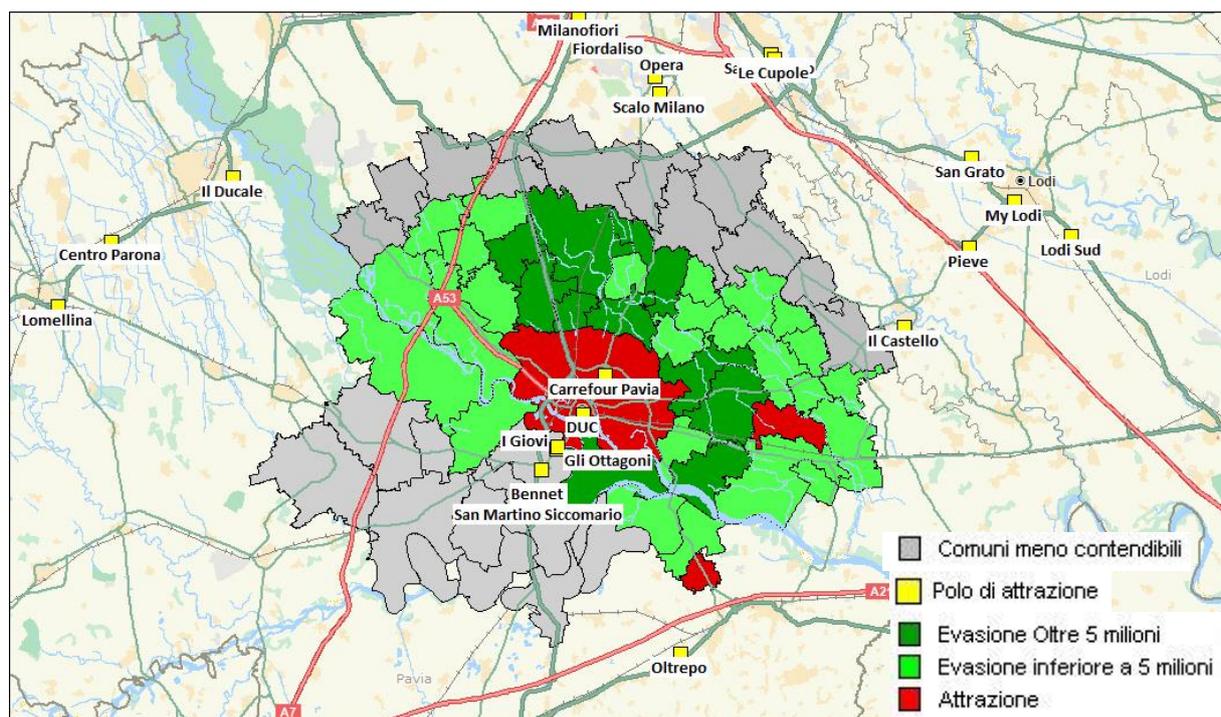
**Figura 7 – Comparto alimentare: evasione/attrazione per comune e poli commerciali di maggiore rilevanza**



Alla luce di questa considerazione si può ipotizzare che:

- Recuperare i consumi evasi alimentari nei comuni di Motta Visconti, Casorate Primo, Vernate, Casarile, Lacchiarella, Siziano, Vidigulfo, Landriano, Torrevecchia, Valera Fratta, Villanterio, presenti maggiori difficoltà, in quanto già gravitano verso importanti poli commerciali nella zona di Milano e del Lodigiano (Figura 8). Si tratta quindi di una fascia di mercato meno contendibile per il sistema di offerta del comune di Pavia.
- Recuperare i consumi evasi alimentari nei comuni di Bastida Pancarana, Bressana Bottarone, Cava Manara, Dorno, Gropello Cairoli, Mezzana Rabattone, Rea, San Martino Siccomario, Sommo Verrua Po, Villanova d'Ardenghi, Zinasco presenti maggiori difficoltà, in quanto trovano nella rete al dettaglio del comune di San Martino Siccomario un attrattore importante più velocemente raggiungibile rispetto al comune di Pavia. Si tratta quindi anch'essa di una fascia di mercato meno contendibile per il sistema di offerta del comune di Pavia.

**Figura 8 – Comparto alimentare: comuni meno contendibili**



Questo approfondimento ci permette di valutare in modo più accurato l'effettiva dimensione dell'evasione dei consumi del bacino gravitazionale di Pavia che, complessivamente, è pari a 169,5 milioni di euro. All'interno del bacino si possono distinguere tre situazioni differenti:

- Area Nord: la probabilità di recupero dei consumi, dei 12 comuni che presentano una situazione di evasione, è bassa. Complessivamente l'area è in evasione per 72,8 milioni.
- Area Sud: la probabilità di recupero dei consumi, degli 11 comuni (sui 12 totali) che presentano una situazione di evasione, è bassa. Complessivamente l'area è infatti in attrazione di 21,9 milioni

e la rete al dettaglio di San Martino Siccomario (unico comune in attrazione di consumi) rappresenta un passaggio obbligato per raggiungere Pavia.

- Area Centrale: la probabilità di recupero dei consumi, dei 35 comuni (sui 38 totali) che presentano una situazione di evasione, è interessante. Complessivamente l'area è infatti in evasione di 143,8 milioni.

**Tavola 15 – Comparto alimentare: evasione/attrazione dei consumi nel bacino di Pavia (mio euro)**

	Comuni in Evasione	Comuni in attrazione	Evasione/ attrazione
Area Nord	72,8	-	72,8
Area Sud	36,4	-58,3	-21,9
<b>Totale consumi con bassa probabilità di recupero</b>	109,3	-58,3	50,9
Area Centrale	149,0	-5,2	<b>143,8</b>
Comune di Pavia	-	-25,3	-25,3
<b>Totale area con interessante probabilità di recupero</b>	149,0	-30,5	118,5
<b>Totale bacino</b>	258,3	-88,8	169,5

*Eventuali incongruenze tra valori parziali e totali sono dovute ad arrotondamenti.*

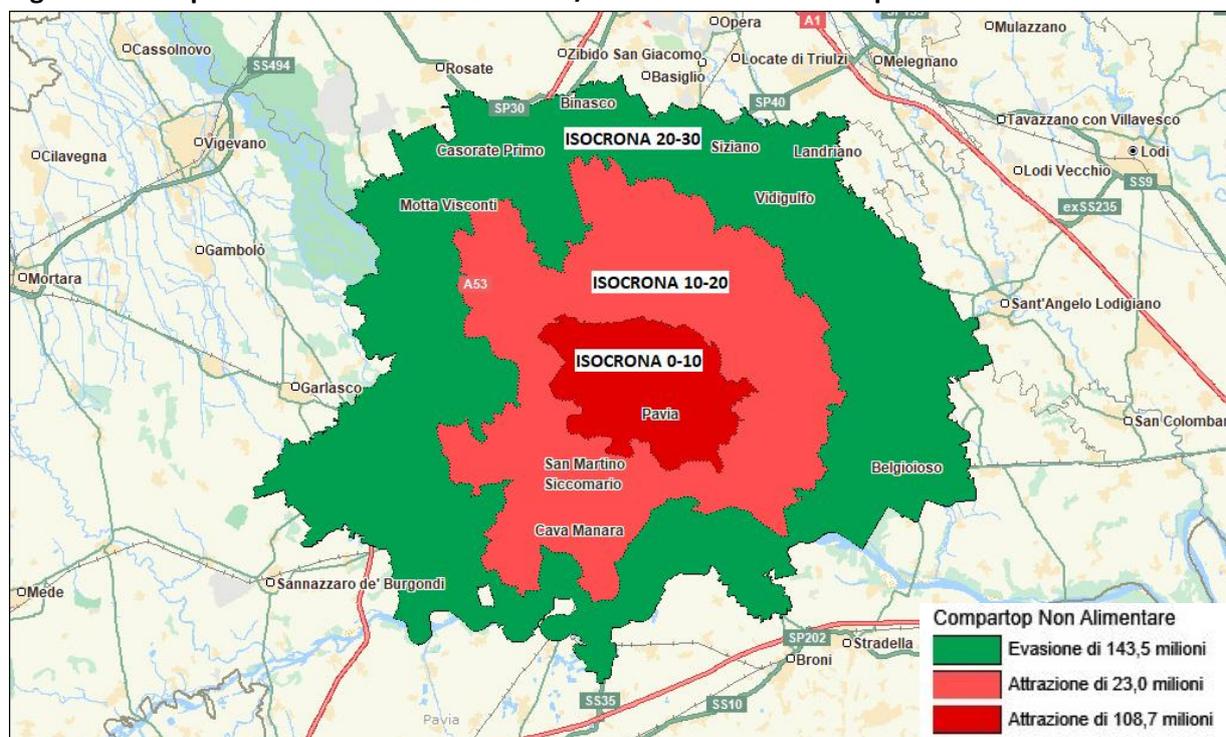
Nel **comparto non alimentare**, la rete al dettaglio dell'area sovracomunale veicola circa 373,4 milioni di euro; considerata la dimensione complessiva della domanda rilevata nell'area stessa (493,9 milioni), emergono anche in questo comparto importanti fenomeni di evasione dei consumi: 120,5 milioni di acquisti di beni non alimentari sono effettuati dai residenti dei comuni dell'area sovracomunale presso punti di vendita localizzati al di fuori dell'area stessa. Tale fenomeno conferma, quindi, che l'apparente eccesso di offerta rilevato a Pavia (con un'attrazione dei consumi pari a circa 108,7 milioni) è in realtà sintomo di una strutturazione dell'offerta commerciale del comune atta a soddisfare non solo le esigenze di acquisto dei residenti, ma anche della popolazione presente nell'area sovracomunale. Tuttavia, la rete al dettaglio di Pavia non è attualmente sufficiente per riassorbire tutta l'evasione dei consumi non alimentari stimata nell'area sovracomunale: complessivamente, nel bacino di Pavia si stimano acquisti effettuati al di fuori del bacino stesso per 11,8 milioni di euro. Nel comparto non alimentare, dall'analisi di dettaglio a livello territoriale si evidenzia un'attrazione di consumi nella fascia più attigua al comune di Pavia e l'evasione dei consumi concentrata nella fascia isocrona più distanti (Tavola 16, Figura 9).

**Tavola 16 – Comparto non alimentare: evasione/attrazione dei consumi nel bacino di Pavia (mio €)**

Territorio	Consumi	Fatturato rete al dettaglio	Consumi evasi (+)/ attratti (-)
Pavia (Isocrona 0-10)	192,2	301,0	-108,7
Area sovracomunale	493,9	373,4	+120,5
Isocrona 10-20	182,3	205,4	-23,0
Isocrona 20-30	311,5	168,0	+143,5
<b>TOTALE BACINO</b>	<b>686,1</b>	<b>674,4</b>	<b>+11,8</b>

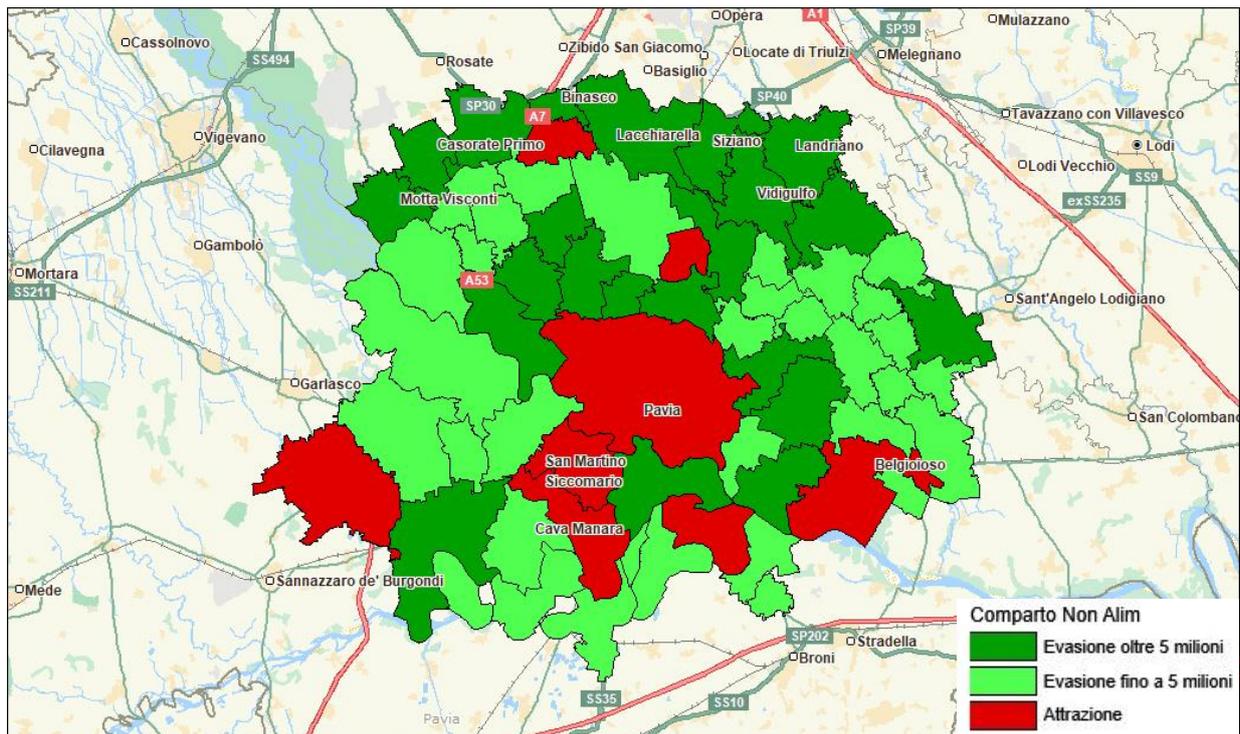
Eventuali incongruenze tra valori parziali e totali sono dovute ad arrotondamenti

**Figura 9 – Comparto non alimentare: evasione/attrazione dei consumi per fascia isocrona**



Tale situazione è diretta conseguenza delle diverse realtà dei singoli comuni all'interno del bacino considerato, come si evidenzia nella Figura 10. In otto comuni (Pavia, Casarile, Belgioioso, Cava Manara, Dorno, Mezzanino, San Martino Siccomario e Zeccone) si presenta una situazione di attrazione di consumi non alimentari (evidenziati in rosso), in 33 comuni si presenta una situazione di evasione di consumi non alimentari inferiore ai cinque milioni di euro (evidenziati in verde chiaro), nei restanti 22 comuni si presenta una situazione di evasione di consumi superiore ai cinque milioni di euro (evidenziati in verde scuro).

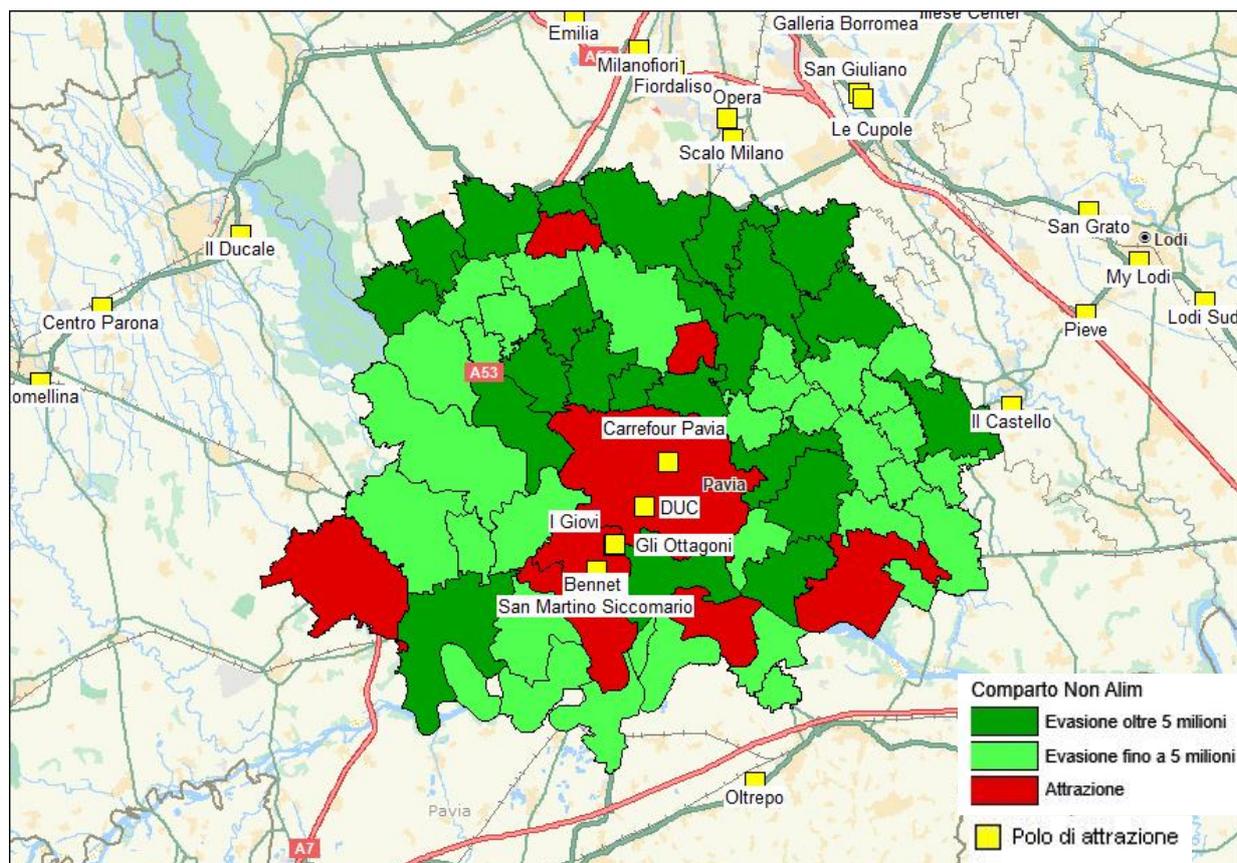
**Figura 10 – Comparto non alimentare: evasione/attrazione dei consumi per comune**



In particolare, l'analisi geografica evidenzia che:

- i comuni che presentano i valori più elevati di evasione di consumi non alimentari sono situati nell'isocrona 20-30 minuti auto nella zona Nord del bacino, limitrofa all'hinterland milanese. In quest'area extra bacino sono presenti molteplici centri commerciali e poli di attrazione, si può quindi considerare più difficoltoso il recupero dei consumi evasi che attualmente sono soddisfatti proprio dalla forza della rete extra bacino.
- I comuni in evasione di consumi non alimentari situati nell'area Sud Est del bacino di attrazione trovano un forte attrattore nella rete al dettaglio del comune di San Martino Siccomario che si trova in attrazione di consumi per 109 milioni di euro. Tale comune costituisce la porta di accesso a Pavia per chi proviene dall'area Sud Est e per tale motivo anche questi consumi sono di difficile recupero per la rete di Pavia.
- La fascia Nord Est - Sud Ovest dei comuni in evasione ha invece un'interessante probabilità di essere soddisfatta dalla rete del comune di Pavia.

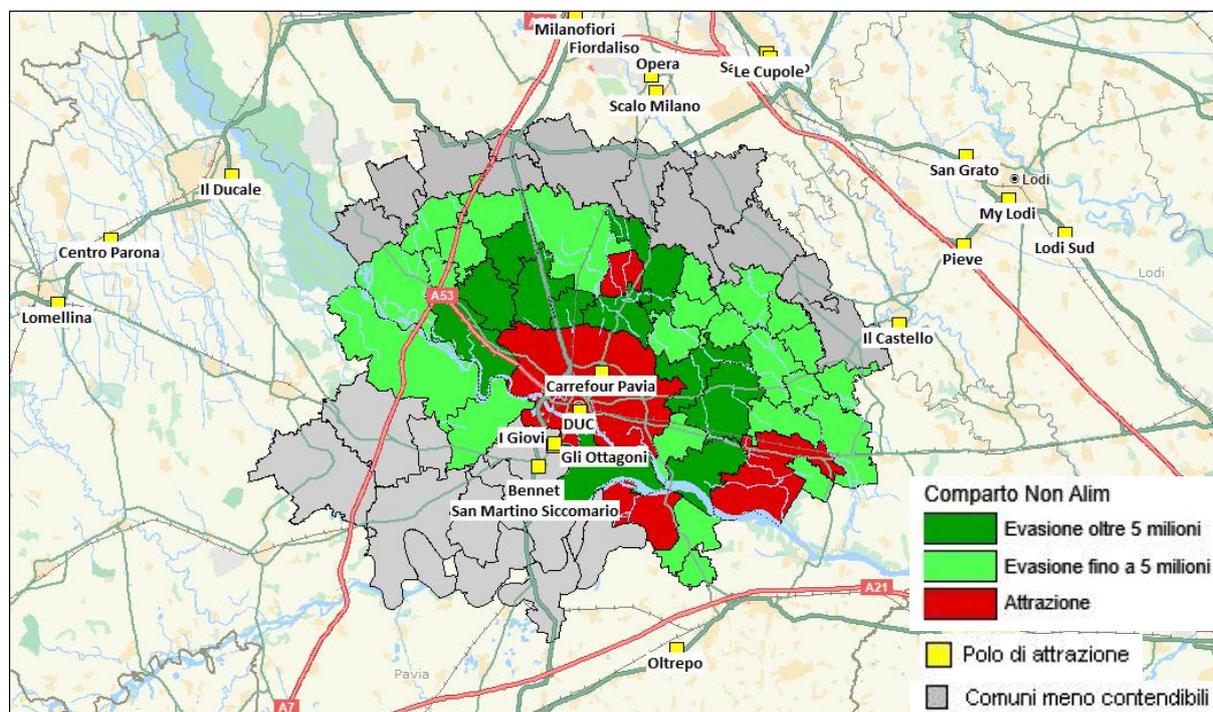
**Figura 11 – Comparto non alimentare: evasione/attrazione per comune e poli commerciali di maggiore rilevanza**



Alla luce di questa considerazione si può ipotizzare che:

- Recuperare i consumi evasi non alimentari nei comuni di Motta Visconti, Casorate Primo, Vernate, Casarile, Lacchiarella, Siziano, Vidigulfo, Landriano, Torrevecchia, Valera Fratta, Villanterio, presenti maggiori difficoltà, in quanto già gravitano verso importanti poli commerciali nella zona di Milano e del Lodigiano (Figura 12). Si tratta quindi di una fascia di mercato meno contendibile per il sistema di offerta del comune di Pavia.
- Recuperare i consumi evasi non alimentari nei comuni di Bastida Pancarana, Bressana Bottarone, Cava Manara, Dorno, Gropello Cairoli, Mezzana Rabattone, Rea, San Martino Siccomario, Sommo Verrua Po, Villanova d'Ardenghi, Zinasco presenti maggiori difficoltà, in quanto trovano nella rete al dettaglio del comune di San Martino Siccomario un attrattore importante più velocemente raggiungibile rispetto al comune di Pavia. Si tratta quindi di una fascia di mercato meno contendibile per il sistema di offerta del comune di Pavia.

**Figura 12 – Comparto non alimentare: comuni meno contendibili**



Questo approfondimento ci permette di valutare in modo più accurato l'effettiva dimensione dell'evasione dei consumi del bacino gravitazionale di Pavia che, complessivamente, è pari a 11,8 milioni di euro. All'interno del bacino si possono distinguere tre situazioni differenti:

- Area Nord: la probabilità di recupero dei consumi, degli 11 comuni (sui 12 totali) che presentano una situazione di evasione, è bassa. Complessivamente l'area è in evasione per 88,9 milioni.
- Area Sud: la probabilità di recupero dei consumi, dei 9 comuni (sui 12 totali) che presentano una situazione di evasione, è bassa. Complessivamente l'area è, infatti, in attrazione di 107,1 milioni e

la rete al dettaglio di San Martino Siccomario (il più forte attrattore di consumi dell'area) rappresenta un passaggio obbligato per raggiungere Pavia.

- Area Centrale: la probabilità di recupero dei consumi, dei 35 comuni (sui 38 totali) che presentano una situazione di evasione, è interessante. Complessivamente l'area è infatti in attrazione di 138,8 milioni.

**Tavola 17 – Comparto non alimentare: evasione/attrazione dei consumi nel bacino di Pavia (mio €)**

	Comuni in Evasione	Comuni in attrazione	Evasione/ attrazione
Area Nord	90,4	-1,6	88,9
Area Sud	26,1	-133,3	-107,1
<b>Totale consumi con bassa probabilità di recupero</b>	116,6	-134,8	-18,3
Area Centrale	146,7	-8,0	<b>138,8</b>
Comune di Pavia	-	-108,7	-108,7
<b>Totale area con interessante probabilità di recupero</b>	146,7	-116,7	30,0
Area Nord	263,3	-251,5	11,8

*Eventuali incongruenze tra valori parziali e totali sono dovute ad arrotondamenti.*

I fenomeni di evasione dei consumi descritti sono il risultato di una situazione di parziale carenza di offerta commerciale già evidenziata nei paragrafi precedenti, in particolare nell'area sovracomunale, che costringe molti consumatori residenti nel bacino di Pavia ad approvvigionarsi dei beni necessari in punti di vendita esterni al bacino stesso e quindi logisticamente sfavorevoli. Naturalmente i fenomeni di evasione dei consumi hanno una valenza negativa non solo sul piano strettamente economico (significano, infatti, mancato fatturato per la rete distributiva dell'area), ma anche su quello ambientale, poiché si accompagnano a spostamenti dei consumatori (tipicamente in auto) che, non soddisfatti dell'offerta proposta, si rivolgono a poli distributivi esterni al bacino. Il rafforzamento quali-quantitativo del sistema di offerta commerciale di Pavia, permetterebbe invece di recuperare, almeno in parte, l'evasione di consumi registrata.

## 1.6 Scenari considerati

A completamento dello scenario attuale (scenario 1) descritto nel paragrafo 1.5, e prima di procedere con la simulazione degli impatti derivanti dalle ipotesi di sviluppo commerciale nel comune di Pavia, occorre ricordare due importanti fattori che interessano/interessano il territorio analizzato, e dai quali derivano i tre scenari aggiuntivi di seguito riportati.

1) **Scenario 2: Università.** L'Università degli Studi di Pavia conta 22 mila iscritti e offre 39 corsi di laurea triennali, 39 corsi di laurea magistrali e 8 corsi a ciclo unico oltre a numerosi dottorati, master e scuole di specializzazione. In particolare, per gli studenti fuori sede (regione), che rappresentano il 36% del totale, si può ipotizzare che soddisfino le proprie esigenze di consumi alimentari e non alimentari all'interno del bacino di Pavia incrementandone quindi la dimensione. Sulla base di tale ipotesi si stimano 11 milioni di euro di consumi aggiuntivi alimentari e 12 milioni di euro di consumi non alimentari<sup>8</sup> che trovano soddisfazione all'interno della rete al dettaglio del comune di Pavia e conseguentemente del suo bacino. Nella Tavola 18 sono riportati i nuovi valori di evasione/attrazione dei consumi nel bacino di Pavia che tengono conto dell'effetto sopra descritto.

**Tavola 18 – Scenario 2 – Università: evasione/attrazione nel bacino di Pavia (mio €)**

	Consumi	Fatturato rete al dettaglio	Consumi evasi (+)/ attratti (-)
COMPARTO ALIMENTARE			
SCENARIO ATTUALE (1)	652	482	+170
SCENARIO 2	663	482	+181
COMPARTO NON ALIMENTARE			
SCENARIO ATTUALE (1)	686	674	+12
SCENARIO 2	698	674	+24

*Eventuali incongruenze tra valori parziali e totali sono dovute ad arrotondamenti.*

2) **Scenario 3: Nuova residenza.** Il PGT in corso di definizione prevede nuove aree di sviluppo residenziale sul territorio comunale. A tale sviluppo residenziale è correlata la previsione di un incremento dei residenti a Pavia di circa 8.000 unità. Sulla base di tale previsione si stimano 20 milioni di euro di consumi aggiuntivi alimentari e 21 milioni di consumi non alimentari che verranno generati nei prossimi anni all'interno del comune di Pavia. Nella Tavola 19 sono riportati i nuovi valori di evasione/attrazione dei consumi nel bacino di Pavia che tengono conto dell'effetto sopra descritto.

<sup>8</sup> Il dato complessivo dei consumi è calcolato sulla base del parametro di trasformazione degli studenti in "residenti equivalenti". Per il calcolo di tale parametro si è tenuto conto dell'incidenza degli studenti fuori sede sul totale complessivo degli iscritti universitari e su un parametro di permanenza medio nel territorio nel corso dell'anno.

**Tavola 19 – Scenario 3 - Nuova residenza: evasione/attrazione nel bacino di Pavia (mio €)**

	Consumi	Fatturato rete al dettaglio	Consumi evasi (+)/ attratti (-)
COMPARTO ALIMENTARE			
SCENARIO ATTUALE (1)	652	482	+170
SCENARIO 3	672	482	+190
COMPARTO NON ALIMENTARE			
SCENARIO ATTUALE (1)	686	674	+12
SCENARIO 3	707	674	+33

*Eventuali incongruenze tra valori parziali e totali sono dovute ad arrotondamenti.*

3) **Scenario 4: Effetto congiunto università e nuova residenza.** Considera sia i consumi incrementali dovuti al polo universitario sia quelli derivanti dalla previsione di incremento della popolazione residente prevista nel PGT. Sulla base di tale ipotesi si stimano 31 milioni di euro di consumi aggiuntivi alimentari e 33 milioni di consumi non alimentari che troveranno soddisfazione all'interno del comune di Pavia e conseguentemente del suo bacino. Nella Tavola 20 sono riportati i nuovi valori di evasione/attrazione dei consumi nel bacino di Pavia che tengono conto della combinazione degli effetti sopra descritti.

**Tavola 20 - Scenario 4 – Università e nuova residenza: evasione/attrazione nel bacino di Pavia (mio €)**

	Consumi	Fatturato rete al dettaglio	Consumi evasi (+)/ attratti (-)
COMPARTO ALIMENTARE			
SCENARIO ATTUALE (1)	652	482	+170
SCENARIO 4	683	482	+201
COMPARTO NON ALIMENTARE			
SCENARIO ATTUALE (1)	686	674	+12
SCENARIO 4	719	674	+45

*Eventuali incongruenze tra valori parziali e totali sono dovute ad arrotondamenti.*

## **PARTE SECONDA - IMPATTO DEI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

### **2 LE IPOTESI DI SVILUPPO COMMERCIALE A PAVIA**

#### **2.1 Le aree di nuovo insediamento**

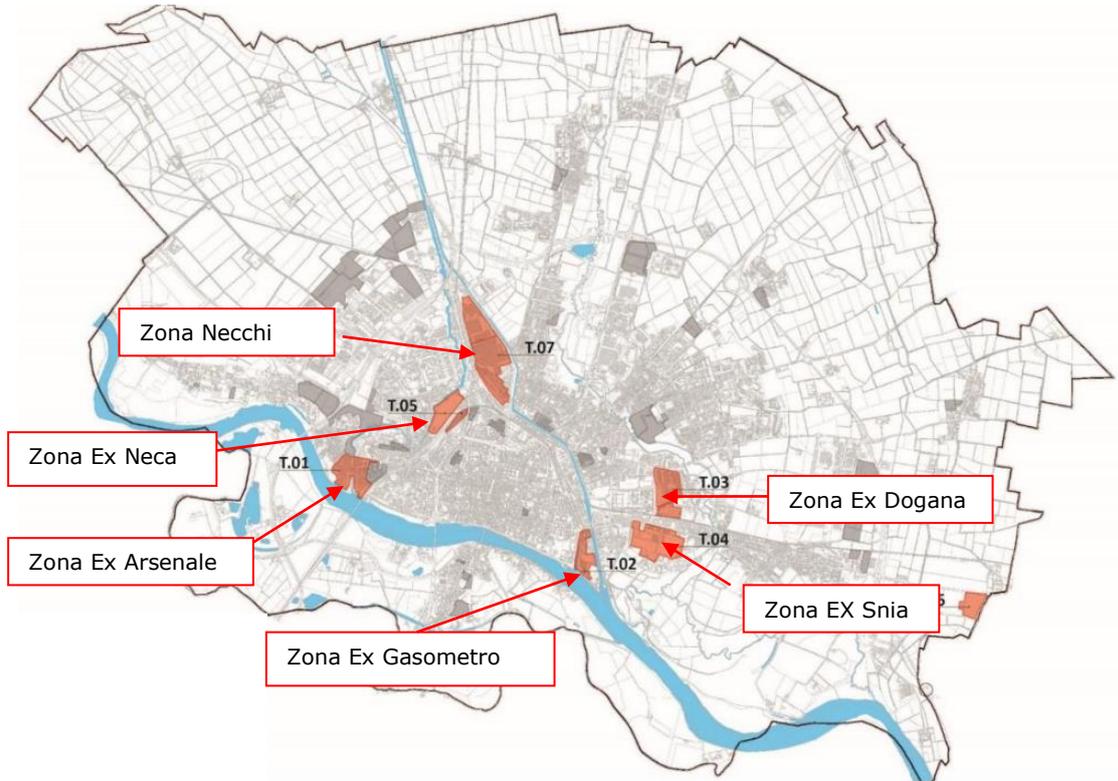
Come anticipato in premessa, l'Amministrazione comunale di Pavia intende effettuare una valutazione della congruenza socio-economica di alcune ipotesi di sviluppo commerciale in specifiche aree del territorio comunale. Si è pertanto proceduto alla simulazione degli impatti sulla rete di vendita esistente a Pavia per stimare gli effetti sui livelli occupazionali nel comune stesso rispetto all'occupazione attualmente esistente. Tale parametro come descritto nel paragrafo 2.3 è il riferimento di Regione Lombardia<sup>9</sup> per la valutazione degli impatti socio-occupazionali relativi alle richieste di rilascio di autorizzazioni commerciali delle grandi strutture di vendita. A completamento dell'analisi è stata stimata anche la nuova occupazione generata dall'attivazione delle nuove superfici di vendita nel comparto alimentare e non alimentare e il numero di chiusure di esercizi di vicinato e medie strutture.

In particolare sono stati considerati nuovi insediamenti commerciali in ambito di progetti di recupero di aree industriali dismesse, attraverso l'inserimento di medie e grandi strutture di vendita adeguatamente proporzionate, quale motore della rigenerazione (fatto riconosciuto anche recentemente da Regione Lombardia nelle sue linee guida per lo sviluppo del Settore commerciale lombardo). Più nel dettaglio le aree che sono state prese in considerazione sono: Area Ex Neca, Area Ex Necchi, Area Ex Dogana, Area Ex Arsenale, Area Ex Snia e Area Ex Gasometro.

---

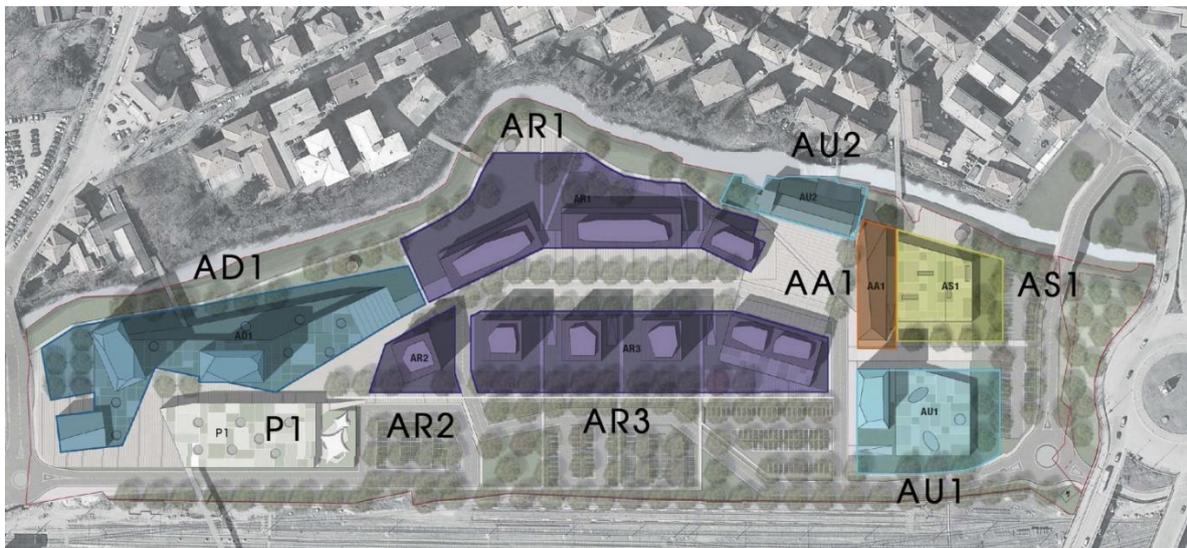
<sup>9</sup> DGRL 20 dicembre 2013 - n. X/1193 (Allegato 2, punto 5 del paragrafo 1.2.1)

Figura 13 – Localizzazione dei nuovi insediamenti commerciali ipotizzati a Pavia

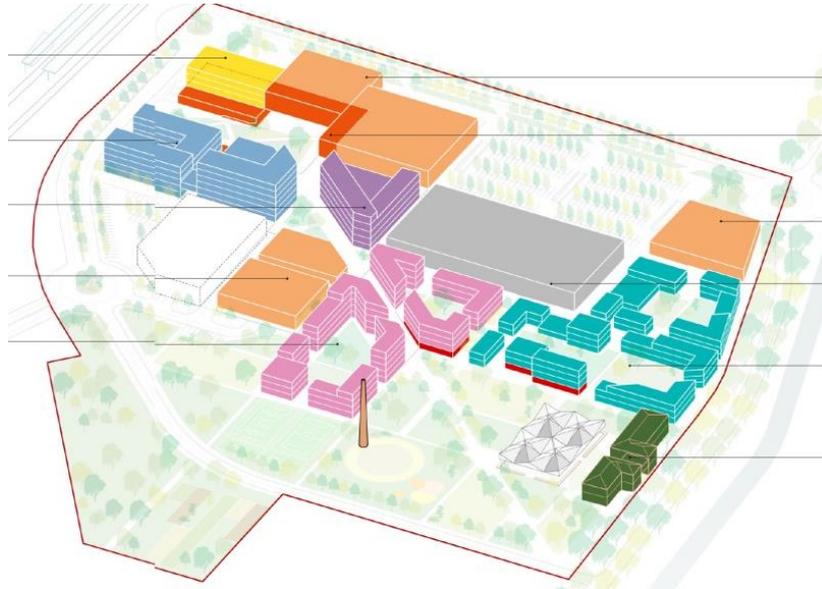


Più nello specifico gli insediamenti commerciali presentano le seguenti caratteristiche:

**AREA EX NECA:** Il progetto di recupero di quest'area prevede implementazione di residenza privata e convenzionata, attività turistico-ricettive, attività produttive, un centro direzionale e una serie di attività commerciali. Si ipotizza che le superfici a dedicate al commercio possano avere un dimensionamento pari a circa 4.000 mq di vendita.



**AREA EX NECCHI:** Si tratta di un ambito strategico situato in Pavia Nord, confina ad est con il Naviglio pavese, ad ovest con la barriera ferroviaria e lungo il confine sud con edifici preesistenti. L'area è occupata in prevalenza da capannoni produttivi dismessi o in fase di dismissione. Il progetto di recupero di quest'area prevede l'interazione tra funzioni commerciali, funzioni terziarie, funzioni turistico-ricettive e di intrattenimento.



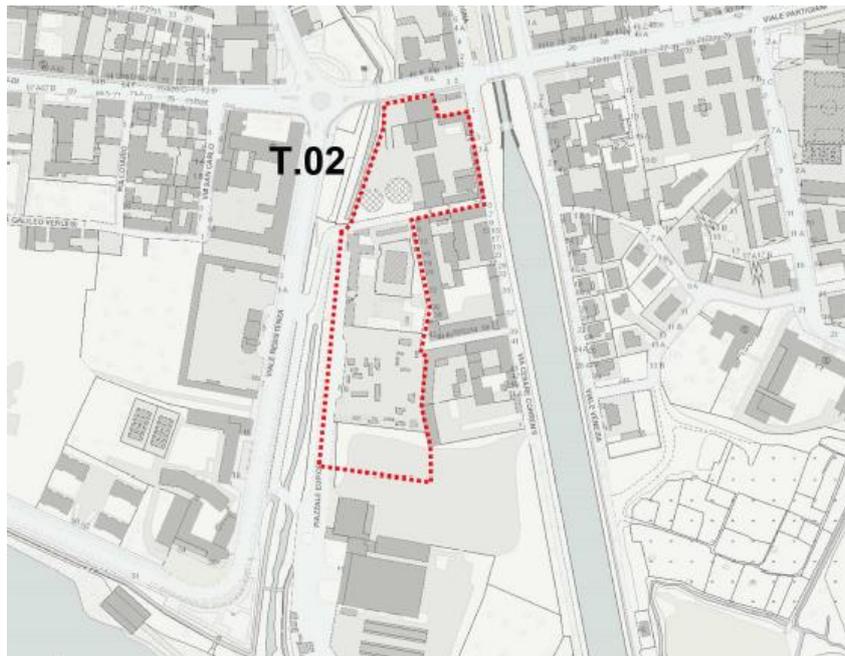
**AREA EX DOGANA:** Il progetto di recupero di quest'area prevede l'installazione di funzioni terziarie di nuova costruzione e di recupero degli edifici esistenti, funzioni residenziali private e convenzionate e funzioni commerciali. Queste ultime potrebbero raggiungere una dimensione complessiva di poco più di 8.000 mq quadrati.



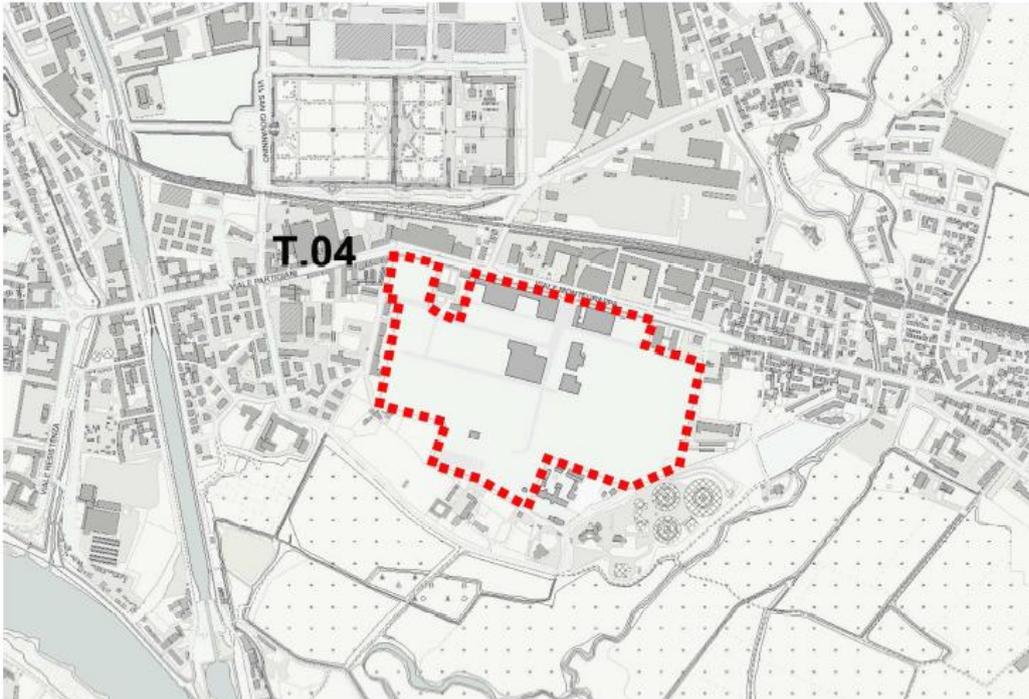
**AREA EX ARSENALE:** Per quest'area sono in valutazione differenti progetti di recupero. Uno di questi prevede l'installazione di funzioni commerciali sia nel comparto alimentare sia nel comparto non alimentare nell'area evidenziata in color magenta. La quantificazione della superficie effettivamente disponibile per questa funzione non è tuttavia ancora quantificata.



**AREA EX GASOMETRO:** L'area si colloca nel quadrante compreso tra l'Ex Gasometro e la confluenza del Naviglio proveniente da Milano nel Fiume Ticino che la delimitano rispettivamente a est e a sud; il margine occidentale è costituito da Viale delle Resistenze mentre a nord viale dei Partigiani la connette a Corso Garibaldi e quindi al centro storico. I viali sono pesanti vie di traffico verso est che si ricollega con l'attuale circonvallazione cittadina e l'unico accesso all'area.



**AREA EX SNIA:** L'ambito è localizzato lungo la direttrice est Pavia-Cremona, nella zona che determina il margine tra l'edificato e il Parco naturale del Ticino. La vicinanza a un territorio dalla forte valenza paesaggistica costituisce l'opportunità per la creazione di un sistema ambientale in grado di integrarsi con la città, migliorando la qualità urbana di una zona oggi caratterizzata da criticità, accentuate anche dalla presenza della ferrovia.



## 2.2 Gli scenari evolutivi considerati

La stima dell'impatto socio-occupazionale conseguente l'attivazione di nuova superficie di vendita alimentare e non alimentare all'interno degli insediamenti commerciali ipotizzati e descritti al paragrafo precedente (paragrafo 2.1) è stata condotta assumendo quattro scenari economico-competitivi di riferimento:

- **Scenario 1 (Attuale)**: considera l'attuale contesto economico-competitivo, ossia non prevede interventi modificativi della popolazione residente e della struttura della rete di vendita al dettaglio a Pavia e negli altri territori presi in considerazione.
  
- **Scenario 2 (Università)**: considera l'attuale contesto economico-competitivo (scenario 1) aggiungendo all'interno del comune di Pavia i consumi derivanti dalla presenza universitaria. L'Università degli Studi di Pavia conta 22 mila iscritti ai corsi di laurea e offre 39 corsi di laurea triennali, 39 corsi di laurea magistrali e 8 corsi a ciclo unico oltre a numerosi dottorati, master e scuole di specializzazione. In particolare, per gli studenti fuori sede (regione), che rappresentano il 36% del totale, si può ipotizzare che soddisfino le proprie esigenze di consumi alimentari e non alimentari all'interno del bacino di Pavia incrementandone quindi la dimensione.
  
- **Scenario 3 (Nuova residenza)**: considera l'attuale contesto economico-competitivo (scenario 1) aggiungendo le previsioni di sviluppo residenziale contenute nel PGT di Pavia, quantificabile in un incremento di circa 8.000 residenti.
  
- **Scenario 4 (Università e nuova residenza)**: considera l'attuale contesto economico-competitivo (scenario 1) aggiungendo sia i consumi incrementali dovuti al polo universitario sia quelli derivanti dalla previsione di incremento della popolazione residente prevista nel PGT.

### **2.3 Riferimento metodologico per la determinazione delle superfici attivabili**

Nell'ambito degli scenari descritti, le ipotesi di nuova localizzazione sono state testate assumendo come obiettivo quello di individuare la massima metratura di vendita complessiva attivabile nel comparto alimentare e nel comparto non alimentare. La soglia massima di superficie di vendita attivabile è stata definita prendendo come riferimento il sistema di valutazione degli impatti delle nuove grandi strutture di vendita utilizzato da Regione Lombardia durante le Conferenze dei Servizi. Tale sistema si focalizza sugli effetti occupazionali derivanti dall'attivazione di nuova superficie di vendita. Pertanto, è stata via via simulata l'attivazione di superficie di vendita aggiuntiva fino al raggiungimento del limite massimo di uscita occupazionale ritenuto trascurabile da Regione Lombardia<sup>10</sup>.

Più nel dettaglio la simulazione assume che l'impatto occupazionale è definito come trascurabile qualora, in seguito all'attivazione di nuova superficie di vendita, si verifichi un'uscita occupazionale degli addetti delle medie strutture e vicinato inferiore al 5% dell'occupazione presente nel territorio prima dell'insediamento della nuova superficie di vendita.

---

<sup>10</sup> DGRL 20 dicembre 2013 - n. X/1193 (Allegato 2, punto 5 del paragrafo 1.2.1)

### **3 VERIFICA DELL'IMPATTO SOCIO-OCCUPAZIONALE DEI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

#### **3.1 Premessa e metodologia**

L'analisi della domanda e dell'offerta commerciale nel comune di Pavia ha evidenziato l'esistenza di fenomeni di attrazione dei consumi sia nel comparto alimentare sia nel comparto non alimentare: l'eccesso di offerta rispetto alla domanda residente nel capoluogo è riconducibile all'attrazione esercitata dai punti vendita alimentari, ma soprattutto non alimentari, di Pavia su un territorio che va oltre i confini comunali. Tuttavia, l'estensione dell'analisi all'area sovracomunale ha permesso di verificare che l'offerta complessivamente rilevata nel bacino di Pavia non è in grado di soddisfare completamente le esigenze della domanda presente, che si rivolge verosimilmente ai grandi poli di offerta esterni al bacino. Emergono quindi, a livello di sistema-bacino, spazi per l'attivazione di nuova superficie di vendita alimentare e non alimentare in grado di recuperare parte dell'evasione dei consumi. In quest'ottica, l'attivazione di nuovi insediamenti commerciali di medie e grandi dimensioni a Pavia contribuirebbe al recupero di parte dell'evasione dei consumi dal bacino nonché al rafforzamento del ruolo di polo attrattore di riferimento per i comuni dell'area sovracomunale. Nel contempo, è verosimile ipotizzare che una parte dell'evasione dei consumi possa essere considerata strutturale, ovvero non sia recuperabile dalla rete commerciale del comune di Pavia con l'introduzione di ulteriori nuovi competitor nel contesto competitivo, in quanto determinata da abitudini di acquisto consolidate e non facilmente modificabili, piuttosto che dalla presenza di poli di offerta altamente competitivi sia al di fuori del contesto territoriale di riferimento sia al suo interno. In questo senso, l'analisi geografica ha evidenziato che:

- i comuni che presentano i valori più elevati di evasione di consumi alimentari e non alimentari sono situati nell'isocrona 20-30 minuti auto nella zona Nord del bacino, limitrofa all'hinterland milanese. In quest'area extra bacino sono presenti molteplici centri commerciali e poli di attrazione, si può quindi considerare più difficoltoso il recupero dei consumi evasi che attualmente sono soddisfatti proprio dalla forza della rete extra bacino.
- I comuni in evasione di consumi alimentari e non alimentari situati nell'area Sud Est del bacino di attrazione trovano un forte attrattore nella rete al dettaglio del comune di San Martino Siccomario che si trova in forte attrazione di consumi. Tale comune costituisce la porta di accesso a Pavia per chi proviene dall'area Sud Est e per tale motivo anche questi consumi sono di difficile recupero per la rete di Pavia.
- La direttrice Nord Est - Sud Ovest dei comuni in evasione ha invece un'interessante probabilità di essere soddisfatta dalla rete del comune di Pavia.

Si tratta quindi di verificare se e fino a che punto l'attivazione di nuove strutture di vendita in Pavia consenta il recupero di consumi attualmente evasi dal bacino di attrazione con effetti trascurabili sull'occupazione esistente nel bacino. In ogni caso, l'attivazione di nuova superficie di vendita comporterà una diversa distribuzione dei consumi nel bacino tra i punti di vendita e quindi una riduzione di fatturato dei punti di vendita esistenti a favore delle nuove strutture. Si tratta quindi di stimare l'impatto settoriale in termini di ricadute occupazionali.

Al fine di verificare gli effetti descritti si è proceduto secondo il seguente schema di analisi:

1. Stima del fatturato sottratto dalla nuova superficie di vendita ai punti vendita già attivi a Pavia.
2. Verifica dell'impatto settoriale, in termini di probabili chiusure di punti di vendita nella città di Pavia (questo è un passaggio intermedio è propedeutico alla corretta determinazione delle uscite occupazionali).
3. Stima delle ricadute occupazionali, che per essere ritenuta di impatto trascurabile deve comportare, a fronte dell'attivazione di nuova superficie di vendita, un'uscita occupazionale inferiore al 5% dell'occupazione esistente pre-attivazione<sup>11</sup>.
4. Stima dei nuovi addetti che verranno occupati nelle nuove superfici di vendita alimentari e non alimentari.

**La stima del fatturato sottratto dalle nuove strutture di vendita ai punti vendita già attivi a Pavia** è stata condotta applicando un modello di tipo gravitazionale che permette di valutare la capacità di un nuovo punto di vendita di attrarre consumi dal probabile bacino di attrazione<sup>12</sup>: la quota di consumi attratta varia per cella censuaria in funzione sia dei minuti auto necessari per percorrere la distanza tra il centroide della singola cella e il nuovo insediamento commerciale, sia dai punti di offerta alternativi all'insediamento oggetto di studio, ossia la rete distributiva alimentare e non alimentare presente nel bacino e nelle aree adiacenti allo stesso. Il modello permette contestualmente di stimare la distribuzione dei consumi sui singoli punti vendita - e quindi il fatturato degli stessi - prima e dopo l'apertura di nuovi insediamenti commerciali. Il modello è stato applicato al contesto oggetto di analisi introducendo le nuove superfici di vendita ipotizzate. L'analisi è stata effettuata separatamente per il comparto alimentare e per il comparto non alimentare.

Pertanto, per ciascun comparto, a partire dalla superficie minima di 250 mq, la simulazione è stata reiterata aggiungendo superficie di vendita sino al raggiungimento della soglia che classifica l'impatto occupazionale

---

<sup>11</sup> DGRL 20 dicembre 2013 - n. X/1193 (Allegato 2, punto 5 del paragrafo 1.2.1)

<sup>12</sup> S.E.M. – *Site Evaluation Model*. Si tratta di un modello di intervento che permette di stimare il fatturato potenziale di un punto vendita sulla base di elementi territoriali, competitivi e di posizionamento. Contestualmente, il modello restituisce la provenienza dei consumi potenzialmente attratti e la probabile riduzione di fatturato dei punti vendita esistenti. Il riferimento è rappresentato dai modelli di tipo gravitazionale che stimano la probabilità di utilizzo di un determinato punto di offerta da parte dei consumatori localizzati in un determinato punto dello spazio in funzione di un set di variabili:

- capacità attrattiva del singolo punto di offerta;

- distanza tra il singolo punto di offerta e il potenziale utilizzatore.

Il modello SEM ipotizza che la quota di consumo che una cella di censimento porta in un punto vendita sia proporzionale a una funzione degli effetti attrattori contrastati dalla distanza. Il modello alloca le quote ai punti vendita proporzionalmente alla seguente funzione:

$$f(S, X, D) = \frac{S_i * X_i}{d_{ij}^{\lambda(S)}}$$

dove:

$S_i$  è la superficie del punto vendita  $i$

$X_i$  sono le caratteristiche attrattive del punto vendita  $i$ . Rappresenta un insieme di coefficienti che influenzano la capacità attrattiva della superficie, coefficienti riconducibili ai parametri di frequenza di visita e soddisfazione

$d_{ij}$  è la distanza tra il punto vendita  $i$  e la cella  $j$

$\lambda(S)$  è un coefficiente di modifica delle distanze. Si tratta di una funzione non lineare che lega distanza e superficie. Essa è ulteriormente modificata in funzione della notorietà dell'insegna, riconducibile ai parametri di customer share e di intensità della chiamata

“trascurabile”. Tale soglia pari al 5% è calcolata come rapporto tra l’uscita occupazionale e l’occupazione esistente prima dell’attivazione delle nuove superfici di vendita. Tale indicatore ha come ambito di verifica gli effetti sull’occupazione degli esercizi di vicinato e delle medie strutture<sup>13</sup>.

**La stima delle probabili chiusure di punti di vendita di vicinato e medie strutture** è un passaggio intermedio è propedeutico alla corretta determinazione delle uscite occupazionali. La chiusura di un punto di vendita è stata ipotizzata allorché la diminuzione del suo giro d’affari è di entità tale da pregiudicare in modo definitivo la redditività dell’azienda: in questa situazione, non essendo sufficiente alcun intervento sui costi operativi di gestione per ristabilire un livello minimo di redditività, non vi sono alternative alla cessazione dell’attività commerciale.

In particolare, per la rete di vicinato la chiusura è stata ipotizzata quando la diminuzione di fatturato è tale che, rinunciando a tutti gli addetti ad eccezione di uno (generalmente l’imprenditore), il conto economico registra una perdita di esercizio.

Per le medie strutture la chiusura è stata invece ipotizzata quando, a seguito della diminuzione del fatturato, il ripristino della soglia minima di redditività è tale da imporre una riduzione di personale al di sotto della soglia gestionale minima per le medie superfici. La soglia di redditività per i punti di vendita alimentari e misti è pari alla redditività media rilevata per le insegne del commercio moderno. Per le medie strutture non alimentari la soglia di redditività è stata invece costruita in funzione di una base fissa e di una quota variabile. La base fissa corrisponde alla remunerazione media di un lavoratore dipendente e rappresenta il costo opportunità dell’attività imprenditoriale, vale a dire la soglia al di sotto della quale è preferibile un lavoro da dipendente, abbandonando l’attività di impresa. La quota variabile riflette l’incentivo a continuare a lavorare nel comparto non alimentare rispetto a un cambio di settore e in particolare al passaggio al comparto alimentare. La redditività media delle medie superfici alimentari rappresenta quindi il costo opportunità per non cambiare comparto.

**La stima delle ricadute occupazionali** (addetti f.t.e di esercizi di vicinato e di medie strutture), nel comune di Pavia, in seguito all’attivazione della nuova superficie di vendita è stata condotta adottando una rivisitazione della metodologia di Regione Lombardia per la verifica della ricaduta occupazionale nell’ambito della valutazione degli impatti socio-occupazionali delle grandi strutture di vendita in sede di Conferenza dei servizi: la perdita di addetti è correlata alle chiusure di punti di vendita stimate precedentemente (elemento questo di fatto non considerato dalla metodologia regionale) e, per la quota residuale di fatturato perso dalla rete esistente, al fatturato medio per addetto stimato per le diverse tipologie di punti di vendita (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita). Il numero di addetti persi in seguito alla chiusura di punti di vendita è pari al numero medio di addetti per tipologia di punto di vendita per il numero di punti di vendita di una determinata tipologia destinati alla chiusura. Per trasformare la diminuzione di fatturato medio per addetto in numero di addetti prevedibilmente persi si è ipotizzato che la perdita di un addetto sia conseguita in relazione alla perdita del fatturato medio per addetto ponderata per un fattore specifico che varia a seconda della tipologia del punto vendita (esercizio di vicinato o media struttura) e comparto merceologico (alimentare e non alimentare):

---

<sup>13</sup> DGRL 20 dicembre 2013 - n. X/1193 (Allegato 2, punto 5 del paragrafo 1.2.1)

In dettaglio, si calcola, per ciascun punto di vendita:

- il fatturato prima della simulazione (Fp)
- il fatturato dopo la simulazione (Fd)
- il numero di addetti (Ap)
- il fatturato medio per addetto ( $Fpa = Fp / Ap$ )
- la perdita di fatturato ( $Fperso = Fd - Fp$ )
- il numero di addetti persi tenendo conto del parametro di ammortamento Pm, differente per tipologia di punto di vendita - sopra indicato ( $Apersi = Fperso / (Fpa * Pm)$ )

**La stima dei nuovi occupati (addetti f.t.e)**, a fronte degli effetti di uscita occupazionale, vengono evidenziati anche i nuovi addetti che verosimilmente saranno impegnati nelle nuove strutture commerciali.

La stima degli addetti delle nuove strutture e la stima degli addetti dell'attuale rete di vendita al dettaglio del comune di Pavia è stata effettuata applicando i parametri standard regionali<sup>14</sup> indicati nella Tavola 21.

**Tavola 21 – Parametri regionali per la determinazione degli addetti f.t.e per tipologia di punto di vendita**

Tipologia di punto di vendita	Addetti f.t.e./1.000 mq alimentari	Addetti f.t.e./1.000 mq non alimentari
Esercizi di vicinato	25,57	16,33
Medie strutture	18,91	7,23
Grandi strutture	38,27	8,74

---

<sup>14</sup> Il dato medio di occupazione ogni 1.000 mq di superficie di vendita (distinto in comparto alimentare, non alimentare e indotto) di Regione Lombardia contenuto nel file "Addetti\_comm\_2020-21" è stato scaricato dal sito a dicembre 2020 dal sito: [https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/Imprese/Imprese-commerciali/Commercio-al-dettaglio-in-sede-fissa/red\\_dati\\_socio\\_economica\\_CMT/red-dati-socio-economica-CMT](https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/Imprese/Imprese-commerciali/Commercio-al-dettaglio-in-sede-fissa/red_dati_socio_economica_CMT/red-dati-socio-economica-CMT)

---

## 3.2 Effetti stimati

### 3.2.1 Scenario 1: Attuale

Le simulazioni condotte nello scenario 1, che considera l'attuale contesto demografico-competitivo, consentono di affermare che esistono spazi per l'attivazione di medie e grandi strutture di vendita per complessivi 21.700 mq di superficie di vendita, di cui 4.000 mq destinabili a strutture alimentari e 17.700 mq a strutture non alimentari (Tavola 22). In questo modo l'impatto occupazionale sulla rete esistente risulta contenuto nella soglia limite considerata come impatto trascurabile da Regione Lombardia (soglia del 5%).

Si evidenzia inoltre che la nuova occupazione generata dall'attivazione del totale della superficie di vendita sopra definita permette, secondo i parametri regionali, l'assunzione di un totale di 308 addetti f.t.e. rispettivamente 153 addetti f.t.e nel comparto alimentare e 155 addetti f.t.e. nel comparto non alimentare.

Si segnala infine che è l'attivazione delle nuove superfici potrebbe portare alla chiusura di un totale di 24 esercizi commerciali di cui 2 medie strutture e 22 esercizi di vicinato

Vista l'attuale dislocazione dei punti di vendita della rete al dettaglio del comune di Pavia e la localizzazione delle cinque possibili zone di sviluppo del commercio si possono fare le seguenti riflessioni:

#### **Comparto Alimentare**

Le zone Ex Neca e Ex Dogana sono già presidiate da due grandi strutture di vendita miste, rispettivamente Esselunga (ex Neca) e Coop (Ex Dogana). Per tale motivo dovendo scegliere le *location* in cui insediare i complessivi 4.000 mq di vendita alimentari, la scelta delle aree Ex Necchi, Ex Arsenale, Ex Snia e Ex Gasometro risulterebbe la più confacente a massimizzare il servizio alla popolazione residente e al recupero di domanda evasa dai comuni del bacino gravitazionale.

#### **Comparto non Alimentare**

La scelta di sfruttare una o più delle aree di recupero (Ex Neca, Ex Necchi, Ex Arsenale, Ex Dogana Ex Snia e Ex Gasometro) calibrando il mix di offerta, potrebbe generare uno o più attrattori (situati, con la sola eccezione dell'area Ex Gasometro, tutti esternamente, ma in prossimità del DUC) che vadano a costituire una "testa di ponte" tra la corona urbana che circonda il DUC e i negozi del DUC stesso. In questo modo verrebbe creata sostanzialmente una simbiosi in cui le medie e grandi strutture potenziano la capacità attrattiva dell'agglomerato commerciale rappresentato dal DUC di Pavia e viceversa.

Si consideri che qualsiasi sia la ripartizione tra le diverse aree (Ex Neca, Ex Necchi, Ex Arsenale, Ex Dogana Ex Snia e Ex Gasometro) della superficie individuata come attivabile, i risultati di seguito riportati rimangono pressochè invariati, presentando quindi un impatto occupazionale sostanzialmente trascurabile (soglia 5%).

**Tavola 22 – Scenario 1 (Attuale): Superfici complessivamente attivabili**

Comparto merceologico	Mq di vendita
Comparto Alimentare	4.000
Comparto non Alimentare	17.700
<b>Totale</b>	<b>21.700</b>

**Tavola 23 – Scenario 1 (Attuale): Effetti occupazionali e strutturali**

	Comparto Alimentare	Comparto Non alimentare	Totale
<b>USCITA OCCUPAZIONALE (limite massimo per impatto trascurabile 5%)</b>			
SUPERFICIE DI VENDITA ATTIVABILE (mq)	4.000	17.700	21.700
TOTALE ADDETTI f.t.e. (esercizi di vicinato e medie strutture)	525,8	960,2	1.486,1
<b>USCITA OCCUPAZIONALE f.t.e (esercizi di vicinato e medie strutture)</b>	<b>26,2</b>	<b>47,7</b>	<b>73,9</b>
<b>% USCITA OCCUPAZIONALE (esercizi di vicinato e medie strutture)</b>	<b>4,99%</b>	<b>4,97%</b>	<b>4,97%</b>
<b>NUOVA OCCUPAZIONE</b>			
Addetti f.t.e. della nuova superficie	153	155	308
<b>CHIUSURE</b>			
Chiusure Esercizi di vicinato	5	17	22
Chiusure Medie Strutture	1	1	2
<b>Totale Chiusure (EV+MS)</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>24</b>

### 3.2.2 Scenario 2: Università

Le simulazioni condotte nello scenario 2 considerano l'attuale contesto economico-competitivo aggiungendo all'interno del comune di Pavia i consumi derivanti dalla presenza universitaria. L'Università degli Studi di Pavia conta 22 mila iscritti ai corsi di laurea e offre 39 corsi di laurea triennali, 39 corsi di laurea magistrali e 8 corsi a ciclo unico oltre a numerosi dottorati master e scuole di specializzazione. In particolare, per gli studenti fuori sede (regione), che rappresentano il 36% del totale, si può ipotizzare che soddisfino le proprie esigenze di consumi alimentari e non alimentari all'interno del bacino di Pavia incrementandone quindi la dimensione. Sulla base di questo scenario, si può affermare che esistono spazi per l'attivazione di medie e grandi strutture di vendita per complessivi 22.900 mq di superficie di vendita, di cui 4.500 mq destinabili a strutture alimentari e 18.400 mq a strutture non alimentari (Tavola 24).

Si evidenzia inoltre che la nuova occupazione generata dall'attivazione del totale della superficie di vendita sopra definita permette, secondo i parametri regionali, l'assunzione di un totale di 333 addetti f.t.e. rispettivamente 172 addetti f.t.e nel comparto alimentare e 161 addetti f.t.e. nel comparto non alimentare.

Vista l'attuale dislocazione dei punti di vendita della rete al dettaglio del comune di Pavia e la localizzazione delle cinque possibili zone di sviluppo del commercio si possono fare le seguenti riflessioni:

#### **Comparto Alimentare**

Le zone Ex Neca e Ex Dogana sono già presidiate da due grandi strutture di vendita miste, rispettivamente Esselunga (ex Neca) e Coop (Ex Dogana). Per tale motivo dovendo scegliere le *location* in cui insediare i complessivi 4.500 mq di vendita alimentari, la scelta delle aree Ex Necchi, Ex Arsenale, Ex Snia e Ex Gasometro risulterebbe la più confacente a massimizzare il servizio alla popolazione residente, agli studenti fuori sede e al recupero di domanda evasa dai comuni del bacino.

#### **Comparto non Alimentare**

La scelta di sfruttare una o più delle aree di recupero (Ex Neca, Ex Necchi, Ex Arsenale, Ex Dogana Ex Snia e Ex Gasometro) calibrando il mix di offerta, potrebbe generare uno o più attrattori (situati, con la sola eccezione dell'area Ex Gasometro, tutti esternamente, ma in prossimità del DUC) che vadano a costituire una "testa di ponte" tra la corona urbana che circonda il DUC e i negozi del DUC stesso. In questo modo verrebbe creata sostanzialmente una simbiosi in cui le medie e grandi strutture potenziano la capacità attrattiva dell'agglomerato commerciale rappresentato dal DUC di Pavia e viceversa.

Si consideri che qualsiasi sia la ripartizione tra le diverse aree (Ex Neca, Ex Necchi, Ex Arsenale, Ex Dogana, Ex Snia e Ex Gasometro) della superficie individuata come attivabile, i risultati di seguito riportati rimangono pressoché invariati, presentando quindi un impatto occupazionale sostanzialmente trascurabile (soglia 5%).

**Tavola 24 – Scenario 2 (Università): Superfici complessivamente attivabili**

Comparto merceologico	Mq di vendita
Comparto Alimentare	4.500
Comparto non Alimentare	18.400
<b>Totale</b>	<b>22.900</b>

**Tavola 25 – Scenario 2 (Università): Effetti occupazionali e strutturali**

	Comparto Alimentare	Comparto Non alimentare	Totale
<b>USCITA OCCUPAZIONALE (limite massimo per impatto trascurabile 5%)</b>			
SUPERFICIE DI VENDITA ATTIVABILE (mq)	4.500	18.400	22.900
TOTALE ADDETTI f.t.e. (esercizi di vicinato e medie strutture)	525,8	960,2	1.486,1
<b>USCITA OCCUPAZIONALE f.t.e (esercizi di vicinato e medie strutture)</b>	<b>26,0</b>	<b>47,9</b>	<b>73,9</b>
<b>% USCITA OCCUPAZIONALE (esercizi di vicinato e medie strutture)</b>	<b>4,95%</b>	<b>4,99%</b>	<b>4,98%</b>
<b>NUOVA OCCUPAZIONE</b>			
Addetti f.t.e. della nuova superficie	172	161	333
<b>CHIUSURE</b>			
Chiusure Esercizi di vicinato	5	17	22
Chiusure Medie Strutture	1	1	2
<b>Totale Chiusure (EV+MS)</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>24</b>

### **3.2.3 Scenario 3: Nuova residenza**

Le simulazioni condotte nello scenario 3, che considera – a parità di rete di vendita - le previsioni di sviluppo residenziale contenute nel PGT di Pavia per circa 8.000 residenti, consentono di affermare che esistono spazi per l'attivazione di medie e grandi strutture di vendita per complessivi 24.000 mq di superficie di vendita, di cui 5.100 mq destinabili a strutture alimentari e 18.900 mq a strutture non alimentari (Tavola 26).

Si evidenzia inoltre che la nuova occupazione generata dall'attivazione del totale della superficie di vendita sopra definita permette, secondo i parametri regionali, l'assunzione di un totale di 360 addetti f.t.e., rispettivamente 195 addetti f.t.e nel comparto alimentare e 165 addetti f.t.e. nel comparto non alimentare.

Vista l'attuale dislocazione dei punti di vendita della rete al dettaglio del comune di Pavia e la localizzazione delle cinque possibili zone di sviluppo del commercio si possono fare le seguenti riflessioni:

#### **Comparto Alimentare**

Le zone Ex Neca e Ex Dogana sono già presidiate da due grandi strutture di vendita miste, rispettivamente Esselunga (ex Neca) e Coop (Ex Dogana). Per tale motivo dovendo scegliere le *location* in cui insediare i complessivi 5.100 mq di vendita alimentari, la scelta delle aree Ex Necchi, Ex Arsenale, Ex Snia e Ex Gasometro risulterebbe la più confacente a massimizzare il servizio alla popolazione residente, alla nuova residenza e al recupero di domanda evasa dai comuni del bacino.

#### **Comparto non Alimentare**

La scelta di sfruttare una o più delle aree di recupero (Ex Neca, Ex Necchi, Ex Arsenale, Ex Dogana Ex Snia e Ex Gasometro) calibrando il mix di offerta, potrebbe generare uno o più attrattori (situati, con la sola eccezione dell'area Ex Gasometro, tutti esternamente, ma in prossimità del DUC) che vadano a costituire una "testa di ponte" tra la corona urbana che circonda il DUC e i negozi del DUC stesso. In questo modo verrebbe creata sostanzialmente una simbiosi in cui le medie e grandi strutture potenziano la capacità attrattiva dell'agglomerato commerciale rappresentato dal DUC di Pavia e viceversa.

Si consideri che qualsiasi sia la ripartizione tra le diverse aree (Ex Neca, Ex Necchi, Ex Arsenale, Ex Dogana, Ex Snia e Ex Gasometro) della superficie individuata come attivabile, i risultati di seguito riportati rimangono pressochè invariati, presentando quindi un impatto occupazionale sostanzialmente trascurabile (soglia 5%).

**Tavola 26 – Scenario 3 (Nuova residenza): Superfici complessivamente attivabili**

Comparto merceologico	Mq di vendita
Comparto Alimentare	5.100
Comparto non Alimentare	18.900
<b>Totale</b>	<b>24.000</b>

**Tavola 27 – Scenario 3 (Nuova residenza): Effetti occupazionali e strutturali**

	Comparto Alimentare	Comparto Non alimentare	Totale
<b>USCITA OCCUPAZIONALE (limite massimo per impatto trascurabile 5%)</b>			
SUPERFICIE DI VENDITA ATTIVABILE (mq)	5.100	18.900	24.000
TOTALE ADDETTI f.t.e. (esercizi di vicinato e medie strutture)	525,8	960,2	1.486,1
<b>USCITA OCCUPAZIONALE f.t.e (esercizi di vicinato e medie strutture)</b>	<b>26,2</b>	<b>47,8</b>	<b>74,0</b>
<b>% USCITA OCCUPAZIONALE (esercizi di vicinato e medie strutture)</b>	<b>4,98%</b>	<b>4,98%</b>	<b>4,98%</b>
<b>NUOVA OCCUPAZIONE</b>			
Addetti f.t.e. della nuova superficie	195	165	360
<b>CHIUSURE</b>			
Chiusure Esercizi di vicinato	5	17	22
Chiusure Medie Strutture	1	1	2
<b>Totale Chiusure (EV+MS)</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>24</b>

### **3.2.4 Scenario 4: Università e nuova residenza**

Le simulazioni condotte nello scenario 4, che considera congiuntamente la presenza degli studenti universitari e le previsioni di sviluppo residenziale contenute nel PGT di Pavia, consentono di affermare che esistono spazi per l'attivazione di medie e grandi strutture di vendita per complessivi 26.600 mq di superficie di vendita, di cui 6.800 mq destinabili a strutture alimentari e 19.800 mq a strutture non alimentari (Tavola 28).

Si evidenzia inoltre che la nuova occupazione generata dall'attivazione del totale della superficie di vendita sopra definita permette, secondo i parametri regionali, l'assunzione di un totale di 433 addetti f.t.e., rispettivamente 260 addetti f.t.e nel comparto alimentare e 173 addetti f.t.e. nel comparto non alimentare.

Vista l'attuale dislocazione dei punti di vendita della rete al dettaglio del comune di Pavia e la localizzazione delle cinque possibili zone di sviluppo del commercio si possono fare le seguenti riflessioni:

#### **Comparto Alimentare**

Le zone Ex Neca e Ex Dogana sono già presidiate da due grandi strutture di vendita miste, rispettivamente Esselunga (ex Neca) e Coop (Ex Dogana). Per tale motivo dovendo scegliere le *location* in cui insediare i complessivi 6.800 mq di vendita alimentari, la scelta delle aree Ex Necchi, Ex Arsenale, Ex Snia e Ex Gasometro risulterebbe la più confacente a massimizzare il servizio alla popolazione residente, alla nuova residenza, agli studenti fuori sede e al recupero di domanda evasa dai comuni del bacino.

#### **Comparto non Alimentare**

La scelta di sfruttare una o più delle aree di recupero (Ex Neca, Ex Necchi, Ex Arsenale, Ex Dogana Ex Snia e Ex Gasometro) calibrando il mix di offerta, potrebbe generare uno o più attrattori (situati, con la sola eccezione dell'area Ex Gasometro, tutti esternamente, ma in prossimità del DUC) che vadano a costituire una "testa di ponte" tra la corona urbana che circonda il DUC e i negozi del DUC stesso. In questo modo verrebbe creata sostanzialmente una simbiosi in cui le medie e grandi strutture potenziano la capacità attrattiva dell'agglomerato commerciale rappresentato dal DUC di Pavia e viceversa.

Si consideri che qualsiasi sia la ripartizione tra le diverse aree (Ex Neca, Ex Necchi, Ex Arsenale, Ex Dogana, Ex Snia e Ex Gasometro) della superficie individuata come attivabile, i risultati di seguito riportati rimangono pressochè invariati, presentando quindi un impatto occupazionale sostanzialmente trascurabile (soglia 5%).

**Tavola 28 – Scenario 4 (Università e nuova residenza): Superfici complessivamente attivabili**

Comparto merceologico	Mq di vendita
Comparto Alimentare	6.800
Comparto non Alimentare	19.800
<b>Totale</b>	<b>26.600</b>

**Tavola 29 – Scenario 4 (Università e nuova residenza): Effetti occupazionali e strutturali**

	Comparto Alimentare	Comparto Non alimentare	Totale
<b>USCITA OCCUPAZIONALE (limite massimo per impatto trascurabile 5%)</b>			
SUPERFICIE DI VENDITA ATTIVABILE (mq)	6.800	19.800	26.600
TOTALE ADDETTI f.t.e. (esercizi di vicinato e medie strutture)	525,8	960,2	1.486,1
<b>USCITA OCCUPAZIONALE f.t.e (esercizi di vicinato e medie strutture)</b>	<b>26,1</b>	<b>47,9</b>	<b>74,1</b>
<b>% USCITA OCCUPAZIONALE (esercizi di vicinato e medie strutture)</b>	<b>4,97%</b>	<b>4,99%</b>	<b>4,98%</b>
<b>NUOVA OCCUPAZIONE</b>			
Addetti f.t.e. della nuova superficie	260	173	433
<b>CHIUSURE</b>			
Chiusure Esercizi di vicinato	5	17	22
Chiusure Medie Strutture	1	1	2
<b>Totale Chiusure (EV+MS)</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>24</b>

## 4 CONSIDERAZIONI DI SINTESI

Lo studio presentato nei precedenti capitoli è stato finalizzato a fornire all'Amministrazione comunale di Pavia un supporto alla valutazione dei possibili insediamenti commerciali sul proprio territorio, con l'obiettivo di verificarne gli impatti rispetto alle caratteristiche attuali e prospettive della domanda e della rete distributiva comunale e al più generale assetto urbanistico comunale.

In particolare le tipologie di intervento considerate dall'Amministrazione comunale riguardano nuovi insediamenti commerciali in ambito di progetti di recupero di aree industriali dismesse, attraverso l'inserimento di medie e grandi superfici di vendita adeguatamente proporzionate, quale motore della rigenerazione (fatto riconosciuto anche recentemente da Regione Lombardia nelle sue linee guida per lo sviluppo del Settore commerciale lombardo). Più nel dettaglio le aree che sono state prese in considerazione sono: Area Ex Neca, Area Ex Necchi, Area Ex Dogana, Area Ex Arsenale Area Ex Snia e Area Ex Gasometro.

- ✓ **AREA EX NECA:** Il progetto di recupero di quest'area prevede implementazione di residenza privata e convenzionata, attività turistico-ricettive, attività produttive, un centro direzionale e una serie di attività commerciali. Si ipotizza che le superfici dedicate al commercio possano avere un dimensionamento pari a circa 4.000 mq di vendita.
- ✓ **AREA EX NECCHI:** Si tratta di un ambito strategico situato in Pavia Nord, confina ad est con il Naviglio pavese, ad ovest con la barriera ferroviaria e lungo il confine sud con edifici preesistenti. L'area è occupata in prevalenza da capannoni produttivi dismessi o in fase di dismissione. Il progetto di recupero di quest'area prevede l'interazione tra funzioni commerciali, funzioni terziarie, funzioni turistico-ricettive e di intrattenimento.
- ✓ **AREA EX DOGANA:** Il progetto di recupero di quest'area prevede l'installazione di funzioni terziarie di nuova costruzione e di recupero degli edifici esistenti, funzioni residenziali private e convenzionate e funzioni commerciali. Queste ultime potrebbero raggiungere una dimensione complessiva di poco più di 8.000 mq quadrati.
- ✓ **AREA EX ARSENALE:** Per quest'area sono in valutazione differenti progetti di recupero,. Uno di questi prevede l'installazione di funzioni commerciali sia nel comparto alimentare sia nel comparto non alimentare. La quantificazione della superficie effettivamente disponibile per questa funzione non è tuttavia ancora quantificata.
- ✓ **AREA EX GASOMETRO:** L'area si colloca nel quadrante compreso tra l'Ex Gasometro e la confluenza del Naviglio proveniente da Milano nel Fiume Ticino che la delimitano rispettivamente a est e a sud; il margine occidentale è costituito da Viale delle Resistenza mentre a nord viale dei Partigiani la connette a Corso Garibaldi e quindi al centro storico. I viali sono pesanti vie di traffico verso est che si ricollega con l'attuale circonvallazione cittadina e l'unico accesso all'area.
- ✓ **AREA EX SNIA:** L'ambito è localizzato lungo la direttrice est Pavia-Cremona, nella zona che determina il margine tra l'edificato e il Parco naturale del Ticino. La vicinanza a un territorio dalla forte valenza paesaggistica costituisce l'opportunità per la creazione di un sistema ambientale in grado di integrarsi con la città, migliorando la qualità urbana di una zona oggi caratterizzata da criticità, accentuate anche dalla presenza della ferrovia.

La stima dell'impatto socio-occupazionale conseguente l'attivazione di nuova superficie di vendita alimentare e non alimentare all'interno degli insediamenti commerciali ipotizzati e precedentemente descritti è stata condotta assumendo quattro scenari economico-competitivi di riferimento:

- **Scenario 1 (Attuale):** considera l'attuale contesto economico-competitivo, ossia non prevede interventi modificativi della popolazione residente e della struttura della rete di vendita al dettaglio a Pavia e negli altri territori presi in considerazione.
- **Scenario 2 (Università):** considera l'attuale contesto economico-competitivo (scenario 1) aggiungendo all'interno del comune di Pavia i consumi derivanti dalla presenza universitaria. L'Università degli Studi di Pavia conta 22 mila iscritti ai corsi di laurea e offre 39 corsi di laurea triennali, 39 corsi di laurea magistrali e 8 corsi a ciclo unico oltre a numerosi dottorati, master e scuole di specializzazione. In particolare, per gli studenti fuori sede (regione), che rappresentano il 36% del totale, si può ipotizzare che soddisfino le proprie esigenze di consumi alimentari e non alimentari all'interno del bacino di Pavia incrementandone quindi la dimensione.
- **Scenario 3 (Nuova residenza):** considera l'attuale contesto economico-competitivo (scenario 1) aggiungendo le previsioni di sviluppo residenziale contenute nel PGT di Pavia, quantificabile in un incremento di circa 8.000 residenti.
- **Scenario 4 (Università e Nuova residenza):** considera l'attuale contesto economico-competitivo (scenario 1) aggiungendo sia i consumi incrementali dovuti al polo universitario sia quelli derivanti dalla previsione di incremento della popolazione residente prevista nel PGT.

Ciò premesso, è opportuno qui evidenziare che l'analisi della struttura dell'offerta commerciale del bacino gravitazionale del comune di Pavia ha permesso anzitutto di evidenziare la centralità del comune stesso nell'ambito di un bacino allargato all'area sovracomunale, costituita dai comuni distanti fino a 30 minuti auto dal capoluogo, che risulta avere una rete commerciale sottodimensionata rispetto alla popolazione residente sia per quanto concerne il parametro di densità (numero di esercizi di vicinato per 1.000 abitanti) sia con riferimento al parametro di dotazione commerciale (mq medie e grandi strutture per 1.000 abitanti). I dati di densità commerciale e di dotazione commerciale confermano, infatti, il ruolo di polo di attrazione svolto dal comune di Pavia, in particolare nel comparto non alimentare. In tale contesto è stato poi evidenziato il ruolo di attrattore svolto dal Distretto Urbano del Commercio di Pavia, al quale si affianca la polarità costituita dal centro commerciale Carrefour di via Vigentina.

**Tavola 30 – Bacino di Pavia: densità del commercio in sede fissa (esercizi di vicinato per 1.000 abitanti)**

Formato	Alimentare	Non alimentare	Misto	Totale
Area sovracomunale	1,5	3,6	0,5	5,6
Pavia	3,5	11,6	1,4	16,5
<b>TOTALE BACINO</b>	<b>2,1</b>	<b>5,8</b>	<b>0,8</b>	<b>8,7</b>
Provincia di Pavia	2,2	7,0	1,1	10,2
Regione Lombardia	2,0	7,9	1,0	11,0

*Eventuali incongruenze tra valori parziali e totali sono dovute ad arrotondamenti.*

**Tavola 31 – Bacino di Pavia: dotazione commerciale (mq medie-grandi strutture per 1.000 abitanti)**

Formato	Alimentare	Non alimentare	Totale
Area sovracomunale	147	395	541
Pavia	239	536	775
<b>TOTALE BACINO</b>	<b>173</b>	<b>434</b>	<b>607</b>
Provincia di Pavia	250	675	925
Regione Lombardia	241	726	968

*Eventuali incongruenze tra valori parziali e totali sono dovute ad arrotondamenti.*

L'estensione dell'analisi all'area sovracomunale ha evidenziato che l'offerta complessivamente rilevata nel bacino gravitazionale di Pavia non è in grado di soddisfare completamente le esigenze della domanda presente, che si rivolge verosimilmente ai grandi poli di offerta esterni al bacino. Emergono quindi, a livello di sistema-bacino, spazi per l'attivazione di nuova superficie di vendita alimentare e non alimentare in grado di recuperare parte dell'evasione dei consumi. In quest'ottica, l'attivazione di nuovi insediamenti commerciali di medie e grandi dimensioni a Pavia contribuirebbe al recupero di parte dell'evasione dei consumi dal bacino, nonché al rafforzamento del ruolo di polo attrattore di riferimento per i comuni dell'area sovracomunale. Nel contempo, è verosimile ipotizzare che una parte dell'evasione dei consumi possa essere considerata strutturale, ovvero non sia recuperabile dalla rete commerciale del comune di Pavia con l'introduzione di ulteriori nuovi competitor nel contesto competitivo, in quanto determinata da abitudini di acquisto consolidate e non facilmente modificabili, piuttosto che dalla presenza di poli di offerta altamente competitivi sia al di fuori del contesto territoriale di riferimento sia al suo interno. In questo senso, l'analisi geografica ha evidenziato che:

- i comuni che presentano i valori più elevati di evasione di consumi alimentari e non alimentari sono situati nell'isocrona 20-30 minuti auto nella zona Nord del bacino, limitrofa all'hinterland milanese. In quest'area extra bacino sono presenti molteplici centri commerciali e poli di attrazione: si può quindi considerare più difficoltoso il recupero dei consumi evasi che attualmente sono soddisfatti proprio dalla forza della rete extra bacino.
- I comuni in evasione di consumi alimentari e non alimentari situati nell'area Sud Est del bacino di attrazione trovano un forte attrattore nella rete al dettaglio del comune di San Martino Siccomario che si trova in forte attrazione di consumi. Tale comune costituisce la porta di accesso a Pavia per chi proviene dall'area Sud Est e per tale motivo anche questi consumi sono di difficile recupero per la rete di Pavia.
- La Direttrice Nord Est - Sud Ovest dei comuni in evasione ha invece un'interessante probabilità di essere soddisfatta dalla rete del comune di Pavia.

Le simulazioni condotte, utilizzando un modello statistico di tipo gravitazionale, hanno permesso di verificare se e fino a che punto l'attivazione di nuove strutture di vendita in Pavia consenta il recupero di consumi attualmente evasi dal bacino di attrazione con effetti trascurabili sulla rete esistente nel bacino. In ogni caso, l'attivazione di nuova superficie di vendita comporterà una diversa distribuzione dei consumi nel bacino tra i punti di vendita e quindi una riduzione di fatturato dei punti di vendita esistenti a favore delle nuove strutture. È stato quindi stimato il limite massimo di superficie di vendita oltre il quale si verifica un impatto non trascurabile sui livelli occupazionali nel comune di Pavia<sup>15</sup>. Più nel dettaglio l'impatto

<sup>15</sup> Cfr. metodologia, par. 2.3 e 3.1.

occupazionale è definito come trascurabile, da Regione Lombardia, qualora, in seguito all'attivazione di nuova superficie di vendita, si verifichi un'uscita occupazionale degli addetti delle medie strutture e vicinato inferiore al 5% dell'occupazione presente nel territorio prima dell'insediamento della nuova superficie di vendita.

In tutti gli scenari considerati è prevedibile l'attivazione di nuove superfici di vendita (medie e grandi strutture) che andranno ad integrare la rete di commercio al dettaglio, esistente nel comune di Pavia, sia nel comparto alimentare, sia nel comparto non alimentare. Più in particolare, pur non essendo dato un ordine di priorità predefinito dell'occupazione delle cinque aree che possono ospitare l'attivazione di nuove superfici di vendita, si possono tuttavia fornire delle indicazioni (qualitative) facenti riferimento all'attuale presidio territoriale della rete attiva nel territorio comunale di Pavia. Più precisamente:

### **Comparto Alimentare**

Le zone Ex Neca e Ex Dogana sono già presidiate da due grandi strutture di vendita miste, rispettivamente Esselunga (ex Neca) e Coop (Ex Dogana). Per tale motivo dovendo scegliere le *location* in cui insediare i complessivi mq di vendita alimentari, la scelta delle aree Ex Necchi, Ex Arsenale, Ex Snia e Ex Gasometro risulterebbe la più confacente a massimizzare il servizio alla popolazione residente (attuale e futura), agli studenti fuori sede e a quei consumatori che decidono di effettuare i propri acquisti nel comune di Pavia, ma abitano in altri comuni del bacino gravitazionale.

### **Comparto non Alimentare**

La scelta di sfruttare una o più delle aree di recupero (Ex Neca, Ex Necchi, Ex Arsenale, Ex Dogana Ex Snia e Ex Gasometro) calibrando il mix di offerta, potrebbe generare uno o più attrattori (situati, con la sola eccezione dell'area Ex Gasometro, tutti esternamente, ma in prossimità del DUC) che vadano a costituire una "testa di ponte" tra la corona urbana che circonda il DUC e i negozi del DUC stesso. In questo modo verrebbe creata sostanzialmente una simbiosi in cui le medie e grandi strutture potenziano la capacità attrattiva dell'agglomerato commerciale rappresentato dal DUC di Pavia e viceversa.

Si consideri che qualsiasi sia la ripartizione tra le diverse aree (Ex Neca, Ex Necchi, Ex Arsenale, Ex Dogana, Ex Snia e Ex Gasometro) della superficie individuata come attivabile, i risultati di seguito riportati rimangono pressoché invariati, presentando quindi un impatto occupazionale sostanzialmente trascurabile (soglia 5%).

✓ **Scenario 1: Attuale**

Le simulazioni condotte nello scenario 1, che considera l'attuale contesto demografico-competitivo, consentono di affermare che esistono spazi per l'attivazione di medie e grandi strutture di vendita per complessivi 21.700 mq di superficie di vendita, di cui 4.000 mq destinabili a strutture alimentari e 17.700 mq a strutture non alimentari. In questo modo l'impatto occupazionale sulla rete esistente risulta contenuto nella soglia limite considerata come impatto trascurabile da Regione Lombardia (soglia del 5%).

✓ **Scenario 2: Università**

Le simulazioni condotte nello scenario 2 considerano l'attuale contesto economico-competitivo aggiungendo all'interno del comune di Pavia i consumi derivanti dalla presenza universitaria. L'Università degli Studi di Pavia conta 22 mila iscritti ai corsi di laurea e offre 39 corsi di laurea triennali, 39 corsi di laurea magistrali e 8 corsi a ciclo unico oltre a numerosi dottorati, master e scuole di specializzazione. In particolare, per gli studenti fuori sede (regione), che rappresentano il 36% del totale, si può ipotizzare che soddisfino le proprie esigenze di consumi alimentari e non alimentari all'interno del bacino di Pavia incrementandone quindi la dimensione. Sulla base di questo scenario, si può affermare che esistono spazi per l'attivazione di medie e grandi strutture di vendita per complessivi 22.900 mq di superficie di vendita, di cui 4.500 mq destinabili a strutture alimentari e 18.400 mq a strutture non alimentari.

✓ **Scenario 3: Nuova residenza**

Le simulazioni condotte nello scenario 3, che considera - a parità di rete di vendita - le previsioni di sviluppo residenziale contenute nel PGT di Pavia per circa 8.000 residenti, consentono di affermare che esistono spazi per l'attivazione di medie e grandi strutture di vendita per complessivi 24.000 mq di superficie di vendita, di cui 5.100 mq destinabili a strutture alimentari e 18.900 mq a strutture non alimentari.

✓ **Scenario 4: Università e nuova residenza**

Le simulazioni condotte nello scenario 4, che considera congiuntamente la presenza degli studenti universitari e le previsioni di sviluppo residenziale contenute nel PGT di Pavia, consentono di affermare che esistono spazi per l'attivazione di medie e grandi strutture di vendita per complessivi 26.600 mq di superficie di vendita, di cui 6.800 mq destinabili a strutture alimentari e 19.800 mq a strutture non alimentari.

**Tavola 32 – Scenari a confronto: Superficie di vendita attivabile per comparto merceologico**

	SCENARIO 1 (Attuale)	SCENARIO 2 (Università)	SCENARIO 3 (Nuova residenza)	SCENARIO 4 (Università e nuova residenza)
Alimentare	4.000	4.500	5.100	6.800
Non alimentare	17.700	18.400	18.900	19.800
<b>TOTALE</b>	<b>21.700</b>	<b>22.900</b>	<b>24.000</b>	<b>26.600</b>

*Eventuali incongruenze tra valori parziali e totali sono dovute ad arrotondamenti.*

Si rammenta comunque che la presente analisi ha unicamente finalità e valenze conoscitive e non già prescrittive, in ottemperanza alla normativa di settore. Pertanto, le valutazioni anche quantitative assumono un puro valore di indicazione per gli orientamenti della politica urbanistico-commerciale che deciderà di assumere l'Amministrazione comunale.

In aggiunta, si evidenzia che le valutazioni effettuate nel presente studio dovranno essere opportunamente integrate con riflessioni di natura strettamente urbanistica e viabilistica, non prese in considerazione in questa sede.