SOCIETA' DI RICERCA E PIANIFICAZIONE
di Anzini Mauro & C. S.n.c.

Via Candiani, 125
20158 Milano (MI)
Tel. 02 29.52.40.40
E-mail: studioanzini_@libero.it

COMUNE di UBOLDO

Provincia di Varese

Aggiornamento luglio 2017

Rev. 1.0

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

Componente commerciale

Allegato al Piano di Governo del Territorio

(L.R. 12/2005 s.m.i.)

INDICE

1.	**Premessa**	pag.	1
2.	**Oggetto dell'analisi**	pag.	5
3.	**Quadro normativo di riferimento**	pag.	8
3.1	Le attività commerciali: le disposizioni nazionali "pro concorrenziali" (decreti Monti e Bolkestein) - I decreti legislativi 126/16 e 222/16 (SCIA 1 e SCIA 2)	pag.	8
3.2	Commercio al dettaglio in sede fissa: definizioni e forme	pag.	9
3.2.1	*Commercio al dettaglio in sede fissa: la programmazione commerciale regionale*	pag.	10
4.	**Quadro ricognitivo territoriale e demografico**	pag.	12
4.1	Inquadramento territoriale	pag.	12
4.2	Inquadramento demografico	pag.	15
5.	**Il sistema distributivo comunale**	pag.	19
5.1	L'evoluzione del sistema distributivo	pag.	19
5.2	La situazione del commercio al dettaglio in sede fissa	pag.	23
5.2.1	*Fotografia dello stato di fatto*	pag.	26
6.	**Obiettivi strategici e obiettivi specifici per lo sviluppo del sistema distributivo commerciale**	pag.	28
6.1	Criteri per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio in sede fissa	pag.	32

1. Premessa

Il Comune di Uboldo è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 20 e 31 del 21 maggio 2014, e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 28 del 09/07/2014.

Il P.G.T. è stato introdotto dalla L.R. 12/2015 ed è articolato in tre distinte componenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.

Il rapporto tra la programmazione in campo commerciale e lo strumento urbanistico è definito dalla D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/352 "Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale (articolo 3, comma 1, della L.R. 23 luglio 1999, n. 14)".

In particolare, "… *le problematiche relative alla distribuzione commerciale si rapportano:*

→ *con il Documento di Piano per quanto riguarda:*

- *la costruzione del quadro conoscitivo del territorio comunale (art. 8, comma 1, lettera b), nell'ambito del quale deve essere evidenziata la strutturazione esistente del settore commerciale;*
- *la definizione degli obiettivi di sviluppo comunale (art. 8, comma 2, lettere a e b), dove devono essere evidenziate le esigenze di sviluppo o di riorganizzazione o di contenimento del settore commerciale;*
- *la determinazione delle politiche di settore (art. 8, comma 2, lettera c), dove particolare attenzione deve essere posta al comparto della distribuzione commerciale nelle sue varie componenti tipologiche;*
- *l'evidenziazione delle previsioni di carattere commerciale che presentano ricadute a scala sovracomunale (art. 8, comma 2, lettere c ed e), da evidenziare specificamente;*
- *la valutazione ambientale e paesaggistica delle strategie e delle azioni di piano;*

→ *con il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole per quanto riguarda:*

- *la necessità di integrare le politiche commerciali con le politiche più generali di miglioramento dell'insieme dei servizi e delle attrezzature di interesse generale offerte alla popolazione locale;*

- *la necessità di coerenziare le politiche commerciali con l'insieme delle azioni mirate alla riqualificazione dei tessuti urbani sia centrali che periferici, con particolare attenzione alle azioni di recupero degli ambiti degradati e da riconvertire a nuovi usi;*

→ *con gli strumenti attuativi di pianificazione comunale nonché con gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, previsti dall'articolo 6 della l.r. 12/2005 per quanto riguarda:*
- *gli aspetti di concreto inserimento territoriale, paesaggistico ed ambientale della progettazione dei nuovi insediamenti e l'eventuale valutazione di impatto ambientale*".

Sempre la già citata D.C.R. 8/352 precisa che "…*deve essere garantita specifica attenzione al sistema commerciale locale ed in particolare a:*

- *la funzionalità complessiva della rete commerciale;*
- *la distribuzione sul territorio comunale degli esercizi commerciali e le relative potenzialità o carenze;*
- *la presenza e localizzazione delle diverse tipologie di vendita;*
- *la consistenza della rete commerciale nei nuclei di antica formazione, evidenziando l'eventuale presenza di esercizi "storici" o di aree urbane a specifica funzionalità commerciale da valorizzare. …*"

In caso di nuove previsioni di carattere commerciale di rilevanza sovracomunale (con riferimento, quindi, alle grandi strutture di vendita), gli elementi sopra indicati dovranno essere integrati da valutazioni a scala sovracomunale, "… *in relazione a:*

- *l'accertamento dell'ambito di gravitazione della struttura commerciale da insediare;*
- *la verifica della consistenza del sistema economico commerciale (esistente o previsto) nell'ambito territoriale di gravitazione così come sopra determinato;*
- *la necessità di valutare preventivamente le ricadute e gli impatti generati sia a scala locale che sovracomunale e sotto i vari aspetti di possibile incidenza (infrastrutturale, ambientale, paesaggistico, di dotazione dei servizi), nonché attraverso uno studio di prefattibilità che, anche ricorrendo a modelli matematici di simulazione, documenti lo stato di criticità della rete viabilistica esistente ed il grado di incidenza dell'indotto derivante dall'attuazione dell'intervento programmato;*
- *il riconoscimento del livello di accessibilità della localizzazione prescelta per l'intervento dal punto di vista dei servizi pubblici di trasporto;*

- *la verifica di coerenza con le valutazioni di sostenibilità derivanti dal contemporaneo processo, da condursi all'interno del Documento di Piano, di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*".

Ancora, con riferimento ai rapporti tra programmazione commerciale e Piano dei Servizi, la D.C.R. 8/352 sottolinea: "*il Piano dei Servizi rappresenta lo strumento atto a promuovere una corretta integrazione delle funzioni commerciali con i servizi pubblici di interesse generale per la comunità; può definire infatti scelte idonee a valorizzare il comparto, quali:*

- *l'integrazione con i servizi per il tempo libero, rispondendo all'esigenza di fornire attrezzature che coniughino shopping e svago, sia all'interno delle città che in luoghi esterni opportunamente dedicati;*
- *il coordinamento con la realizzazione di parcheggi, aree di sosta e di interscambio;*
- *l'integrazione con programmi comunali e sovracomunali di ricostruzione di connessioni verdi e di reti ciclo – pedonali;*
- *l'eventuale raccordo con l'attivazione di servizi culturali o ricreativi nei centri urbani;*
- *l'interazione con le previsioni del Piano Urbano del Traffico e del Programma triennale delle opere pubbliche;*
- *la promozione della partecipazione delle associazioni del commercio nella realizzazione esecutiva, gestionale e finanziaria dei servizi di qualificazione dell'offerta commerciale locale*".

Quanto al Piano delle Regole, la Delibera 8/352 specifica:

"*il Piano delle Regole si connota come lo strumento di promozione della qualità urbana e territoriale e, in particolare rappresenta lo strumento attraverso cui si può assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato. E' quindi all'interno del Piano delle Regole che deve essere ricercato il corretto dimensionamento e posizionamento delle attività commerciali in rapporto all'assetto urbano consolidato, considerandole come una risorsa importante a disposizione della pianificazione ai fini del raggiungimento di obiettivi generali di qualificazione di parti di città e di tessuto urbano, di risanamento e rivitalizzazione dei centri storici, di recupero e integrazione urbana di ambiti degradati, compromessi o abbandonati.*
Il Piano delle Regole dettaglierà pertanto le caratteristiche degli interventi commerciali consentiti per le diverse situazioni urbane presenti nell'ambito comunale: centri di antica formazione ed aree urbane centrali, aree periurbane o periferiche, aree extraurbane di interesse sovracomunale, normando puntualmente le modalità di inserimento di tali strutture nel contesto territoriale, avendo particolare attenzione a:

- *la disciplina dell'assetto morfologico in rapporto alle caratteristiche funzionali, insediative, paesistiche ed ambientali e le potenzialità di riorganizzazione urbanistica locale conseguenti all'insediamento dell'attività commerciale;*
- *la specificazione delle categorie commerciali non ammissibili in determinati contesti;*
- *la prescrizione di parametri qualitativo – prestazionali riguardanti materiali, tecnologie, elementi costruttivi finalizzati ad assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficacia energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali;*
- *l'incentivazione delle attività commerciali di vicinato*".

L'attuale P.G.T. di Uboldo ha quindi già proceduto a individuare le destinazioni commerciali e a dettarne la disciplina, supportato da un'"Analisi del sistema commerciale".

Il presente documento si propone di verificare lo stato di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico e di aggiornare l'analisi a suo tempo condotta.

2. Oggetto dell'analisi

Come si è accennato, il P.G.T. di Uboldo è corredato da una dettagliata analisi commerciale, che ha individuato una pluralità di "sistemi" in essere sul territorio comunale che da una parte comprendono quelle zone, poste, in ambito prevalentemente extra residenziale e lungo le infrastrutture di scorrimento extraurbano, con vocazione alla localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita; dall'altro, in zone residenziali e urbana, ambiti con diversa gerarchia e vocazione commerciale, caratterizzate da una presenza più o meno concentrata di esercizi di vicinato, attività di somministrazione, artigianato di servizio, studi professionali.

La programmazione commerciale, coerentemente con le normative vigenti e al quadro economico di riferimento (che ha visto un peggioramento delle congiuntura economica generale e un calo degli investimenti nel settore dell'edilizia, legato alla minore propensione del privato ad intraprendere attività economiche comportanti investimenti rilevanti) al momento della sua elaborazione, ha verificato anche secondo criteri economici la dotazione di attività commerciali e previsto misure puntuali finalizzate a armonizzare il divenire delle attività commerciali nelll'ambito delle più generali politiche territoriali di sviluppo del Comune.

Del mutato quadro normativo ha preso già da tempo atto la giurisprudenza amministrativa, che ha costantemente ribadito che ai sensi della normativa statale e della normativa comunitaria non è più possibile prevedere per i punti vendita una programmazione settoriale e dimensionale, se non per imperativi interessi di carattere generale, interessi che devono tuttavia rientrare nella logica della programmazione territoriale e non contemplano e non possono contemplare motivi di carattere economico, essendo il mercato improntato alla libera concorrenza.

A questi obblighi normativi si aggiungono considerazioni di carattere generale: la caduta dei consumi registrata in Italia nel corso degli ultimi anni (e che ha visto una leggerissima ripresa solo negli ultimi mesi dell'anno appena passato) è solo uno degli aspetti della profonda crisi che ha caratterizzato la congiuntura economica a livello nazionale; oltre all'aumento della disoccupazione, l'accresciuta pressione fiscale, la dinamica nulla dei salari e le difficoltà di accesso al credito, sono cause non modificabili attraverso interventi a livello locale.

La riduzione della spesa delle famiglie si è tradotta in una modifica permanente dello stile di vita, e quindi delle abitudini di acquisto e consumo; per ridurre la spesa si sono tagliati gli sprechi e si è rinunciato a tutto ciò che è superfluo, si sono affermati comportamenti improntati a una maggiore "sobrietà" e si rimandano gli acquisti non essenziali anche quando vi sarebbero le possibilità economiche di sostenerli.

Questa tendenza si è estesa oltre che a beni durevoli di acquisto non frequente come gli elettrodomestici e l'arredamento, anche a prodotti non alimentari di largo e generale consumo, come l'abbigliamento, e da ultimo anche al settore alimentare. Le famiglie hanno attuato il cosiddetto "downgrading" della spesa, insieme di diverse strategie per ridurre la spesa per acquisti: da un ricorso più frequente a formati di vendita a minore contenuto di servizio come i discount, a una maggiore attenzione ai prodotti in promozione, allo spostamento verso prodotti più economici (primo prezzo, private label).

Sono aumentati gli acquisti presso i punti vendita più comodi in termini di prossimità (superstore e supermercati) e convenienti in termini di prezzo (discount) insieme alla tendenza alla riduzione delle quantità acquistate, che evidenzia che soprattutto nell'alimentare si sono ridotti gli sprechi e tagliati gli acquisti superflui; d'altro lato, la qualità del prodotto e il suo contenuto di servizio continuano ad avere un'importanza prioritaria, tant'è che, a fronte di una complessiva contrazione delle vendite di prodotti alimentari, crescono quelle dei prodotti di nicchia, come i

biologici, dietetici, regionali, e quelle dei prodotti freschi confezionati e pronti per il consumo, che pure hanno un maggior costo unitario.

Rispetto alla rete distributiva, risultano aver subito di più gli effetti della crisi i punti vendita di minori dimensioni, ovvero i negozi a libero servizio e i supermercati con area di vendita inferiore agli 800 metri e quelli di maggiore grandezza, cioè gli ipermercati di superficie superiore agli 8.000 mq. quadri; sono invece cresciuti i supermercati di superficie superiore a 1.000 mq, i superstore e piccoli ipermercati, con superficie compresa tra i 2.500 mq e gli 8.000 mq; rallentata è invece la crescita dei discount.

Cresce la specializzazione delle attività, che si sviluppano attorno a particolari merceologie e necessità del consumatore (esercizi specializzati nella vendita di prodotti per l'igiene personale, pulizia della casa e bassa profumeria e le attività di vendita di prodotti per l'edilizia leggera e il bricolage professionale), anche se il processo ha subito un rallentamento a causa della contrazione dei consumi.

In definitiva, il consumatore è sempre più informato, acquista solo alla fine di un percorso fatto di selezione delle notizie utili e di un'attenta pianificazione del budget, oltre che della scelta del luogo e del momento più propizi o all'acquisto.

3. Quadro normativo di riferimento

3.1 Le attività commerciali e di somministrazione: le disposizioni nazionali "proconcorrenziali" (decreti Monti e Bolkestein) - I decreti legislativi 126/16 e 222/16 (SCIA 1 e SCIA 2)

Il quadro normativo di riferimento del settore del commercio e della somministrazione di alimenti e bevande, nel corso del periodo compreso tra il dicembre 2011 e il dicembre 2012, è stato definito attraverso una serie di provvedimenti (c.d. decreti Monti, d.l. 201/11, 1/12 e 5/12 – SalvaItalia, SemplificaItalia, CresciItalia; d.lgs. 6 agosto 2012, n. 147, riforma del d.lgs. 59/10, cd. Decreto Bolkestein).

Questi provvedimenti, al fine di armonizzare la disciplina nazionale e quella europea in materia di attività economiche, introducono quale principio generale misure di semplificazione e liberalizzazione delle attività anche commerciali; in particolare, "… *costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali. Le Regioni e gli enti locali adeguano i propri ordinamenti alle prescrizioni del presente comma* …" (art. 31, c. 2, d.l. 201/11 e ss.mm.ii.).

La giurisprudenza amministrativa e costituzionale ha costantemente dato applicazione a questi principi, mentre a livello normativo una prima attuazione è avvenuta lo scorso anno, con i decreti legislativi 126/168 e 222/16, meglio noti come SCIA 1 e SCIA 2, che semplificano anche i procedimenti di avvio delle attività economiche, uniformando a llivello nazionale le procedure abilitative, attraverso l'adozione di una modulistica unica, entrata in vigore per una prima parte (riguardante anche molte delle attività commerciali, lo scorso 1 luglio 2017).

3.2 Commercio al dettaglio in sede fissa: definizioni e forme

La presente analisi riguarda in primo luogo le attività di commercio al dettaglio in sede fissa, cioè l'attività esercitata da chi acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale, cioè al pubblico in generale.

Le definizioni delle diverse attività commerciali sono contenute nell'art. 4 del decreto legislativo 114/98; si tratta di definizioni di valore generale, poiché ricalcano le espressioni usate nelle direttive comunitarie in materia.

Il d.lgs. 114/98 individua due soli settori merceologici, alimentare e non alimentare, e una suddivisione dei negozi in classi dimensionali, su base demografica e per superficie di vendita, come riassunto nella successiva tabella:

Classi dimensionali dei punti di vendita al dettaglio in sede fissa

Classe dimensionale	Popolazione inferiore a 10.000 abitanti	Popolazione superiore a 10.000 abitanti
Esercizio di vicinato	fino a 150 mq. di vendita	fino a 250 mq. di vendita
Media struttura	da 151 mq. a 1.500 mq. di vendita	da 251 mq. a 2.500 mq. di vendita
Grande struttura	oltre 1.500 mq. di vendita	oltre 2.500 mq. di vendita

Medie e grandi strutture di vendita possono assumere la forma del centro commerciale, quando "… *più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente*" (D.Lgs. 114/98, art. 4, comma 1, lettera g).

La Regione Lombardia (D.G.R. 20 dicembre 2013, n. X/1193 e ss.mm.ii., punto 2, comma 1 lettera f) ha articolato la definizione della "struttura unitaria" nelle seguenti*:

- Centro commerciale aggregato
- Centro commerciale multifunzionale
- Factory outlet centre
- Parco commerciale

* Per la corretta definizione delle diverse forme di centro commerciale si rimanda alla normativa regionale citata

3.2.1 *Commercio al dettaglio in sede fissa: la programmazione commerciale regionale*

La legge regionale 2 febbraio 2010 n.6, "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere", prevede la redazione del Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PPSSC), approvato dal Consiglio Regionale su proposta della Giunta; questo strumento deve delineare lo scenario di sviluppo del sistema commerciale, orientare l'attività di programmazione degli enti locali, gli indirizzi per lo sviluppo delle diverse tipologie di vendita, i criteri generali per l'autorizzazione delle grandi e medie strutture di vendita, le priorità per l'utilizzo delle risorse finanziarie e le indicazioni per la qualificazione e lo sviluppo del commercio all'ingrosso.

A conclusione del percorso di revisione della disciplina regionale del commercio, partito nel corso del 2013 con la l.r. 27 giugno 2013, n. 4 (cd. "moratoria") la Giunta Regionale con la dgr 24 gennaio 2014 n. X/1261 ha deliberato l'avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del nuovo PPSSC; nel frattempo, rimane vigente il Programma Triennale per lo sviluppo del Settore Commerciale 2006 – 2008 (di cui alla D.C.R. 2 ottobre 2006 n. VIII/215) che, allo scopo di consentire la razionalizzazione e la modernizzazione della rete distributiva, ne controlla l'impatto territoriale, ambientale, sociale e commerciale. Il territorio della Regione è stato suddiviso in ambiti territoriali (ex l.r. 14/99, art. 2 e successive modifiche), individuando la presenza di aree metropolitane omogenee e di aree sovracomunali configurabili come unico bacino d'utenza. Gli ambiti territoriali individuati sul territorio regionale sono i seguenti:

- ambito commerciale metropolitano
- ambito di addensamento commerciale metropolitano
- ambito della pianura lombarda
- ambito montano
- ambito lacustre
- ambito urbano dei capoluoghi.

Per ciascun ambito sono individuati specifici indirizzi di sviluppo. In particolare, per il Comune di Uboldo, compreso nell'ambito di addensamento commerciale metropolitano, gli indirizzi di sviluppo sono i seguenti:

- *riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;*
- *forte disincentivo all'eccessivo ampliamento e all'apertura di grandi strutture di vendita mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;*
- *disincentivo al consumo di aree libere e attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi;*
- *incremento della presenza di esercizi di vicinato e di media distribuzione, di maggiore accessibilità diretta da parte dell'utenza;*
- *prioritaria localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico;*
- *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.*

4. Quadro ricognitivo territoriale e demografico

4.1 *Inquadramento territoriale*

Uboldo è un Comune della Provincia di Varese, posto a 35 km. circa dal capoluogo, al confine con la Provincia di Milano; all'incirca la stessa distanza separa il Comune dalla Città di Milano. Confina con Gerenzano, Origgio e Saronno in Provincia di Varese e con Cerro Maggiore e Rescaldina in Provincia di Milano.

Fonte: www.viamichelin.it

Il Comune si è sviluppato lungo la S.P. ex S.S. 527, che a seconda dei tratti viene individuata con la denominazione di Bustese o Saronnese; questa direttrice collega Monza alla Regione Piemonte.

L'abitato presenta un nucleo di più antica formazione posto a sud della Saronnese, che è cresciuto senza soluzione di continuità fino a raggiungere ed occupare il lato opposto di questa direttrice; sono poi presenti alcune località di antica tradizione agricola, le principali delle quali sono Cascina Malpaga; Cascina Soccorso; Cascina Girola, posta a nord in corrispondenza del confine con Rescaldina e Gerenzano; Cascina Regusella, localizzata a ridosso del tracciato autostradale della A8 Milano Varese, al confine con Cerro Maggiore; in tutti i casi si tratta di nuclei di dimensioni limitate, nei quali risiedono da poche decine a poche centinaia di persone.

In posizione periferica rispetto all'abitato sono presenti ampie aree destinate ad attività industriali, sia lungo le strade che collegano Uboldo alle cascine, sia lungo la S.P. ex S.S. 527; in particolare, sono presenti diversi ambiti di consolidata vocazione produttiva di rilievo: il primo, situato al confine con Rescaldina, comprende una serie diffusa di piccole e medie imprese produttive e commerciali; l'altro, più rilevante in termini dimensionali e di potenzialità di sviluppo, soprattutto grazie ad una già buona accessibilità dal sistema autostradale lombardo, destinata a migliorare nel futuro, è situato al confine con il Comune di Origgio.

La rimanente parte del territorio, non edificata, rappresenta un patrimonio ecologico e paesistico interessato da importanti progetti di tutela e valorizzazione, comprensivi dell'istituzione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato Parco dei Mughetti; all'interno di questo contesto si inseriscono diverse attività agricole che caratterizzano e valorizzano questa realtà.

La situazione infrastrutturale del Comune di Uboldo è particolarmente favorevole: il territorio comunale è infatti toccato da entrambi i rami dell'Autostrada

Milano Laghi: a nord, al confine con Cerro Maggiore, dalla A8 Milano Varese, raggiungibile attraverso lo svincolo di Castellanza; a est, al confine con Saronno, dalla A9 Milano Como, da sempre collegata ad Uboldo dallo svincolo di Saronno ed ora da quello ancor più accessibile di Uboldo, sito in corrispondenza del confine con Origgio.

A questi collegamenti si aggiungeranno, nel prossimo futuro, quelli attivati a seguito della realizzazione della Pedemontana, che incrocerà il territorio di Uboldo in corrispondenza della S.P. ex S.S. 257 e poi, attraverso un sistema tangenziale all'abitato che verrà realizzato a sud nel Comune, permetterà al traffico di scorrimento diretto verso l'Autostrada A9 di raggiungerla senza attraversare l'abitato (segnaliamo che, di fatto, questa "tangenziale" è in larga parte esistente, attraverso un sistema di attraversamento periferico all'abitato).

Dal punto di vista commerciale, la quasi totalità della rete distributiva si colloca in Uboldo capoluogo, ed in particolare nel nucleo di antica formazione o a ridosso di questo, oppure lungo il tracciato della S.P. ex S.S. 527.

L'offerta del commercio in sede fissa è integrata dalla presenza di un mercato ambulante che si tiene nella mattinata del martedì, nel piazzale situato all'intersezione tra le vie Dante e Manzoni; questo mercato (dati Regione Lombardia, Open Data) conta 30 posteggi totali, dei quali 11 destinati alla vendita di prodotti alimentari e 1 riservato ai produttori diretti.

4.2 *Inquadramento demografico*

ANNO	ABITANTI
2011 post censimento	10.473
2012	10.456
2013	10.574
2014	10.559
2015	10.658
2016	10.582
2017 (al 28.02)	10.564

Fonte: demo.istat.it

Come si può osservare nella tabella, tra il 2011 e il 2016 la popolazione di Uboldo si è mantenuta sostanzialmente stabile intorno al valore consolidato di circa 10.500 residenti. Sottolineiamo che vengono utilizzati i dati esclusivamente a partire dal 2011 perchè si tratta del risultato postcensimento, quindi corretto sulla base delle risultanze della rilevazione effettuata all'ottobre 2011, e rappresenta quindi la cifra effettiva dei residenti depurata dei soggetti non reperibili.

Per valutare correttamente le potenzialità di sviluppo commerciale del territorio riveste sicura importanza l'analisi dei fattori relativi alla composizione della popolazione; come abbiamo visto i livelli di spesa e la ripartizione della spesa sono comprensibilmente differenti a seconda della composizione del nucleo familiare e dell'età dei suoi componenti.

	Spesa media mensile/euro
single età <35	1.716
single età 35-64	1.952
single età >64	1.635
coppia con pr <35	2.538
coppia con pr 35-64	2.874
coppia con pr >64	2.617
coppia con 1 figlio	2.997
coppia con 2 figli	3.256
coppia con 3 o più figli	3.137
famiglie monogenitore	2.467
altre tipologie	2.643
MEDIA PER FAM.	**2.524**

Fonte: ISTAT, Spese per consumi delle famiglie, 6 luglio 2017, dati anno 2016

Composizione del nucleo familiare ed età dei suoi componenti sono fattori determinati anche rispetto ai capitoli di spesa: un pensionato spende quasi la metà del proprio budget mensile per le spese riferite ad abitazione ed energia a fronte di una spesa media che normalmente rappresenta circa un terzo della spesa complessiva mensile, mentre le spese riferite a trasporti e comunicazioni e a tempo libero e istruzione ammontano al 10% della spesa mensile, e quindi circa la metà di quanto spendono per le stesse voci le altre tipologie di famiglia.

PROSPETTO 6. SPESA MEDIANA MENSILE E SPESA MEDIA MENSILE DELLE FAMIGLIE PER TIPOLOGIA FAMILIARE. Anno 2016, valori stimati in euro e composizione percentuale per capitolo di spesa rispetto al totale della spesa media mensile[(a)]

CAPITOLO DI SPESA	Tipologia familiare											Totale
	Persona sola 18-34 anni	Persona sola 35-64 anni	Persona sola 65 anni e più	Coppia senza figli con p.r. 18-34 anni	Coppia senza figli con p.r. 35-64 anni	Coppia senza figli con p.r. 65 anni e più	Coppia con 1 figlio	Coppia con 2 figli	Coppia con 3 e più figli	Mono-genitore	Altre tipologie	
SPESA MEDIANA MENSILE	**1.544,24**	**1.704,13**	**1.332,00**	**2.355,38**	**2.513,20**	**2.187,74**	**2.646,83**	**2.875,40**	**2.883,89**	**2.143,40**	**2.252,82**	**2.141,52**
SPESA MEDIA MENSILE	**1.715,55**	**1.952,01**	**1.634,57**	**2.537,83**	**2.874,37**	**2.617,11**	**2.997,30**	**3.255,52**	**3.173,66**	**2.466,56**	**2.643,12**	**2.524,38**
Prodotti alimentari e bevande analcoliche	**14,7**	**14,7**	**18,4**	**12,7**	**15,7**	**18,4**	**18,2**	**18,1**	**21,4**	**18,2**	**19,8**	**17,7**
Non alimentare	**85,3**	**85,3**	**81,6**	**87,3**	**84,3**	**81,6**	**81,8**	**81,9**	**78,6**	**81,8**	**80,2**	**82,3**
Bevande alcoliche e tabacchi	2,7	2,1	1,2	1,9	2,1	1,7	1,9	1,6	1,9	1,7	2,0	1,8
Abbigliamento e calzature	5,4	4,8	3,0	7,3	5,0	3,2	5,2	5,6	6,3	4,7	4,0	4,7
Abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili, di cui:	34,3	37,9	48,0	29,9	34,8	41,9	31,7	30,0	27,6	36,3	35,7	35,8
Manutenzioni straordinarie	0,6	0,8	1,1	0,6	1,4	2,8	1,1	1,2	1,1	1,1	1,0	1,3
Affitti figurativi	17,5	23,9	33,9	15,9	23,0	28,8	20,4	19,1	16,3	23,8	22,7	23,3
Mobili, articoli e servizi per la casa	4,4	4,0	5,0	3,8	4,1	4,3	4,1	3,9	3,8	3,7	5,8	4,2
Servizi sanitari e spese per la salute	2,1	3,3	6,0	3,6	4,5	6,4	4,2	3,8	4,0	4,5	4,0	4,5
Trasporti	10,5	10,7	4,1	14,8	11,5	8,0	12,8	13,5	13,8	10,0	10,2	10,7
Comunicazioni	2,5	2,3	2,3	2,4	2,2	2,2	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,5
Ricreazione, spettacoli e cultura	7,3	5,3	3,9	5,7	5,5	4,0	5,4	6,2	5,9	4,9	4,2	5,2
Istruzione	0,6	0,2	-	-	0,3	0,1	0,8	1,3	1,4	0,8	0,4	0,6
Servizi ricettivi e di ristorazione	7,8	6,7	2,4	9,4	6,7	3,2	5,4	5,8	4,7	5,1	3,8	5,1
Altri beni e servizi*	7,8	7,9	5,7	8,3	7,6	6,5	7,9	7,5	6,6	7,4	7,3	7,3
Totale	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
Spesa media mensile per alimentari e bevande analcoliche	**252,29**	**287,79**	**300,38**	**322,18**	**449,86**	**482,09**	**545,77**	**588,07**	**678,20**	**449,85**	**524,27**	**447,96**
Spesa media mensile per beni e servizi non alimentari	**1.463,27**	**1.664,22**	**1.334,20**	**2.215,65**	**2.424,51**	**2.135,03**	**2.451,53**	**2.667,45**	**2.495,46**	**2.016,71**	**2.118,85**	**2.076,41**

p.r.=persona di riferimento della famiglia.
[(a)] La somma dei capitoli di spesa può differire da 100 per via degli arrotondamenti.
* Includono beni e servizi per la cura della persona, effetti personali, servizi di assistenza sociale, assicurazioni e finanziari.
\- Dato statisticamente non significativo.

Fonte: ISTAT Spese per consumi delle famiglie, 6 luglio 2017, dati anno 2016

Per analizzare la composizione della popolazione andremo a comparare i dati riferiti al Comune di Uboldo con quelli regionali e provinciali, utilizzando i dati demografici omogenei di riferimento che indicano età e stato civile della popolazione residente più recenti disponibili (ISTAT al 1° gennaio 2017).

Per quanto riguarda l'incidenza percentuale di ultra sessantacinquenni, che abbiamo definito "indice di vecchiaia" (si tratta di un indice cosiddetto "contro intuitivo" il cui valore cresce al diminuire dell'età media), possiamo rilevare che la popolazione in età lavorativa di Uboldo risulta leggermente superiore sia al dato regionale che a quello della Provincia di Varese.

	fino a 64 anni	% su totale	65 anni o più	% su totale	TOTALE	Indice di vecchiaia
Regione Lombardia	7.796.791	77,8	2.222.375	22,2	10.019.166	3,51
Provincia di Varese	684.598	76,9	205.445	23,1	890.043	3,33
Uboldo	8.437	79,7	2.145	20,2	10.582	3,93

Fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT 1° gennaio 2017

Il dato riferito allo stato civile dei residenti, che definiamo "propensione al matrimonio", mostra un'incidenza di coniugati, divorziati e vedovi allineata rispetto alla media regionale e a quella della Città Metropolitana.

	celibi nubili	% su totale popolazione	coniugati divorziati vedovi	% su totale popolazione	TOTALE	Propensione al matrimonio
Regione Lombardia	4.318.788	43,1	5.700.378	56,9	10.019.166	0,76
Provincia di Varese	368.309	41,4	512.734	58,6	890.043	0,72
Uboldo	4.441	42,0	6.141	58,0	10.582	0,72

Fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT 1° gennaio 2016

Nel complesso i parametri esaminati risultano sostanzialmente allineati, per quanto riguarda il Comune di Uboldo, rispetto ai valori di riferimento regionali e provinciali; questo equivale ad ritenere che la realtà Comunale di Uboldo risulta omogenea rispetto a quella, appunto, di Regione Lombardia e della Città Metropolitana di Milano, e quindi che i valori statistici sono applicabili alla realtà comunale.

5. Il sistema distributivo comunale

5.1 *L'evoluzione del sistema distributivo*

Andremo ora a verificare l'andamento del sistema distributivo di Uboldo, in termini di numero di esercizi presenti sul territorio, utilizzando i rilievi effettuati dall'Osservatorio Regionale del Commercio e raccolti nella Banca Dati Commercio Regione Lombardia; i primi rilievi risalgono al 30.06.2003 e sono poi stati condotti annualmente: l'ultimo dato a oggi disponibile è quello al 30.06.2016.

Segnaliamo che non è mai stato conteggiato il deposito di prodotti petroliferi situato in località Cascina Regusella, che formalmente, essendo stato autorizzato diversi decenni or sono per 6.030 mq (la gran parte dei quali a cielo aperto), fino al 2014 era stato inserito nella Banca Dati come grande struttura di vendita; tuttavia, l'attività, che effettuava di fatto vendita esclusivamente all'ingrosso, non si configurava come effettiva offerta commerciale al minuto.

NUMERO ESERCIZI Alimentari e misti

Anno	Numero esercizi	Variazione numerica su anno precedente	Variazione % su anno predente
2003	23	--	--
2004	20	- 3	-13,0
2005	20	--	--
2006	20	--	--
2007	20	--	--
2008	20	--	--
2009	20	--	--
2010	20	--	--
2011	19	- 1	-5,3
2012	21	+ 2	+10,5
2013	21	--	--
2014	22	+ 1	+ 4,8
2015	22	--	--
2016	26	+ 4	+ 18,2

Variazione su anno 2003: + 3 negozi / + 13%

NUMERO ESERCIZI Non alimentari

Anno	Numero esercizi	Variazione numerica su anno precedente	Variazione % su anno predente
2003	75	--	--
2004	68	- 7	-9,3
2005	80	+12	+17,6
2006	68	-12	-15,0
2007	67	-1	-1,4
2008	68	+1	+1,5
2009	68	--	--
2010	68	--	--
2011	73	+5	+7,3
2012	75	+2	+2,7
2013	76	+1	+ 1,3
2014	77	+ 1	+ 1,4
2015	80	+ 3	+ 4,1
2016	78	- 2	- 2,6

Variazione su anno 2003: + 3 negozi / + 4,0%

NUMERO ESERCIZI TOTALE

Anno	Numero esercizi	Variazione numerica su anno precedente	Variazione % su anno predente
2003	98	--	--
2004	88	-10	-10,2
2005	100	+12	+13,6
2006	88	-12	-12,0
2007	87	-1	-1,1
2008	88	+1	+1,1
2009	88	--	--
2010	88	--	--
2011	92	+4	+4,5
2012	96	+2	+2,2
2013	97	+ 1	+ 1,0
2014	99	+ 2	+ 2,1
2015	102	+ 3	+ 3,0
2016	104	+ 2	+ 2,0

Variazione su anno 2003: + 6 negozi / + 6,1%

SUPERFICIE DI VENDITA Alimentari

Anno	Superficie vendita	Variazione numerica su anno precedente	Variazione % su anno predente
2003	1.464	--	--
2004	1.118	-346	-23,6
2005	1.118	--	--
2006	1.168	+50	+4,5
2007	1.168	--	--
2008	1.168	--	--
2009	1.168	--	--
2010	1.168	--	--
2011	1.152	-16	-1,4
2012	1.365	+213	+18,5
2013	1.297	- 68	
2014	1.355	+ 58	
2015	1.153	- 202	
2016	1.472	+ 319	

Variazione su anno 2003: + 8 mq / + 0,5%

SUPERFICIE DI VENDITA Non alimentari

Anno	Superficie vendita	Variazione numerica su anno precedente	Variazione % su anno predente
2003	9.402	--	--
2004	7.572	-1.830	-19,5
2005	7.636	+64	+0,8
2006	7.968	+332	+4,3
2007	7.790	-178	-2,2
2008	7.968	+178	+2,2
2009	7.968	--	--
2010	7.968	--	--
2011	8.191	+223	+2,7
2012	8.370	+179	+2,1
2013	8.494	+ 124	+ 1,5
2014	8.525	+ 31	+ 0,4
2015	8.729	+ 204	+ 2,4
2016	8.446	- 283	- 3,3

Variazione su anno 2003: - 956 mq / - 10,2%

SUPERFICIE DI VENDITA TOTALE

Anno	Superficie vendita	Variazione numerica su anno precedente	Variazione % su anno predente
2003	10.866	--	--
2004	8.690	- 2.176	-20,0
2005	8.754	+64	+0,7
2006	9.136	+382	+4,4
2007	8.958	-178	-1,9
2008	9.136	+178	+2,0
2009	9.136	--	--
2010	9.136	--	--
2011	9.343	+207	+2,3
2012	9.735	+392	+4,2
2013	9.791	+ 56	+ 0,6
2014	9.880	+ 89	+ 0,9
2015	9.882	+ 2	+ 0,02
2016	9.918	+ 36	+ 0,3

Variazione su anno 2003: - 948 mq / - 8,8%

Fonte: ns. elaborazione su dati Regione Lombardia giugno 2016

Il sistema distributivo di Uboldo nel suo complesso nel periodo compreso tra il 2003 (data di inizio delle rilevazioni Regionali) e l'anno 2016, in termini di numero di attività ha registrato un saldo positivo.

Le dinamiche tuttavia sono diverse per i diversi settori merceologici: l'andamento nel complesso è stato discontinuo, il saldo risente delle dinamiche attività nel settore non alimentare che dopo una decisa diminuzione registrata nel corso del 2004 (-9,3%, corrispondenti a un saldo di -7 esercizi in valore assoluto nel periodo 2003/2016) hanno recuperato quasi totalmente nel successivo 2005; nel complesso, l'andamento nel periodo considerato 2003/2016 risulta positivo (+6,1%, ovvero 6 attività), con un andamento evidentemente più legato a dinamiche e interventi locali "fisiologici" (dismissione di negozi tradizionali e mancato ricambio generazionale) che non alla congiuntura economica generale, che al momento attuale registra un andamento di tenuta se non di limitatissima crescita dei consumi.

Anche le dinamiche delle superfici di vendita seguono la stessa logica: dopo un biennio di variazioni significative coincidente con gli anni 2004 e 2005, la

situazione si è stabilizzata, con variazioni che anche in questo caso possiamo definire "fisiologiche", legate alla dismissione di singole attività, e quindi a vicende puntuali dei singoli operatori, e non a una dinamica generale indotta dalla congiuntura economica.

5.2 *La situazione del commercio al dettaglio in sede fissa*

Per valutare l'offerta commerciale di Uboldo, confrontiamo la realtà comunale con quella media regionale e della Provincia di Varese; per gli esercizi di vicinato confronteremo il numero medio di abitanti per singolo negozio nelle tre realtà territoriali (le medie e grandi strutture miste saranno attribuiti al settore alimentare) un valore più basso del rapporto indica una migliore dotazione di negozi; per medie e grandi strutture di vendita confronteremo la disponibilità di mq. ogni 1.000 abitanti per i due settori merceologici (le superfici appartenenti a punti di vendita misti saranno conteggiate per lo specifico settore alimentare o non alimentare) nelle tre realtà territoriali.

Esercizi di vicinato – settore alimentare e misto

	Abitanti	N. esercizi	Ab. x esercizio
Regione Lombardia	10.001.649	30.077	332
Provincia di Varese	889.605	2.426	367
Uboldo	10.606	26	408

Esercizi di vicinato – settore non alimentare

	Abitanti	N. esercizi	Ab. x esercizio
Regione Lombardia	10.001.649	84.020	119
Provincia di Varese	889.605	7.292	122
Uboldo	10.606	74	143

Fonte: Banca dati Regione Lombardia 30.06.2016 e Istat giugno 2016

Per gli esercizi di vicinato in Uboldo si riscontra, per il settore alimentare, una dotazione leggermente inferiore rispetto alla media regionale e della Provincia

di Varese; sempre inferiore rispetto alle realtà di riferimento risulta la dotazione extra alimentare, anche se in misura meno marcata rispetto all'alimentare.

Medie strutture – settore alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	10.001.649	1.401.579	140
Provincia di Varese	889.605	140.009	157
Uboldo	10.606	--	--

Medie strutture – settore non alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	10.001.649	4.019.419	402
Provincia di Varese	889.605	371.604	418
Uboldo	10.606	2.875	271

Fonte: Banca dati Regione Lombardia 30.06.2016 e Istat giugno 2016

Per quanto riguarda la disponibilità di mq. appartenenti a medie strutture di vendita ogni 1.000 abitanti, per il settore alimentare non è possibile effettuare comparazioni utili in assenza di attività per questa tipologia per questo settore merceologico; per il settore non alimentare, la dotazione del Comune di Uboldo risulta superiore alle realtà di confronto.

Grandi strutture – settore alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	10.001.649	886.309	89
Provincia di Varese	889.605	79.116	89
Uboldo	10.606	--	--

Grandi strutture – settore non alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	10.001.649	3.069.191	307
Provincia di Varese	889.605	223.619	251
Uboldo	10.606	--	--

Fonte: Banca dati Regione Lombardia 30.06.2016 e Istat giugno 2016

Per quanto riguarda infine le grandi strutture di vendita, l'assenza di attività per questa tipologia di vendita non permette di effettuare utili comparazioni, sia per il settore alimentare che per quello non alimentare.

E' evidente che le strutture della grande e moderna distribuzione organizzata largamente presenti nei Comuni limitrofi (Saronno, Rescaldina, Gerenzano), hanno ormai da tempo sostituito i servizio offerto dal commercio cosiddetto "tradizionale", rappresentato dagli esercizi di vicinato, sia per il settore alimentare, sia, ed anche, in tempi più recenti, per il settore non alimentare.

Si può giungere ad affermare che, di fatto, la presenza di esercizi della media e grande distribuzione organizzata compensa la scarsità delle attività tradizionali di vicinato, anche a causo della sempre crescente mobilità dei consumatori (sono ormai rari i casi di famiglie che non dispongono almeno di un'autovettura) ed anche alla crescente incidenza degli acquisti on line con consegna a domicilio.

In sintesi, Uboldo si inserisce in un quadro territoriale in cui la moderna distribuzione organizzata, costituita da medie e grandi strutture di vendita, ha un peso rilevante, spesso ben oltre i valori medi regionale e provinciale. Si tratta quindi di un'area dalla forte vocazione e connotazione commerciale, aspetti che il Comune ha ancora solo parzialmente sviluppato.

5.2.1 Fotografia dello stato di fatto

Per completare l'analisi della situazione del commercio al dettaglio nel Comune effettuiamo una fotografia dello stato attuale, sulla base dei dati Regione Lombardia aggiornati 30 giugno 2016.

La rete di vendita di Uboldo risulta così composta: 26 esercizi di vicinato per complessivi 1.472 mq. per il settore alimentare e misto e 74 negozi per 5.571 mq. per quello non alimentare; le medie strutture sono 4, per 2.875 mq. per il settore non alimentare; non sono presenti grandi strutture di vendita.

La sintesi della situazione a giugno 2016 è quindi la seguente:

Settore merceologico	N. esercizi	Superficie di vendita
Alimentare e misto	26	1.472 mq
Non alimentare	78	8.446 mq
Totale	**104**	**9.918 mq**

In base alla classificazione dimensionale operata dal D.Lgs. 114/98 (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita), i 104 esercizi di Uboldo si dividono come indicato nelle successive tabelle:

Esercizi alimentari e misti

Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi
26	1.472	--	--	--	--

Esercizi non alimentari

Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi
74	5.571	4	2.875	--	--

Di seguito riportiamo un'immagine con l'individuazione sul territorio comunale delle medie strutture di vendita di cui alla banca dati Regione Lombardia,

D.d.u.o. 22 novembre 2016, n. 11996, 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 2016, pubblicata sul B.U.R.L. n. 48 – Serie Ordinaria del 28 novembre 2016 elencate di seguito:

Anagrafica Medie Strutture di vendita - Comune di Uboldo (MI)

	Titolare	Indirizzo	Alimentari	Non alimentari
1	ANTEPRIMA DI BANFI	Via Iv Novembre,64/A	0	328
2	EDIL SIRONI	Via Monte Grappa,105	0	847
3	MOTORTIMES S.R.L	Via Ceriani,38	0	500
4	PROVERBIO GIUSEPPE	Via IV Novembre,30	0	1.200

Fonte: Regione Lombardia giugno 2016

Fonte: GoogleEarth

Come appare immediatamente evidente, la gran parte delle medie strutture non alimentari sono concentrate lungo l'asse della S.S. 527; peraltro si tratta nella totalità dei casi di attività non alimentari specializzate nella vendita di beni

strumentali. In sintesi si conferma la vocazione e polarità commerciale della S.S. 527, che rappresenta tutt'ora una delle principali vie di collegamento della zona, nonostante gli interventi viabilistici degli ultimi anni, ed in particolare l'apertura dello svincolo di Uboldo, abbiano eliminato molto del traffico di attraversamento dell'abitato diretto allo svincolo autostradale di Saronno.

6. Obiettivi strategici e obiettivi specifici per lo sviluppo del sistema distributivo commerciale

Come già segnalato, il rapporto tra pianificazione commerciale e Piano di Governo del Territorio è definito nella D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/352, secondo cui "*la definizione degli obiettivi di sviluppo comunale …"* deve evidenziare *"… le esigenze di sviluppo o di riorganizzazione o di contenimento del settore commerciale*", nonché dall'art. 4bis della l.r. 6/10.

Le presenti ipotesi di sviluppo hanno pertanto lo scopo di valutare le interazioni fra il sistema commerciale e il contesto urbano; gli obiettivi qui delineati dovranno quindi essere confermati, parzialmente o totalmente, o meglio esplicitati attraverso un recepimento nelle norme tecniche di attuazione della variante in fase di redazione.

Uboldo è un Comune del Varesotto posto a circa 35 km a sud est del capoluogo, al confine con la Provincia di Milano; confina con Saronno, centro urbano principale della zona, da cui è separato dal tracciato dell'autostrada A9 Milano Como, che attraversa il territorio di Uboldo per tutta la sua lunghezza; è presenta uno svincolo autostradale, di recente attivazione.

Dal punto di vista infrastrutturale, il Comune di Uboldo è caratterizzato dall'essere attraversato dalla S.P. ex S.S. 547 Saronnese, direttrice di traffico sovracomunale che collega due dei centri urbani principali della zona, Legnano e Saronno. Sono poi previsti ulteriori interventi, di realizzazione degli svincoli di

intersezione con la Pedemontana: il collegamento tra questa e il tracciato dell'autostrada dovrebbe essere realizzato in Uboldo e prevede un tracciato che circonderà in modo tangenziale l'abitato del Comune, incrociando la S.P. ex S.S. 547 in prossimità del confine con la Provincia di Milano.

Per quel che riguarda la struttura del Comune, l'abitato è composto da un nucleo principale compatto, che si è sviluppato senza soluzione di continuità intorno al centro storico fino a raggiungere entrambi i lati della S.P. ex S.S. 547; a questo si aggiungono nuclei frazionali minori, legati alla tradizione agricola del territorio, di limitate dimensioni demografiche: i principali, le Cascine Regusella e Malpaga, contano infatti poche centinaia di abitanti.

Dal punto di vista commerciale, Uboldo è caratterizzato dalla presenza di una rete distributiva tradizionale, che ha tratto tuttavia respiro dalla portata sovracomunale della S.P. ex S.S. 547, dove si concentrano le poche attività di dimensioni superiori al vicinato; questo sistema commerciale, interno all'abitato, assicura un servizio di prossimità, seppur limitato nella sua entità.

Il Comune di Uboldo presenta una dotazione di esercizi commerciali leggermente più bassa rispetto alle medie regionali e provinciali, sia per il settore alimentare che per quello non alimentare e per quest'ultimo sia per il vicinato che per le medie strutture di vendita; il Comune ha evidentemente sofferto della concorrenza esercitata sulle attività commerciali tradizionali dalle strutture della distribuzione organizzata localizzate nei Comuni limitrofi e poste a servizio delle connurbazioni di Saronno e Legnano.

L'effetto di questa concorrenza è storicamente consolidato, e le modificazioni della rete distributiva sono state, anche negli ultimi anni, di peggiore congiuntura economica a livello nazionale, comunque di lieve entità, potremmo dire

"fisiologiche", legate prevalemente alla dismissione di singoli esercizi di vicinato a gestione famigliare per mancato ricambio generazionale.

Peraltro, nel prossimo futuro, il Comune conoscerà sicuramente trasformazioni per quel che riguarda il settore commerciale, conseguenti alla riconversione con destinazione commerciale ed insediamento di grandi strutture di vendita non alimentari dell'ambito industriale dismesso della ex Lazzaroni, posto in posizione strategica nel territorio, ad est del tracciato autostradale proprio in corrispondenza del confine con Saronno, di fronte al superstore Esselunga.

Gli interventi, anche infrastrutturali, connessi e conseguenti a questa trasformazione, che verranno definiti in sede di conferenza di servizi convocata ai sensi del d.lgs. 114/98, dovranno essere individuati anche con l'obiettivo di valorizzare la funzione commerciale all'interno del territorio di Uboldo, per far sì che l'alleggerimento del traffico lungo la S.P. ex S.S. 547 rappresenti un'opportunità per il Comune nel suo complesso, e che i miglioramenti in termini di vivibilità per i cittadini, legati all'alleggerimento del traffico di attraversamento, già in larga parte consolidato (anche grazie a un sistema tangenziale di fatto, che permette di raggiungere lo svincolo autostradale di Uboldo senza entrare nell'abitato) vadano di pari passo con iniziative di valorizzazione del territorio che ammettano anche la funzione commerciale in ambiti strategicamente localizzati.

In concreto, riteniamo debba essere riconfermato l'obiettivo di integrare l'offerta già presente, di rilevanza locale, con un'offerta di livello sovracomunale.

Dal punto di vista dell'insediamento territoriale delle attività commerciali, il commercio di vicinato dovrà essere sempre ammesso, per entrambi i settori merceologici, soprattutto all'interno del tessuto urbano consolidato.

Per le medie strutture di vendita, nonostante non vi siano state nuove aperture negli ultimi anni, anche a causa del periodo di crisi economica che

sicuramente non ha favorito gli investimenti, riteniamo sia opportuno confermare o individuare misure che vadano a valorizzare il ruolo di questa tipologia; le medie strutture di vendita riescono a collocarsi anche all'interno o comunque a margine del tessuto urbano consolidato, dove offrono e integrano il servizio offerto dalla rete di vicinato con punti vendita più moderni, competitivi ed attrattivi, e in concreto potenziano e riqualificano l'offerta di prossimità.

Naturalmente l'insediamento di medie strutture di vendita, anche di limitate dimensioni, dovrà essere subordinato alla verifica della sussistenza delle corrette condizioni infrastrutturali, ed in particolare della disponibilità di un'adeguata dotazione di parcheggi, della eventuale realizzazione di interventi di miglioramento dell'arredo urbano.

Peraltro, in conformità con le disposizioni normative proconcorrenziali più volte citate e della loro applicazione in sede giurisprudenziale, dovrà essere valutata l'opportunità di mantenere la suddivisione in classi dimensionali delle medie strutture di vendita, possibile solo in sede urbanistica e con logiche legate appunto al corretto insediamento territoriale delle attività, limitando l'insediamento delle medie strutture di maggiori dimensioni, e quindi di maggior impatto, ad ambiti specifici, ovvero agli ambiti di trasformazione non residenziali ed alle aree poste in fregio alla viabilità di attraversamento del Comune, esistente o in progetto.

Per le grandi strutture di vendita, riteniamo debba essere proseguita la politica territoriale di insediamento della funzione commerciale ai fini di promozione di ambiti di recupero urbanistico, con l'obiettivo di consolidare le polarità commerciali di livello sovracomunale già individuate lungo la S.P. ex S.S. 547 nell'area della ex Lazzaroni, attraverso:

- previsione di una molteplicità di funzioni sia all'interno delle zone residenziali che in quelle produttive, sia per favorire vitalizzazione, il presidio sociale e la

sicurezza in ambito residenziale sia per permettere la sostenibilità del recupero di ambiti già edificati

- verifica della possibilità di inserire la funzione commerciale negli Ambiti di Trasformazione vigente posti lungo la S.P. ex S.S. 547.

6.1 Criteri per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio in sede fissa

Si ritiene che il **commercio di vicinato** (VIC) debba sempre essere ammesso in tutto il territorio, per entrambi i settori merceologici, fatte salve puntuali esplicite esclusioni legate ad esigenze di tutela del patrimonio storico, artistico ed ambientale, o al altre considerazioni particolari (inserimento all'interno di strutture produttive o socio sanitarie) dove potrà essere subordinato a condizioni particolari.

Per le **medie strutture di vendita** (MS), dovrà essere valorizzato, in generale, il loro ruolo nel recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente. Questo per permettere di potenziare l'offerta di prossimità e riqualificare, razionalizzare ed ammodernare il sistema distributivo all'interno del tessuto urbano, introducendo elementi di flessibilità particolarmente importanti per fronteggiare le dinamiche indotte dalla crisi economica che ha investito l'intero Paese.

Si dovrà tuttavia considerare di subordinare a procedure diverse l'insediamento delle diverse medie strutture di vendita, in funzione del diverso carico urbanistico che i punti vendita posso esprimere, conseguente all'impatto che sicuramente deriva dalle maggiori o minori dimensioni delle stesse; in termini concreti, sono diverse le condizioni territoriali di inserimento di un minimercato di 500 mq, che verrà utilizzato soprattutto dai residenti dell'intorno e senza utilizzo dell'automezzo privato, e quelle di un magazzino di 2.400 mq di vendita, che avrà un'utenza più ampia, che utilizzerà quasi esclusivamente l'autovettura per raggiungere il negozio. Il risultato di verifica delle corrette condizioni di insediamento delle medie strutture di vendita potrà essere conseguito ammettendo

l'insediamento e differenziando le procedure in base alle dimensioni delle medie strutture: una prima classe potrebbe essere quella delle medie strutture con superficie di vendita non superiore ai 400 o 600 mq (MS1), che rappresentano, in sostanza, degli esercizi di prossimità di grandi dimensioni per quanto riguarda il carico urbanistico; la seconda quella degli esercizi con superficie di vendita superiore ai 600 mq, che necessitano di adeguate condizioni di accessibilità e dotazione di servizi, soprattutto per quanto riguarda le aree a parcheggio.

Le norme di attuazione della variante potranno quindi stabilire per ciascuna classe dimensionale le modalità attuative dell'intervento edilizio (intervento diretto, permesso di costruire convenzionato, piano attuativo).

Per le **grandi strutture di vendita** (GS), si tratta di una funzione specifica, con forte impatto economico e territoriale, da valutare puntualmente con esclusivo riferimento ad Ambiti di Trasformazione.

In tal senso, sicuramente una prima verifica dovrà essere quella della coerenza della localizzazione degli AdT con gli obiettivi del PTSSC per l'ambito di Addensamento Commerciale Metropolitano, di cui Uboldo è parte; sicuramente l'analisi appena svolta e questa verifica permettono di affermare che gli AdT eventualmente localizzati la S.P. ex S.S. 547 appaiono coerenti rispetto alla maggioranza degli obiettivi previsti dalla Regione per l'insediamento delle grandi strutture di vendita:

- *riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;*
- *disincentivo al consumo di aree libere e attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi;*
- *prioritaria localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico;*
- *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.*