



COMUNE DI COLICO

Provincia di Lecco

Piano di Governo del Territorio
LR 12/05 e s.m.i.
DOCUMENTO di PIANO
2012 / 2017
Relazione
(Luglio 2013)

Allegato 2)
Il sistema distributivo di Colico



***Il sistema distributivo nel comune di Colico:
situazione attuale e linee di sviluppo***

*Relazione tecnico-commerciale relativa alla programmazione delle medie e
grandi superfici all'interno del territorio del comune di Colico
(ex D.Lgs. 114/1998 – L.R. 6 /2010)*

INDICE

1. *La riforma del sistema distributivo e le opportunità per il settore*
 2. *Sistema sociale e struttura economica nel comune di Colico*
 3. *La struttura e le caratteristiche del sistema distributivo nel comune di Colico*
 4. *Indicazioni per la programmazione territoriale del settore distributivo nel comune di Colico*
- Allegato: Criteri e norme tecniche di programmazione e gestione del sistema distributivo*

La redazione del rapporto è stata curata da *Gruppo CLAS*

1. LA RIFORMA DEL SISTEMA DISTRIBUTIVO E LE OPPORTUNITÀ PER IL SETTORE

Le regole attuali per il sistema distributivo

Il Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114 – conosciuto come “Decreto Bersani” – ha mandato definitivamente “in pensione” la ormai famosissima Legge 426, dopo quasi 28 anni dalla sua entrata in vigore e dopo qualche decina di proposte di modifica sempre rigorosamente naufragate.

Il “Decreto Bersani” ha innovato radicalmente l’atteggiamento del settore pubblico nei confronti del sistema distributivo: per la prima volta da quando esiste una regolamentazione delle attività commerciali in Italia, il settore del commercio non è più visto in un’ottica di regolazione e autorizzazione ma, al pari di altri comparti economici, come un settore dove vige la libertà d’impresa. La delicatezza delle problematiche del settore non ha portato a una totale liberalizzazione, ma il cambiamento culturale appare ugualmente di grande importanza.

Le novità più importanti si trovano negli obiettivi della nuova regolamentazione, dove si parla di libertà d’impresa, di efficienza e modernizzazione della rete distributiva anche al fine del contenimento dei prezzi, di pluralismo tra le diverse tipologie, ma anche di valorizzazione e salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane, rurali, montane. Non è certamente irrilevante che nel decreto non vi sia più alcun riferimento al principio cardine della vecchia Legge 426/71, ovvero l’equilibrio tra domanda e offerta che rappresentava la base di tutto il processo di programmazione. Nel nuovo testo prevalgono la libertà d’impresa e il pluralismo tra le tipologie distributive.

Novità significativa è pure la **sparizione delle tabelle merceologiche**, strumento di regolamentazione dettagliata dei prodotti messi in vendita. Tra l’altro le applicazioni della Legge 426/71 nel corso del tempo avevano portato a un progressivo irrigidimento delle tabelle stesse, con l’ormai nota e macchinosissima specificazione della stessa tabella XIV, che doveva contenere tutto quanto non previsto in quelle precedenti, ma che era invece stata suddivisa a sua volta in sotto-categorie merceologiche specifiche.

Con la riforma si individuano ora due soli settori merceologici, **alimentare e non alimentare**, lasciando alla libertà d’impresa la decisione di quali prodotti vendere all’interno di questi settori, fermi

restando ovviamente i vincoli igienico-sanitari eventualmente richiesti per la commercializzazione di determinati prodotti alimentari.

Una ulteriore novità rilevante è la definizione di tre tipologie di punti di vendita:

- le **strutture di vicinato**, con una superficie di vendita fino a 150 mq. nei comuni al di sotto di 10.000 abitanti (fra questi il comune di Colico) e fino a 250 mq. nei comuni con una popolazione superiore a 10.000 abitanti
- le **medie strutture**, con superficie rispettivamente fino a 1.500 e a 2.500 mq. secondo le stesse dimensioni di popolazione sopra indicate
- le **grandi strutture**, con superfici superiori ai 1.500 o 2.500 mq.

Innovazione di grande rilievo è pure la soppressione dei **piani commerciali** che, secondo la Legge 426/71, dovevano essere redatti ogni 4 anni dai Comuni. Si trattava di una prescrizione largamente disattesa ed estremamente criticata per il limite rappresentato dalla dimensione del comune nella programmazione e per l'assoluta arbitrarietà con la quale i Comuni hanno valutato nel corso del tempo parametri fondamentali per i piani, quali la produttività per metro quadrato o la quota di mercato delle strutture moderne.

Il ruolo centrale è ora affidato dalla nuova normativa alle Regioni (e meno alla pianificazione comunale), che sono responsabili della definizione degli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali, ma anche della fissazione dei criteri di programmazione urbanistica ai quali dovranno attenersi i Comuni per la realizzazione dei loro strumenti urbanistici.

Le Regioni divengono il principale soggetto responsabile dell'applicazione della nuova normativa e del raggiungimento dei principi generali nel loro territorio, anche attraverso l'individuazione di ambiti territoriali distinti per i quali devono essere definite linee programmatiche in grado di rispondere alle specificità di ciascun ambito. Emerge di conseguenza l'importanza delle **valutazioni di tipo urbanistico** nel definire le varie aree e nel fissare obiettivi omogenei per ognuna.

La disposizione che prevede il coordinamento tra il rilascio delle autorizzazioni commerciali e di quelle urbanistiche per le medie e grandi strutture di vendita è invece funzionale alle imprese commerciali e viene superato in questo modo uno dei problemi più

evidenti delle norme precedenti, lo scollamento tra programmazione urbanistica e programmazione commerciale, con i conseguenti tempi lunghi per l'ottenimento delle autorizzazioni, soprattutto da parte delle grandi strutture di vendita.

Un cambiamento di rilievo riguarda l'apertura dei punti di vendita: per le **strutture di vicinato** è prevista una sostanziale **liberalizzazione** in quanto la loro apertura è soggetta a una semplice comunicazione al Comune; per le medie strutture è richiesta l'autorizzazione comunale, che deve essere valutata in funzione degli obiettivi di indirizzo generale e urbanistico delle Regioni. Decisamente più nuovo l'iter per le grandi strutture, la cui autorizzazione è sempre di competenza comunale, ma sulla base della decisione assunta da una Conferenza di servizi di cui fanno parte la Regione, la Provincia e il Comune.

Dalle
indicazioni
regionali
all'operatività
dei comuni

L'articolo 6, comma 1, del D.lgs. 114/98, affida alle regioni il compito di definire gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali, nonché di fissare i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, allo scopo di consentire la individuazione, negli strumenti urbanistici comunali, delle aree da destinare agli insediamenti commerciali ed ai relativi standard di servizio.

A loro volta, i comuni, sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi, nonché i regolamenti di polizia locale, alle disposizioni regionali. Scopo primario della normativa citata è quello di rendere possibile il futuro sviluppo del settore, con particolare riguardo alla necessità di renderne compatibile l'impatto territoriale e ambientale con vari fattori quali l'accessibilità, la mobilità, il traffico e l'inquinamento e di valorizzarne la funzione di riqualificazione del tessuto urbano, sia in relazione ai centri storici che ai quartieri degradati.

Negli ultimi anni sono state definite alcune linee tecnico-operative finalizzate a semplificare gli adempimenti dei comuni:

- ai fini della previsione dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e nell'impostazione dei nuovi, i comuni devono valutare la conformità degli stessi ai criteri e agli indirizzi di programmazione regionale in tema di sistema distributivo;
- la verifica della predetta conformità si sostanzia nella valutazione del dimensionamento e della efficacia dell'attuale presenza delle strutture di vendita;

La Legge Regionale (14/1999) e il Regolamento di attuazione

- sulla base della verifica della conformità degli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti e nell'impostazione dei nuovi, i comuni, con riferimento ai criteri ed agli indirizzi fissati dalle regioni, devono individuare le aree di insediamento delle strutture di vendita ed i limiti per gli insediamenti commerciali in relazione ad esigenze di tutela ambientale ed urbanistica, prevedendo la contestualità del rilascio del titolo abilitativo edilizio e dell'autorizzazione commerciale;
- al fine di rendere operativa la riforma introdotta dal d.lgs. 114/98 e garantire tempi certi all'utenza le regioni e gli enti locali devono utilizzare le procedure previste dagli istituti di semplificazione e snellimento del procedimento amministrativo, previsti dall'ordinamento vigente.

La Regione Lombardia con la L.R. 14/1999 ha introdotto, in conformità al D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114, una nuova disciplina del commercio ispirata a principi di liberalizzazione e trasparenza del mercato intesa a realizzare, attraverso l'integrazione di pianificazione territoriale e programmazione commerciale, una migliore produttività del sistema, l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive, la compatibilità dell'impatto territoriale e ambientale degli insediamenti commerciali, la riqualificazione delle aree urbane periferiche, lo sviluppo della rete distributiva nelle zone meno servite e la salvaguardia dei livelli occupazionali.

La Regione Lombardia ha predisposto successivamente il "Regolamento di Attuazione" della Legge Regionale 23 luglio 1999 n. 14 per il settore del commercio. Sulla base della nuova normativa, i Comuni devono procedere all'adeguamento dello strumento urbanistico in base ai criteri di urbanistica commerciale e alle procedure stabilite.

La programmazione commerciale dovrà essere supportata da indagini conoscitive di carattere urbanistico-territoriale e commerciale e dovrà essere differenziata in base:

- al tessuto urbano consolidato, con riferimento agli ambiti urbani esistenti classificati nelle zone territoriali omogenee A) e B)
- agli ambiti di trasformazione urbana nei quali lo strumento urbanistico prevede interventi di ristrutturazione urbanistica
- agli ambiti extraurbani.

Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale

Nel tessuto urbano consolidato è possibile consentire, oltre agli esercizi di vicinato, salve specifiche eccezioni, esclusivamente l'insediamento di medie strutture di vendita.

La Regione Lombardia definisce periodicamente il "Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale" nel quale vengono indicati una serie di obiettivi strategici, molti dei quali utili per la programmazione a livello comunale e per la gestione delle attività del settore:

- assicurare al consumatore la prossimità e l'accessibilità del servizio commerciale, sia sostenendo il commercio di prossimità in sede fissa (piccoli negozi), sia incentivando comportamenti virtuosi della GDO, promuovendo la funzione del commercio ambulante, gli esercizi polifunzionali in aree disagiate, una adeguata politica degli orari;
- favorire la presenza capillare ed equilibrata del servizio commerciale sul territorio, anche tramite la compresenza di diverse forme distributive ed evitando i rischi di desertificazione commerciale nei piccoli centri, nelle aree montane e in quelle urbane periferiche;
- promuovere interventi di riqualificazione urbana per il mantenimento del tessuto commerciale, anche con misure per l'illuminazione, l'arredo urbano, la telesorveglianza, ecc.;
- modernizzare la rete distributiva, promuovere l'innovazione di processo, le forme di aggregazione ed alleanza in rete, i programmi di investimenti sulle risorse umane e sulla qualità del servizio;
- realizzare le condizioni di massimo vantaggio per i consumatori, anche e non solo sul piano del prezzo, ma della qualità dell'offerta;
- promuovere, sostenere e tutelare i prodotti locali, anche favorendone la vendita tramite i canali della GDO (tramite specifici accordi e convenzioni);
- correlare la programmazione commerciale con quella territoriale ed ambientale abbattendo al massimo l'impatto negativo delle grandi strutture di vendita sul territorio (mobilità indotta,

inquinamento acustico e atmosferico, impatto paesaggistico, ecc.);

- ridurre il consumo di suolo e promuovere invece il recupero di aree dimesse o degradate.

Indirizzi di riqualificazione e sviluppo della rete distributiva

Definiti gli obiettivi generali e strategici la Regione Lombardia ha indicato una serie di indirizzi di riqualificazione e sviluppo della rete distributiva:

- riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti;
- valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario;
- qualificazione della piccola e media distribuzione;
- forte disincentivo all'eccessivo ampliamento e alla apertura di grandi strutture di vendita realizzate mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;
- valorizzazione delle attività commerciali storiche e di nicchia, anche nella configurazione architettonica dello spazio urbano e di vendita;
- particolare considerazione della funzionalità degli assi stradali di supporto localizzativi, assunti nella loro unitarietà.

Indicazioni circa i criteri relativi alle medie strutture

Nel più recente "Programma Triennale" la Regione ha indicato una serie di indirizzi ai Comuni per l'adozione di criteri per il rilascio delle autorizzazioni delle medie strutture di vendita, nella consapevolezza che la rete della media distribuzione rappresenta una componente essenziale per l'equilibrato sviluppo della distribuzione commerciale nel territorio regionale. Lo sviluppo di questa tipologia distributiva deve trovare uno spazio adeguato nelle aree urbane, per fornire ai cittadini consumatori un'offerta articolata nella gamma, contenuta nei prezzi e ampiamente distribuita nel territorio.

In relazione alle politiche del Programma Triennale la Regione Lombardia ha ritenuto necessario che i Comuni provvedano alla

programmazione del proprio sistema distributivo in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi generali, coordinando puntualmente la programmazione commerciale stessa con le scelte di pianificazione urbanistica.

La Regione ha sottolineato:

- l'attenzione a prevedere limiti quantitativi di sviluppo delle medie strutture;
- la priorità nella localizzazione delle medie strutture a quelle previste in aree urbane dismesse e/o oggetto di progetti di riqualificazione commerciale;
- la possibilità di stabilire limiti dimensionali per le medie strutture in misura correlata alla domanda esistente nell'area di attrazione dell'insediamento;
- il contenimento della presenza di medie strutture su aree già destinate a grandi strutture di vendita e lasciate libere da rilocalizzazioni e da trasferimenti in uscita;
- la valutazione delle domande, da parte dei Comuni, avvalendosi di criteri e parametri socio-economici identificati, di intesa con la Regione.

**Nessun
effetto per la
programmazione
dal D.L.
223/2006**

Nessun impatto per la programmazione del sistema distributivo a livello comunale ha invece il D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 248 del 4 agosto 2006 (conosciuto come il nuovo decreto "Bersani" su competitività e liberalizzazioni).

Rimane infatti la limitazione degli esercizi nell'assortimento merceologico e rimane quindi la distinzione fra settore alimentare e settore non alimentare.

Nel decreto viene pure ribadito che le attività commerciali possano svolgersi senza il rispetto di distanze minime obbligatorie; viene inoltre ribadita l'assenza di contingenti numerici nella determinazione dello sviluppo del settore.

Il testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere (L.R. 6/2010)

Con la Legge Regionale 2 febbraio 2010 n.6, la Regione Lombardia ha predisposto un testo unico che riunisce le disposizioni regionali in materia di commercio e fiere. Nel testo sono richiamate una serie di finalità che non si discostano in misura significativa da quelle già indicate in precedenti atti di programmazione e testi legislativi. In sintesi, la Regione Lombardia richiama la necessità:

- di una rete distributiva che assicuri la migliore produttività;
- di una programmazione commerciale integrata con quella territoriale e urbanistica;
- di salvaguardia e riqualificazione dei centri storici anche attraverso la presenza di insediamenti commerciali;
- di assicurare il rispetto della libera concorrenza con la presenza di diverse formule organizzative della distribuzione;
- di favorire l'efficienza e lo sviluppo della rete distributiva.

Nel Testo Unico la Regione Lombardia regola in dettaglio le autorizzazioni per le grandi strutture di vendita, mentre non dà disposizioni per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita che rimangono quindi regolate dal D.Lgs 114/1998 che prevede, in sintesi, la liberalizzazione degli esercizi di vicinato e una regolamentazione, ma soprattutto una scelta delle aree localizzative da parte dei singoli comuni.

2. SISTEMA SOCIALE E STRUTTURA ECONOMICA NEL COMUNE DI COLICO

Le dinamiche demografiche sono positive

Colico, con quasi 7.700 persone residenti, è un comune della provincia di Lecco, prossimo alla Valtellina, alla Valchiavenna e all'area dell'Alto Lario comasco. Questa posizione – pur lontana dai principali centri – determina quotidianamente consistenti flussi di persone in uscita e in entrata dal/nel comune e pure flussi di traffico in transito per motivi di lavoro, di turismo, ecc.

Nell'ultimo decennio la popolazione residente è aumentata circa del 25%, passando da 6.157 unità nel 1998 a 7.668 a fine 2011. La dinamica demografica registra un trend positivo da molti anni, con tassi di crescita contenuti durante lo scorso decennio e con tassi più significativi a partire dal 2001 a seguito di un incremento del processo migratorio che vede un numero maggiore di trasferimenti di residenza verso Colico da altri comuni, rispetto al numero di cancellazioni anagrafiche di cittadini/famiglie trasferiti in altre località.

In termini demografici un dato interessante è rappresentato, a partire dal 2001 e fino al 2007, da un saldo naturale positivo determinato da un numero di nati nel comune superiore ai numero di decessi (peraltro superiori alle nascite in alcuni anni). Nel 2008 e nel 2010 invece il bilancio demografico in termini nati-mortalità presenta un saldo negativo, compensato da quello positivo nel 2009 e nel 2011.

Risulta in crescita anche il numero delle famiglie residenti che pari a 2.590 nel 2001 si attesta a fine 2011 a quota 3.411 unità (con un incremento consistente pari al 32%).

In linea generale gli andamenti demografici appaiono allineati ai trend della provincia di Lecco e quindi migliori rispetto ad altre realtà regionali e alle tendenze che si registrano nei comuni di piccola/media dimensione.

Tav. 1 - Comune di Colico. Dinamica della popolazione residente e delle famiglie residenti

Anni	Popolazione		Famiglie	
	v.a.	indice	v.a.	indice
1991	5.944	100,0	-	-
1992	5.980	100,6	-	-
1993	6.060	102,0	2.051	100,0
1994	6.112	102,8	2.077	101,3
1995	6.158	103,6	2.103	102,5
1996	6.170	103,8	2.101	102,4
1997	6.167	103,8	2.105	102,6
1998	6.157	103,6	2.118	103,3
1999	6.193	104,2	2.142	104,4
2000	6.190	104,1	2.145	104,6
2001	6.257	105,3	2.590	126,3
2002	6.403	107,7	n.d.	n.d.
2003	6.545	110,1	2.271	110,7
2004	6.741	113,4	2.366	115,4
2005	6.892	115,9	2.447	119,3
2006	7.023	118,2	3.093	150,8
2007	7.203	121,2	3.164	154,3
2008	7.339	123,5	3.240	158,0
2009	7.488	126,0	3.347	163,2
2010	7.561	127,2	3.374	164,5
2011	7.668	129,0	3.411	166,3

Fonte: ISTAT, Comune di Colico

Tav. 2 - Comune di Colico. Movimenti naturali e migratori, popolazione residente

Anni	Nati	Morti	Iscritti	Cancellati	Popolazione 31.XII
2002	63	72	260	107	6.403
2003	52	65	296	141	6.545
2004	70	59	316	131	6.741
2005	56	62	318	161	6.892
2006	78	48	259	158	7.023
2007	64	54	333	162	7.203
2008	71	87	318	166	7.339
2009	83	64	307	177	7.488
2010	66	75	284	202	7.561
2011	82	72	328	231	7.668

Fonte: ISTAT, Comune di Colico

Nell'ultimo anno, il 2011, la popolazione residente nel comune è cresciuta fino a sfiorare le 7.670 unità, confermando il trend crescente in atto da alcuni anni. Il saldo naturale della popolazione nel corso dell'anno è risultato positivo con un saldo migratorio ancor più positivo per via di un numero di nuove iscrizioni anagrafiche (328 unità) superiore alle corrispondenti cancellazioni (231 unità).

Un altro elemento da considerare, sempre con riferimento agli aspetti demografici, è quello che riguarda la struttura della popolazione per classi di età; la struttura demografica determina non solo spostamenti per ragioni di lavoro e di studio, ma influisce anche sul comportamento della popolazione stessa nel tempo libero, nella richiesta di servizi, nonché nei flussi dei consumi presso la rete commerciale e, nello specifico, presso la rete dei pubblici esercizi.

Il processo di invecchiamento della popolazione è meno accentuato

Nel comune di Colico è in atto, pur con velocità inferiore rispetto alle dinamiche medie provinciali e regionali, un processo di invecchiamento della popolazione. La quota di popolazione con 65 anni e più è passata dal 17,6% nel 2002, al 18,4% nel 2006, per salire al 18,6% all'inizio del 2009 e al 18,7% nel 2011; un incremento non particolarmente elevato in valori assoluti e in termini di peso percentuale, ma che può apparire preoccupante se si tiene conto del breve lasso di tempo preso in considerazione.

La crescita della fascia di popolazione anziana è andata a discapito della fascia 15-64 anni il cui peso è passato dal 68,8% nel 2002 al 68,3% nel 2006, per scendere ancora al 67,9% all'inizio del 2009 e ancora al 67,6% nel 2011. Non è andata invece a svantaggio della fascia giovanile della popolazione, quella da 0 a 14 anni, che nell'ultimo decennio è scesa dal 13,6% (2002) al 13,3% (2006), per risalire leggermente nel 2009 (13,5%) e nel 2011 (13,7%).

In valori assoluti però tutte le classi registrano un incremento di unità residenti, esito del positivo sviluppo demografico registratosi nel comune di Colico.

Tav. 3 - Comune di Colico. Struttura e dinamica della popolazione residente per classe di età

Classi di età	2002	2006	2009	2011
0-14 anni	13,6	13,3	13,5	13,7
15-64 anni	68,8	68,3	67,9	67,6
>64anni	17,6	18,4	18,6	18,7
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: ISTAT, Comune di Colico

Imprese e sistema economico

Secondo le risultanze della Camera di Commercio di Lecco sul territorio comunale risultano attive a fine anno 2011 circa 700 imprese, il 16% in più rispetto alle 600 rilevate dall'ultimo Censimento del 2011. Il numero di posti di lavoro a fine 2010 è pari a circa 3.200 unità, valore in crescita rispetto al 2007 quando il numero di addetti era pari a 2.950 unità. Nell'ultimo triennio l'occupazione nel settore terziario (escluso il commercio) ha superato quella del settore manifatturiero, settore quest'ultimo che concentra comunque una consistente quota di posti di lavoro presenti nel comune di Colico (poco più di 1.100 unità).

La gran parte delle imprese è di piccola dimensione: infatti circa 650 imprese non superano la soglia dei 9 addetti e fra queste più di 350 dichiarano la presenza di un solo addetto; peraltro sono presenti nel comune alcune imprese di media dimensione (in gran parte localizzate in una specifica area industriale adeguatamente attrezzata) che si caratterizzano per un livello tecnologico medio-alto.

In termini numerici non è trascurabile la presenza delle imprese agricole, mentre le imprese industriali – con circa 90 unità produttive – rappresentano il 13% delle imprese complessivamente presenti nel comune (ma con il 34% dei posti di lavoro). Discreta è la presenza di imprese nel settore delle costruzioni, anche se in gran parte si tratta di piccole imprese, spesso individuali. Nel settore dei servizi sono censite quasi 400 imprese in gran parte concentrate nelle attività commerciali e dei servizi alle imprese.

All'inizio degli anni duemila (2001) erano registrati 2.600 residenti ricompresi fra le forze di lavoro, di cui circa 1.900 alle dipendenze e la parte rimanente con una attività lavorativa autonoma.

Questa situazione dovrebbe essersi modificata in misura significativa e positiva (circa 3.200 occupati) nell'ultimo quinquennio, così come si è modificato il flusso di lavoratori in uscita dal comune per motivi di lavoro, flusso che dovrebbe oscillare intorno alle 900/1.000 unità (rispetto alle 700 rilevate nel 2001) e che appare quindi consistente e misurabile percentualmente nell'ordine del 30-35%. Di contro, si osserva un flusso di lavoratori occupati nelle imprese presenti nel comune e provenienti dall'esterno quantificabile nell'ordine delle 1.100-1.200 unità.

Movimenti per motivi di studio

Un elemento ulteriore che deve essere considerato con riferimento ai flussi in uscita quotidianamente dal comune è quello che riguarda la popolazione studentesca rappresentata dagli studenti medi superiori, circa 70-80 unità, che frequentano istituti superiori nel comune di Lecco (rilevazione della Provincia di Lecco per l'anno scolastico 2009-2010), cui si aggiungono quelli che frequentano a Morbegno, a Chiavenna e pure a Sondrio (in complesso circa 90-100 studenti frequentanti in provincia di Sondrio); e ancora gli studenti universitari che frequentano la sede universitaria del Politecnico di Lecco (poche unità), ma soprattutto le università milanesi.

Il polo scolastico superiore presente nel comune svolge invece una rilevante funzione attrattiva di popolazione studentesca (520 iscritti nell'anno scolastico 2003/04, 560 nel 2005/06, 600 alunni nel 2007/08 e poco più di 550 nel 2009/2010) con 80-90 studenti provenienti dai comuni della provincia di Lecco e altri 340-350 provenienti dall'area comasca e dalla provincia di Sondrio.

Il settore turistico

L'attività turistica, in leggera ma costante espansione, appare discretamente rilevante all'interno del sistema economico comunale e in termini di ricettività è rappresentata da 9 alberghi (circa 120 camere e più di 220 letti). Rispetto a dieci anni fa (2000) la struttura alberghiera si presenta più ridotta (nel 2000 erano in attività 10

alberghi con 140 camere e 280 letti), ma decisamente più qualificata ed in grado di offrire un più elevato standard di confort. Nelle strutture alberghiere le presenze degli ospiti risultano in gran parte collegate a brevi soggiorni oppure al transito favorite dalla vicinanza del comune con le valli alpine.

Nel comune di Colico sono presenti anche 5 strutture per campeggio con una capacità di circa 500 piazzuole: si tratta di campeggi discretamente attrezzati con attività di ristorazione, di caffè-bar, di market oltre ad attrezzature per lo sport.

I dati ufficiali segnalano la presenza di 4 attività di agriturismo; non marginale risulta nel comune anche la presenza di abitazioni per vacanza che – sulla base dell'ultimo censimento – dovrebbero risultare tra le 750 e le 800 unità. La struttura ricettiva di Colico è completata da 5 B&B con oltre 30 letti.

Discreta anche la presenza di flussi turistici "quotidiani" legati all'utilizzo di spazi in riva al lago e attratti da alcune opportunità e strutture storiche interessanti.

Tav. 4.1 - Comune di Colico. Addetti per settore di attività e classe dimensionale delle imprese, 2007

Settori di attività	Classe dimensionale				Totale
	1-9	10-49	50-99	100 e +	
Agricoltura	81	-	-	-	81
Industria	195	311	168	413	1.087
Costruzioni	256	93	139	-	488
Commercio	268	70	-	-	338
Terziario	521	275	-	161	957
Totale	1.321	749	307	574	2.951

Fonte: SMAIL - Camera di Commercio di Lecco

Tav. 4.2 - Comune di Colico. Addetti per settore di attività e classe dimensionale delle imprese, 2009

Settori di attività	Classe dimensionale				Totale
	1-9	10-49	50-99	100 e +	
Agricoltura	89	-	-	-	89
Industria	186	241	110	535	1.072
Costruzioni	250	109	197	-	556
Commercio	280	79	-	-	359
Terziario	580	318	-	237	1.135
Totale	1.385	747	307	772	3.211

Fonte: SMAIL - Camera di Commercio di Lecco

Tav. 4.3 - Comune di Colico. Addetti per settore di attività e classe dimensionale delle imprese, 2010

Settori di attività	Classe dimensionale				Totale
	1-9	10-49	50-99	100 e +	
Agricoltura	87	-	-	-	87
Industria	197	195	280	430	1.102
Costruzioni	260	71	74	114	519
Commercio	285	72	-	-	357
Terziario	578	271	-	280	1.129
Totale	1.407	609	354	824	3.194

Fonte: SMAIL - Camera di Commercio di Lecco

3. LA STRUTTURA E LE CARATTERISTICHE DEL SISTEMA DISTRIBUTIVO NEL COMUNE DI COLICO

La struttura attuale (2011) del sistema distributivo

A fine 2011 la struttura del sistema distributivo del comune di Colico contava 98 punti vendita, di cui 75 non food, 13 esercizi alimentari e 10 esercizi "misti". Assenti le grandi strutture di vendita, nel comune operano 3 medie strutture (con una superficie compresa tra 150 e 1.500 mq.); di queste, 2 appartengono al settore misto e una a quello non alimentare. Le restanti 95 unità sono classificate "di vicinato", ed anche in questo caso prevale il segmento non food (74) rispetto a quello food (13) e a quello misto (8).

La superficie commerciale, quella esclusivamente dedicata alla vendita, supera i 7.700 mq.: il 75,5% è concentrata negli esercizi non alimentari mentre la superficie di vendita dei negozi alimentari e misti (pari al 24,5%) si avvicina ai 1.900 mq.

La quota di superficie negli esercizi di vicinato è pari a circa 6.400 mq., mentre la superficie di vendita inserita nelle medie strutture supera di poco i 1.350 mq.. Occorre peraltro tener presente che alcuni esercizi con superficie superiore ai 150 mq. hanno autorizzazioni per la vendita di particolari prodotti; sul territorio comunale operano infatti esercizi per la vendita di autoveicoli e di altri prodotti delle imprese industriali presenti nella "zona industriale" con un bacino di utenza assai più ampio di quello rappresentato dalla realtà comunale e da quella dei comuni limitrofi. Per questi esercizi si è tenuto conto della reale superficie destinata alla vendita (12,5% dell'intera superficie) non considerando la superficie destinata all'esposizione dei prodotti, alla vendita all'ingrosso e quella riservata alle attività di manutenzione e riparazione.

Il 55% delle attuali autorizzazioni è stato rilasciato dopo il 2000, anche se la quasi totalità di tali autorizzazioni aveva in precedenza un titolare diverso; ne consegue che la struttura commerciale non ha subito sostanziali modifiche soprattutto con riferimento al comparto non alimentare. Per 26 esercizi l'anno di autorizzazione è compreso tra il 1990 e il 1999, mentre altri 18 esercizi vantano una autorizzazione antecedente il 1990.

Nonostante la struttura distributiva sia caratterizzata da una relativa stabilità va comunque segnalato che nel corso dell'ultimo decennio il numero di esercizi si è ridotto di oltre 20 unità, con un decremento

percentuale di circa il 18%. Si tratta di una flessione di una certa rilevanza in parte giustificabile con le dinamiche negative che hanno investito da alcuni anni il sistema distributivo di piccolo dettaglio anche a livello regionale e nazionale; e ancora, per la presenza nel bacino commerciale di Colico e della Bassa Valtellina di unità di vendita di grande dettaglio, con superfici rilevanti e con numerose articolazioni merceologiche in grado di attrarre flussi consistenti di consumatori provenienti anche dal comune di Colico, con ovvie conseguenze sui piccoli esercizi commerciali.

Va peraltro segnalato che nell'ultimo triennio il sistema distributivo locale ha retto molto bene a fronte di dinamiche negative presenti in altri territori: tra il 2009 e il 2011 si osservano aperture di nuovi esercizi che rafforzano una tendenza alla qualificazione dei negozi già in atto da alcuni anni e compensano esercizi che hanno chiuso l'attività.

Tav. 5 - Comune di Colico. Struttura del sistema distributivo al 31.XII.2011

Tipologia	Alimentari	Misti	Non alimentari	Totale
N. esercizi	13	10	75	98
- di vicinato (<50 mq)	8	4	23	35
- di vicinato (51-80 mq)	4	2	28	34
- di vicinato (81-149 mq)	1	2	23	26
- medie strutture (150-1500 mq)	-	2	1	3
- grandi strutture (<1500 mq)	-	-	-	-
Abitanti per esercizio	590	767	102	78
Sup. vendita totale (mq)	651	1.247	5.853	7.751
Sup. vendita per abitante (mq)	0,08	0,16	0,76	1,01
Sup. totale esercizi vicinato (mq)	651	441	5.293	6.385
Sup. totale medie strutture (mq)	-	806	560	1.366

Fonte: Comune di Colico

Un dato interessante da considerare per analizzare in dettaglio la struttura commerciale presente sul territorio del comune di Colico è quello che fa riferimento alla classe dimensionale degli esercizi di vendita. Già si è sottolineata la grande presenza di esercizi di

vicinato e, di contro, l'assenza di grandi strutture di vendita, cioè quelle con una superficie commerciale superiore a 1.500 mq.

Tav. 6 - Comune di Colico. Esercizi in attività al 31.XII.2011 per anno di autorizzazione

Anno di autorizzazione	Alimentari	Misti	Non alimentari	Totale
Prima del 1990	4	2	12	18
1990-1999	4	3	19	26
2000-2005	2	2	23	27
2006-2008	2	3	14	19
2009-2011	1	-	7	8
Totale	13	10	75	98

Fonte: Comune di Colico

Tra gli esercizi di vicinato una quota ancora consistente svolge la propria attività in locali e strutture al di sotto dei 50 mq.: in complesso 35 negozi, pari a oltre un terzo della struttura distributiva presente nel comune.

È questo un dato che non necessariamente deve essere valutato in termini negativi; va considerato infatti che nel comune si sta sviluppando l'attività turistica all'interno della quale si collocano esercizi commerciali di prodotti specifici, orientati al cliente "turista", e per la vendita dei quali è sufficiente operare su superfici di vendita contenute. Un dato significativo da sottolineare è quello relativo alla crescita di esercizi che, pur di dimensione contenuta, hanno elevato la qualità dell'offerta commerciale e del servizio al consumatore.

Un segmento di esercizi, sempre di vicinato, svolge la propria attività su una superficie compresa tra i 50 e gli 80 mq., si tratta di 34 unità in gran parte appartenenti al comparto non food. Altri 26 esercizi dispongono di una superficie superiore agli 80 mq. ma fino a un massimo di 149 mq. e rientrano comunque tra gli esercizi di vicinato.

Circa gli esercizi di media superficie – tenuto conto della classificazione regionale che con riferimento ad alcune merceologie considera quale superficie di vendita il 12,5% della superficie

complessiva – si registra la presenza sul territorio comunale di 3 unità, di cui 2 nel comparto food e 1 in quello non food.

Va peraltro considerata la presenza di altre 2 unità commerciali (vendita di mobili e di macchine e attrezzature industriali) che operano su una superficie compresa fra 150 e 1.500 mq. e sono quindi assimilabili alle strutture di media superficie, ma che per le merceologie in vendita rientrano fra quelle con riduzione al 12,5% della superficie complessiva.

Tav. 7 - Comune di Colico. Esercizi in attività al 31.XII.2011 per classe dimensionale

Classe dimensionale	Alimentari	Misti	Non alimentari	Totale
vicinato (<50 mq)	8	4	23	35
vicinato (51-80 mq)	4	2	28	34
vicinato (81-149 mq)	1	2	23	26
medie strutture (150-1500 mq)	-	2	1	3
grandi strutture (<1500 mq)	-	-	-	-
Totale	13	10	75	98

Fonte: Comune di Colico

Nonostante alcuni mutamenti nella gestione degli esercizi avvenuti nell'ultimo decennio, la gestione appare ancora caratterizzata da una prevalente conduzione familiare. Di ciò si ha conferma analizzando i dati degli esercizi secondo la forma giuridica.

Il dato che emerge è che circa il 70% degli esercizi commerciali, pari a 68 unità, opera con la forma della "ditta individuale" e tale prevalenza riguarda sia il comparto food che quello non food; 21 esercizi sono giuridicamente strutturati in società di persone, mentre le società di capitali (cooperative comprese) non superano le 10 unità.

Tav. 8 - Comune di Colico. Esercizi in attività al 31.XII.2011 per forma giuridica

Forma giuridica	Alimentari	Misti	Non alimentari	Totale
Ditte individuali	10	8	50	68
Società di persone	3	-	18	21
Società di capitale	-	2	7	9
Totale	13	10	75	98

Fonte: Comune di Colico

Con riferimento alla localizzazione territoriale la rete distributiva appare estremamente ramificata su un territorio di ampie dimensioni e caratterizzato dalla presenza di numerose località. Pur tuttavia la concentrazione più evidente riguarda l'area centrale del comune di Colico, dove sono presenti tutti o quasi i servizi per le persone, da quelli amministrativi a quelli finanziari, dalle strutture ricettive e della ristorazione ai servizi di trasporto, ecc.

Nella zona di "Colico centro" a fine 2011 il numero di esercizi in attività è pari a 64 unità, circa il 64% dei punti vendita presenti nel comune di Colico. Nelle località di Curcio e di Laghetto sono presenti 19 unità commerciali; altre 9 sono nella "zona industriale" di Curcio, ma spesso si tratta di autorizzazioni commerciali rilasciate a imprese dell'area industriale per la vendita di propri prodotti o di altri prodotti che necessitano di spazi adeguati. Cinque negozi sono presenti nella frazione di Villatico e altri 2 nella zona che comprende le località di Olgiasca e Piona.

Tav. 9 - Comune di Colico. Esercizi in attività al 31.XII.2011 per località e zone

Forma giuridica	Alimentari	Misti	Non alimentari	Totale
Colico centro	5	3	56	64
Curcio	1	1	7	9
Curcio - Zona industriale	1	-	8	9
Laghetto	2	3	4	9
Villatico	3	2	-	5
Olgiasca - Piona	1	1	-	2
Totale	13	10	75	98

Fonte: Comune di Colico

Tav. 10 - Comune di Colico. Dinamica delle aperture e chiusure degli esercizi commerciali, anni 2001-2011

Anni	ALIMENTARI			NON ALIMENTARI			TOTALE		
	Aperture	Chiusure	Saldo	Aperture	Chiusure	Saldo	Aperture	Chiusure	Saldo
2001	-	2	-2	2	6	-4	2	8	-6
2002	-	2	-2	2	7	-5	2	9	-7
2003	2	4	-2	2	4	-2	4	8	-4
2004	1	1	-	4	5	-1	5	6	-1
2005	-	1	-1	6	2	4	6	3	3
2006	1	1	-	5	10	-5	6	11	-5
2007	-	2	-2	4	5	-1	4	7	-3
2008	-	1	-1	5	5	-	5	6	-1
2009	-	-	-	2	-	2	2	-	2
2010	1	1	-	1	1	-	2	2	-
2011	-	2	-2	4	4	-	4	6	-2

Fonte: ISTAT, Comune di Colico

Tav. 11 - Comune di Colico. Evoluzione del numero di esercizi commerciali dal 2000 al 2011

Anni	Esercizi	Indice 2000=100
2000	122	100
2001	116	95
2002	109	89
2003	105	86
2004	104	85
2005	107	88
2006	102	84
2007	99	81
2008	98	80
2009	100	82
2010	100	82
2011	98	80

Fonte: ISTAT, Comune di Colico

La domanda da parte della popolazione residente e non residente

La "domanda commerciale" è, in genere, rappresentata dall'ammontare dei consumi da parte della popolazione presso il sistema distributivo di un determinato territorio.

Una conoscenza puntuale dell'ammontare della domanda e della sua ripartizione per tipologie di vendita richiederebbe un'indagine approfondita sui consumatori e sulle loro abitudini d'acquisto. Ciò comporterebbe però un'organizzazione complessa e tempi lunghi nell'ottenimento dei risultati.

Sulla base di informazioni già disponibili sui consumi e sulla loro evoluzione, è comunque possibile ricostruire un quadro relativo alla domanda stessa, non tanto in termini di valore quanto in termini di gravitazione o meno dei residenti presso la rete distributiva locale o presso esercizi commerciali localizzati al di fuori del comune.

E ciò è tanto più evidente nel caso del comune di Colico dove, come si è già annotato in precedenza, una quota consistente di popolazione in condizione lavorativa e di studenti gravita al di fuori del comune. A ciò si aggiunga che la frequentazione dei centri commerciali e di grandi strutture di vendita legata anche al tempo libero e alle attività ricreative il più delle volte porta la popolazione consumatrice all'effettuazione di acquisti di prodotti in esercizi al di fuori del comune.

D'altro canto, viceversa, gli esercizi localizzati nel comune di Colico beneficiano di consumi da parte di una clientela residente al di fuori del comune e presente nel comune per ragioni d'affari e di lavoro, per motivi turistici o semplicemente di transito, oppure da una clientela che ritiene di acquistare in esercizi a Colico per le più svariate motivazioni (qualità, convenienza, esclusività del prodotto, ecc.).

In assenza di un dato certo è comunque ragionevole ritenere che gli acquisti da parte dei residenti nel comune di Colico ed effettuati al di fuori del comune stesso siano leggermente superiori ai consumi generati da non residenti che si rivolgono agli esercizi commerciali del comune. In altri termini si è in presenza di un saldo negativo dell'ammontare degli acquisti sia per i prodotti alimentari che per quelli non alimentari, ma tale saldo non assume valori elevati e sembra ridursi negli ultimi anni.

La gravitazione verso la rete commerciale di Colico di consumatori dall'esterno appare di particolare consistenza per alcuni particolari articoli e prodotti non alimentari. Specificatamente si osserva una attrattività del settore non-alimentare, per via della presenza di aziende di vendita fortemente specializzate, di aziende sostenute

da laboratori/officine collegati, e di aziende in grado di promuovere specifiche iniziative di comunicazione (è questo il caso, soprattutto, di punti vendita di automezzi, di articoli e prodotti per la nautica il cui bacino gravitazionale è particolarmente ampio).

4. INDICAZIONI PER LA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE DEL SETTORE DISTRIBUTIVO NEL COMUNE DI COLICO

Il ruolo del settore commerciale a Colico

Non è facile al momento misurare e valutare quanto la rete distributiva attiva nel comune di Colico risponda alle esigenze della popolazione residente e quanto invece svolga una funzione distributiva per taluni segmenti di consumatori probabilmente residenti in un più ampio bacino territoriale e per il segmento della popolazione turistica.

Il mix di merceologie presenti e la loro distribuzione sul territorio fa sì, infatti, che il settore commerciale nel comune di Colico abbia una posizione e un ruolo particolare e significativo all'interno del bacino/sistema economico e commerciale dell'alto Lario, della bassa Valchiavenna e Valtellina. È un ruolo articolato, fortemente orientato ad un bacino esterno con discreti livelli di fatturato e di occupazione che danno al comparto una valenza più economica in senso lato che non commerciale in senso stretto.

Va registrata peraltro la tendenza, riscontrata anche nel comune di Colico, all'inversione dei movimenti per motivi di acquisto da centripeti a centrifughi (verso i centri commerciali extraurbani), tendenza che ha comportato negli ultimi anni l'indebolimento della struttura commerciale di vicinato ed in particolare del segmento rappresentato dai negozi alimentari la cui presenza meno intensa e in grado di soddisfare parzialmente i bisogni della popolazione residente. Popolazione che gravita senza particolari disagi verso strutture commerciali extracomunali (disagio che però emerge nel caso di quel segmento di consumatori rappresentato dalla popolazione anziana).

Questa situazione riguarda non pochi comuni del territorio lecchese e valtellinese che hanno sofferto, in termini di sistema commerciale, l'apertura di grandi superfici di vendita avvenuta negli ultimi anni . Ciò ha comportato problemi di natura territoriale sui quali è necessario intervenire con azioni finalizzate a bilanciare lo sviluppo delle aree commerciali extraurbane attraverso la riqualificazione e il rilancio del commercio di vicinato a rischio di un impoverimento con conseguenti rischi di svuotamento delle aree dove esso tradizionalmente si è insediato.

Tali azioni risultano però complesse da promuovere e da realizzare nel comune di Colico dove il commercio di vicinato appare poco dinamico (anche se in ripresa) e in parte sfilacciato sul territorio, con una propria identità e con una concentrazione territoriale solo nel centro del comune.

In questo contesto risulta difficile anche promuovere azioni di ammodernamento e qualificazione del comparto nel suo insieme attraverso misure di varia natura, sia di infrastrutturazione del territorio, sia di incentivazione economica e fiscale, sia di promozione della formazione e dell'assistenza tecnica per sviluppare le professionalità adeguate.

In base a queste considerazioni è ragionevole ritenere che la programmazione del sistema distributivo nel comune debba:

- garantire un servizio, anche con finalità sociali, alla popolazione residente nel comune favorendo la creazione di spazi per le attività commerciali e l'apertura di esercizi anche di piccola dimensione;
- favorire la localizzazione di un numero limitato di medie strutture di vendita che integrino l'attività di quelle già esistenti così da arricchire l'offerta commerciale localizzata nel comune, nella consapevolezza che tale offerta sarà rivolta anche a residenti al di fuori del comune, generando peraltro vantaggi di tipo economico e anche occupazionale.

È necessario comunque prevedere uno sviluppo del sistema distributivo non limitato alle esigenze della popolazione, ma che – sulla base di quanto già in atto – si inserisca in un contesto territoriale di più ampie dimensioni. Non si deve operare per creare nuove polarità commerciali, bensì per non “abbandonare” la direttrice commerciale che già si estende tra Colico e Morbegno e nella quale il comune di Colico può rafforzare il suo ruolo e la sua posizione.

La dimensione sociale delle attività commerciali dovrà comunque essere sempre più valorizzata in relazione alle esigenze dei cittadini. Al fine di garantire un servizio distributivo minimale per le fasce più deboli della popolazione occorre favorire la presenza del commercio in tutte le sue forme distributive valorizzando sia il servizio di prossimità garantito dal commercio tradizionale, sia il servizio garantito dalla media distribuzione nel comparto alimentare.

**Stretto
rapporto fra
sviluppo
commercia-
le e disegno
urbanistico**

Secondo quanto disposto dal D.Lgs. 114/98, la Regione Lombardia con la L.R. 14/1999 e il relativo Regolamento di Attuazione ha individuato e definito i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale e specifiche norme per la "gestione" del settore distributivo; criteri e norme riguardano:

1. *l'impostazione degli strumenti urbanistici comunali che devono garantire la funzionalità degli insediamenti urbani in relazione alla presenza di strutture commerciali idonee per dimensione e collocazione;*
2. *la maggiore flessibilità possibile che deve essere riservata, nella disciplina urbanistica, alla localizzazione dei negozi di vicinato e alle medie strutture di vendita, con la previsione di idonee misure di integrazione urbana (parcheggi, aree e percorsi pedonali e ciclabili, servizi ricreativi, ecc.);*
3. *gli interventi nel settore commerciale che devono costituire importanti occasioni di riqualificazione urbana, sia nella componente edilizio-strutturale, sia in quella funzionale e sociale;*
4. *la previsione di grandi strutture di vendita e/o di centri commerciali che devono tener conto della valutazione delle ricadute ambientali, territoriali e sociali ed essere adeguatamente integrata con il sistema del trasporto pubblico;*
5. *i piani urbanistici che divengono strumenti prioritari per individuare e definire le opportune politiche locali di sviluppo del sistema commerciale, promuovendo un corretto equilibrio tra le diverse forme distributive, nonché la migliore qualità architettonica e progettuale dei nuovi interventi edilizi ed urbanistici connessi a tale sistema.*

Le previsioni di carattere commerciale dovranno essere classificate negli strumenti urbanistici comunali (generalisti ed attuativi) con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dal D.Lgs. 114/98, e precisamente:

- *esercizi di vicinato*: superficie di vendita non superiore a 150 mq.
- *medie strutture di vendita*: superficie di vendita superiori a 150 mq. e fino a 1.500 mq.
- *grandi strutture di vendita*: superficie di vendita superiori a 1.500 mq.

- *centri commerciali*: medie o grandi superfici di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

I criteri regionali precisano che la specifica previsione urbanistica, secondo le categorie delle strutture di vendita, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali, mentre la generica previsione commerciale (senza specificazione della tipologia di struttura) ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.

Per quanto riguarda le localizzazioni delle medie e grandi superfici di vendita, le previsioni di carattere commerciale nello strumento urbanistico dovranno essere disciplinate in modo differenziato in relazione ai seguenti contesti:

- a) tessuto urbano consolidato;
- b) ambiti di trasformazione urbana;
- c) ambiti extraurbani.

Nel tessuto urbano consolidato lo strumento urbanistico può consentire, oltre agli esercizi di vicinato, esclusivamente l'insediamento di medie strutture di vendita, fatte salve specifiche disposizioni relative ai centri storici. L'ammissibilità delle medie strutture di vendita non è necessariamente assoggettata ad una specifica localizzazione.

Negli ambiti di trasformazione urbana (comparti dove gli strumenti urbanistici prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano e finalizzati alla riqualificazione di parti strategicamente rilevanti del territorio) e in quelli extraurbani (spazi prevalentemente inedificati esterni al contesto urbano consolidato e di trasformazione), oltre alle strutture commerciali di vicinato e alle medie superfici, lo strumento urbanistico può prevedere grandi strutture di vendita, privilegiando il riuso di ambiti già urbanizzati o degradati da recuperare.

In questi ambiti è necessario individuare le aree da destinarsi a medie o grandi strutture di vendita di nuova previsione, assoggettandole a pianificazione attuativa nel caso di ampliamenti di medie strutture di vendita (non superiori al 40% della superficie esistente di vendita) o di grandi strutture di vendita (non superiori al 20% della superficie esistente di vendita).

Gli strumenti urbanistici comunali dovranno stabilire le condizioni per garantire un'adeguata dotazione di standard urbanistici indispensabili per l'attuazione, la funzionalità e la fruibilità delle strutture commerciali programmate ed esistenti ed una loro corretta integrazione urbana, anche prevedendo un incremento della dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico in misura superiore rispetto a quella derivante dall'applicazione delle prescrizioni relative agli standard minimi di cui alla L. R. 51/1975.

In considerazione della stretta interdipendenza della rete commerciale con la mobilità dell'area da essa servita, dovrà essere garantito un adeguato livello di accessibilità veicolare e pedonale agli esercizi commerciali. Tale livello di accessibilità dipenderà dalle infrastrutture viarie disponibili, dai mezzi di trasporto pubblico esistenti, dalle possibilità di sosta veicolare, dalle possibilità di separazione dei vari flussi di traffico: pedonale, veicolare di accesso, veicolare di servizio delle strutture commerciali, ecc.

Spetta dunque allo strumento urbanistico definire puntualmente sul territorio gli spazi e la localizzazione degli esercizi commerciali, almeno di quelli di media e grande superficie; agli esercizi di vicinato (con una superficie pari o inferiore a 150 mq.) la liberalizzazione introdotta dal D.Lgs. 114/98 e le norme regionali pongono vincoli molto limitati.

**Indicazioni
per l'insedia-
mento di
nuovi
esercizi
commerciali**

La programmazione del settore distributivo prevede che vengano delineate le linee dello sviluppo del settore commerciale nel comune: settore – come in precedenza richiamato – che presenta punti di forza e altri di debolezza, ma che appare sufficientemente caratterizzato da adeguati livelli di modernità, di diversificazione merceologica, di imprenditorialità, di ampiezza in termini di superficie.

La dinamica della rete distributiva non è più definibile in termini di superficie, né in termini di unità di vendita; la classificazione degli esercizi in due sole merceologie, quella alimentare e non alimentare, riduce ulteriormente le possibilità di indirizzare lo sviluppo verso alcune specializzazioni piuttosto che verso altre.

L'impossibilità di definire "zone commerciali" (così come possibile con la Legge 426/71) vanifica gli interventi di riequilibrio territoriale della rete di vendita, in particolare di quel segmento della rete rappresentato dai piccoli esercizi tradizionali, molti dei quali

**Indicazioni
per lo
sviluppo del
sistema
distributivo
sul territorio**

svolgono e svolgeranno una importante funzione sociale oltre che economica.

Lo sviluppo della rete distributiva dovrà essere – come più volte sottolineato – strettamente associato allo sviluppo urbanistico e “troverà” negli specifici strumenti le aree più adeguate per l’insediamento degli esercizi commerciali e le relative condizioni tecniche.

Per garantire un equilibrato sviluppo del settore vengono determinati alcuni elementi utili a “tradurre” sul territorio le possibilità di sviluppo del settore, facendo riferimento alle nuove tipologie degli esercizi previste dal D.Lgs. 114/98:

• **“esercizi di vicinato”**: (settore alimentare)

Aperture, trasferimenti e ampliamenti (fino a 150 mq.) non sono limitabili, fatto salvo quanto disposto dai criteri e dalle norme regionali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, nonché dell’arredo urbano.

• **“esercizi di vicinato”**: (settore non alimentare)

Come per gli esercizi di vicinato alimentari, le aperture, i trasferimenti e gli ampliamenti (fino a 150 mq.) non sono limitabili, fatto salvo quanto disposto dai criteri e dalle norme regionali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, nonché dell’arredo urbano.

• **“medie strutture”**: (settore alimentare)

Tenuto conto dell’attuale presenza di due sole medie strutture alimentari (in realtà miste, alimentari e non), orientate prevalentemente al mercato locale e con funzioni “di vicinato”, si considera che la presenza di un nuovo insediamento potrebbe risultare funzionale alla crescita del sistema distributivo avendo tale media struttura caratteristiche merceologiche specifiche. La localizzazione dell’area di insediamento – da indicarsi nel PGT – dovrebbe tener conto delle più generali indicazioni dello strumento urbanistico circa gli insediamenti previsti per i servizi alle persone.

Va peraltro considerato che con riguardo alle medie strutture alimentari la Provincia di Lecco ha indicato nella sua programmazione commerciale una limitazione a 800 mq. di superficie di vendita.

• **“medie strutture”**: (settore non alimentare)

Attualmente non rappresentano un elemento importante e strategico della rete commerciale, essendo la presenza sul territorio comunale limitata a 3 unità; in aggiunta vi sono due strutture commerciali che operano su una superficie superiore ai 150 mq., ma che per la tipologia dei prodotti venduti (autoveicoli, mobili, prodotti industriali, ecc.) utilizzano una superficie di vendita (convenzionale) che li assimila ai negozi di vicinato. Va inoltre considerato che alcuni esercizi di vicinato dispongono di superfici accessorie e di superfici a magazzino che, se utilizzate per la vendita, trasformerebbe “da vicinato in media struttura” l’esercizio stesso. In tal senso può essere opportuno – per mantenere l’equilibrio del sistema distributivo – limitare la definizione di nuove aree per l’insediamento di medie superfici. La localizzazione di tali aree e la relativa dimensione dovranno trovare puntuale riscontro nello strumento urbanistico comunale. In particolare in aree esterne alla zona centrale del comune di Colico potrebbero essere previste due/tre aree destinate all’insediamento di medie strutture non food con una dimensione in termini di superficie di vendita estendibile fino a 1.500 mq.

Al fine di potenziare il sistema distributivo all’interno della zona centrale del comune può essere opportuno prevedere aree per almeno una media struttura con una dimensione in termini di superficie di vendita compresa fra i 400 e i 500 mq.

• **“grandi strutture”**: (settore alimentare)

Nuovi insediamenti di grandi strutture alimentari (con oltre 1.500 mq. di sviluppo di vendita) potrebbero creare situazioni di disequilibrio nel sistema distributivo di Colico e comportare un ulteriore indebolimento del comparto tradizionale soprattutto nel nucleo storico. Non dovrebbero quindi essere individuate aree per tali strutture di vendita.

- **“grandi strutture”**: (settore non alimentare)

Insedimenti di grandi strutture non food non sono attualmente presenti sul territorio comunale, ma per le ragioni indicate con riferimento alle grandi strutture alimentari e per non indebolire la struttura del dettaglio tradizionale non sono da prevedere aree per tali strutture di vendita.

- **“centri commerciali”**: Uno o più centri commerciali – anche se fortemente orientati alla vendita di prodotti non alimentari – che si inserissero nel sistema distributivo locale potrebbero comprometterne l'equilibrio, senza rappresentare un elemento di riqualificazione del tessuto urbano. Tenuto conto dell'attuale articolazione del sistema distributivo e del possibile suo sviluppo si ritiene che al momento non sia opportuno prevedere aree per la localizzazione di centri commerciali.

ALLEGATO

***Criteria e norme tecniche di programmazione e
gestione del sistema distributivo***

1. Suddivisione tipologica degli esercizi di commercio al dettaglio - Definizioni (art. 4 D.Lgs. 114/98)

Esercizi di vicinato

- esercizi aventi superficie di vendita non superiore a mq. 150

Medie strutture di vendita

- esercizi aventi superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1.500

Grandi strutture di vendita

- esercizi aventi superficie di vendita superiori a mq. 1.500

Centri commerciali

- una "grande struttura di vendita" (superiore a mq. 1.500) o una "media struttura di vendita" (da mq. 151 a mq. 1.500) nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

2. Programmazione del sistema distributivo per le medie e le grandi strutture di vendita

2.1 Grandi strutture di vendita e relative superfici

Tenuto conto delle risultanze dell'analisi tecnica sul sistema distributivo del comune; considerati inoltre gli obiettivi di equilibrio fra offerta commerciale e domanda dei consumatori e, ancora, gli attuali rapporti di equilibrio fra diverse tipologie di vendita non è ammessa l'apertura di grandi strutture di vendita, né alimentari né non alimentari, con superficie superiore a 1.500 mq.

2.2 Medie strutture di vendita e relative superfici

Tenuto conto dell'attuale consistenza delle medie superfici di vendita, dell'equilibrio esistente tra queste ultime e gli esercizi di vicinato, di superfici accessorie ad esercizi di vicinato, vengono individuate nuove e specifiche aree per l'insediamento di medie strutture di vendita. In sede di PGT le

aree commerciali già esistenti e autorizzate per medie strutture verranno confermate quali aree destinate alle medie strutture stesse, mantenendo l'attuale settore merceologico.

3. Criteri per il rilascio e la gestione delle autorizzazioni di esercizi di vicinato

3.1 Aperture e modificazioni degli esercizi di vicinato

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di superficie di vendita degli esercizi di vicinato sono sempre consentiti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 7, 1° e 2° comma, del D.Lgs. 114/1998.

In caso di ampliamento l'esercizio di vicinato non può superare la soglia limite dei 150 mq. di superficie di vendita.

3.2 Ampliamento oltre 150 mq. e trasformazione di esercizi di vicinato in medie superfici di vendita

Qualora in seguito ad ampliamento di superficie un esercizio di vicinato superi i 150 mq., e quindi rientri nella classificazione delle medie superfici, esso può continuare la propria attività di vendita esclusivamente in una delle aree riservate alle medie superfici indicate dallo strumento urbanistico. Sono quindi consentiti i trasferimenti di esercizi di vicinato riclassificati in medie strutture, purché tale trasferimento avvenga nelle aree già occupate da medie strutture di vendita o nelle aree programmate per le medie strutture. In caso di trasferimento in aree già occupate da medie strutture, l'esercizio trasferito potrà ampliare la superficie di vendita fino al massimo consentito nell'area in cui si trasferisce e cioè la superficie di vendita originaria – come indicato al punto 4.1 – aumentata del 20%, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti e di tutte le altre norme previste dal D.Lgs. 114/1998, dalla L.R. 6/2010 e successive disposizioni.

3.3 Attività incompatibili

Le attività commerciali di vendita, incompatibili con le aree di tutela di cui al punto 3.4 – fatto salvo la situazione esistente – sono relative alle seguenti specializzazioni merceologiche:

1. articoli funerari;
2. colori e vernici (esclusi articoli per "belle arti" e "fai da te");

3. combustibili, oli minerali e relative attrezzature d'uso;
4. ferramenta (esclusi articoli per "fai da te");
5. materiali da costruzione e legname d'opera;
6. pneumatici;
7. prodotti metalsiderurgici;
8. apparecchi e materiali per impianti igienico-sanitari, di condizionamento e di riscaldamento;
9. materiali per pavimenti e rivestimenti in legno, in pietra, in tessuto o in carta;
10. natanti e parti di ricambio;
11. veicoli a motore e parti di ricambio;
12. macchine, attrezzature e articoli tecnici per agricoltura, industria, commercio e artigianato (esclusi prodotti per l'informatica).

Sono esclusi dall'applicazione della presente norma di salvaguardia, gli esercizi commerciali che, pur appartenenti alle tipologie di cui ai precedenti numeri 8, 9, 10, 11 e 12, agiscano commercialmente mediante la sola esposizione di campionari ovvero la sola rappresentanza (senza l'utilizzo di locali destinati a magazzino) e nei quali vengano eseguite operazioni di vendita limitate alla raccolta di ordinativi di acquisto, senza asportazione dei prodotti definiti incompatibili.

- 3.4 *Tutela delle tradizioni locali e delle aree di particolare interesse*
 Nelle "Zone di interesse storico-ambientale" indicate nello strumento urbanistico non è possibile l'apertura né il trasferimento di esercizi di vicinato ritenuti incompatibili con le caratteristiche delle zone stesse.

4. Criteri per il rilascio e la gestione delle autorizzazioni di medie strutture di vendita

4.1 Attuale classificazione e localizzazione

Le aree per medie superfici su cui operano imprese commerciali in attività nel comune di Colico sono classificate per settore merceologico (alimentari e non alimentari) sulla base della superficie di vendita esclusiva o prevalente.

Tali aree sono riservate a medie strutture di vendita senza escludere l'attività di esercizi di vicinato.

4.2 *Ampliamento di superficie*

L'ampliamento di superficie di vendita all'interno delle aree di cui al punto 4.1 è sempre possibile nella misura massima del 20% della superficie di vendita attuale come dichiarata in sede di autorizzazione originaria.

Non è comunque possibile in caso di ampliamento superare la soglia limite di 1.500 mq. di superficie di vendita.

4.3 *Trasformazioni merceologiche*

– Medie strutture alimentari:

la superficie di vendita delle medie strutture alimentari può essere trasformata tutta o in parte in superficie di vendita non alimentare. Qualora, a seguito della trasformazione merceologica, nell'esercizio la superficie non alimentare risulti prevalente l'esercizio viene considerato come "media struttura non alimentare", e non è più possibile una ulteriore trasformazione nella categoria alimentare.

– Medie strutture non alimentari:

la superficie di vendita delle medie strutture non alimentari non può essere trasformata nemmeno in parte in superficie di vendita alimentare.

4.4 *Trasferimenti di medie strutture*

Sono consentiti i trasferimenti di medie strutture di vendita purché tale trasferimento avvenga nelle aree già occupate da medie strutture di vendita o nelle aree programmate per le medie strutture. In caso di trasferimento l'esercizio trasferito potrà ampliare la superficie di vendita fino al massimo consentito nell'area in cui si trasferisce e cioè la superficie di vendita originaria – come indicato al punto 4.1 – aumentata del 20%, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti e di tutte le altre norme previste dal D.Lgs. 114/1998, dalla L.R. 6/2010 e successive modificazioni.

5. Presentazione delle domande relative agli esercizi di media struttura

Le domande relative all'apertura di esercizio, al trasferimento di sede e all'ampliamento della superficie delle medie strutture di vendita (min. mq. 151 - max mq. 1.500) devono essere presentate in carta legale sul modulo prescritto e, fatta salva la facoltà da parte del Comune di richiedere o far produrre ulteriori documenti, notizie, dichiarazioni in applicazione del D.Lgs. 114/1998, delle altre norme di legge e delle disposizioni contenute nelle disposizioni regionali o comunque nell'interesse del richiedente, devono contenere i seguenti elementi:

- a) le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c), comma 2° dell'art. 8 del D.Lgs. 114/1998;
- b) una relazione illustrativa con planimetria concernente la conformità e la compatibilità dell'insediamento con i presenti criteri di programmazione commerciale nonché con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali;
- c) la relazione tecnica asseverata ovvero la richiesta della concessione edilizia o delle altre autorizzazioni o le ulteriori documentazioni indicate nelle disposizioni regionali, ai fini della prescritta contestualità commerciale-urbanistica-edilizia della procedura.

– Partecipazione al procedimento

Copia delle richieste pervenute deve essere trasmessa, per opportuna conoscenza, alle associazioni provinciali di rappresentanza degli operatori commerciali e di tutela dei cittadini consumatori.

– Ordine di valutazione delle domande

Le domande sono valutate in ordine di precedenza e, tra domande concorrenti, in ordine di priorità. La precedenza o la concorrenza sono accertate in relazione al mese di calendario in cui risultano pervenute al comune (mesi diversi "precedenza", stesso mese "concorrenza").

Le domande sono considerate accolte qualora non venga comunicato il provvedimento di diniego datato non più di novanta giorni successivi alla data di presentazione della domanda all'ufficio protocollo del comune.

6. Presentazione delle comunicazioni relative agli esercizi di vicinato

Le comunicazioni relative all'apertura, al trasferimento di sede e all'ampliamento di superficie di vendita (fino al limite di mq. 150) degli esercizi di vicinato devono essere presentate in carta semplice sul modulo prescritto e devono contenere le dichiarazioni di cui alle lettere a), b), c) d), comma 2°, dell'art. 7 del D.Lgs. 114/1998 nonché, ove ricorra il caso, la Relazione Tecnica asseverata prescritta dalle disposizioni regionali ovvero la richiesta della concessione edilizia o delle altre autorizzazioni ai fini della prescritta con testualità commerciale-urbanistica-edilizia della procedura.