

COMUNE DI SOLBIATE OLONA

Provincia di Varese

oggetto

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

AREA EX COMPARTO INDUSTRIALE S.I.R.

Via Mazzini, via Rossini, via Patrioti

proprietario

TIGROS S.P.A.
via del Lavoro, 45
21048 SOLBIATE ARNO (VA)
Tel. 0331/986111 Fax 0331/986048
P. IVA 12790620152 - C.F. 00753150127

progettista

Arch. LETIZIA MORETTI
via del Lavoro, 45
21048 SOLBIATE ARNO (VA)
Tel. 0331/986111 Fax 0331/986048

titolo

INDAGINI CONOSCITIVE SUL SISTEMA DISTRIBUTIVO COMUNALE

Allegato 03

REVISIONI

n.	data	modifiche
0		

scala

data

07/07/2017

Comune di SOLBIATE OLONA

Provincia di Varese

REGIONE LOMBARDIA

Proposta di Programma Integrato di Intervento

Area ex comparto industriale S.I.R.

Indagini conoscitive sul sistema distributivo comunale

Data: giugno 2017

PREMESSA

Il presente elaborato è finalizzato ad analizzare l'opportunità di inserire una struttura commerciale all'interno di un P.I.I. in Comune di Solbiate Olona (VA).

L'area destinata ad ospitare il P.I.I., corrisponde all'ex comparto industriale S.I.R. e si trova tra via Mazzini, via Rossini e la S.P. 22.

Individuazione dell'area oggetto di intervento



Fonte: Google Earth

1. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il Comune di Solbiate Olona si trova in Provincia di Varese, ai confini dell'area densamente urbanizzata che si è sviluppata lungo l'asse del Sempione.



Fonte: www.viamichelin.it

Al 31.12.2016 (Fonte: Istat, ultimo disponibile) in Solbiate Olona risiedevano 5.493 abitanti, per 2.211 famiglie.

Il territorio comunale è lambito dal tracciato dell'Autostrada A8 dei Laghi, che presenta uno svincolo sul territorio del limitrofo Comune di Olgiate Olona.

2. Il sistema distributivo di Solbiate Olona

La rete distributiva di Solbiate Olona è costituita da 3 esercizi di vicinato alimentari e misti a prevalenza alimentare, da 17 esercizi di vicinato non alimentari, da una media struttura "mista" (alimentare e non alimentare), da una media struttura non alimentare, da una grande struttura mista – centro commerciale e da una grande struttura non alimentare (Fonte: Banca Dati regione Lombardia al 30.06.2016). La seguente tabella riassume la dotazione commerciale del Comune in esame:

Classe esercizi	Settore	N. esercizi	Mq. esercizi
Vicinato	Alimentare	2	60
	Misto	1	74
	Non alimentare	17	790
Medie strutture	Misto	1	281
	Non alimentare	1	171
Grandi strutture	Mista – CC	1	11.682
	Non alimentare	1	1.800

Fonte: Banca Dati Commercio Regione Lombardia

Precisiamo che la grande struttura "mista" – centro commerciale, situata al confine con il Comune di Olgiate Olona, in direzione Busto Arsizio, in area prossima allo svincolo dell'Autostrada A8 Milano – Laghi, esercita l'attività sotto l'insegna "Iper", mentre la grande struttura non alimentare, a insegna Facib, è specializzata nel settore abbigliamento.

Per valutare l'offerta commerciale del Comune di Solbiate Olona, è possibile confrontare la realtà comunale con quella media regionale e provinciale; per la classe "esercizi di vicinato" si confronta il valore della densità distributiva, dato dal numero medio di abitanti per punto di vendita: in termini controintuitivi, un valore più basso del rapporto indica una migliore dotazione di esercizi; 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	10.010.766	30.077	333
Provincia di Varese	889.605	2.426	367
Comune di Solbiate Olona	5.498	3	1.833

Fonte: Banca Dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2016

Esercizi di vicinato – settore non alimentare

	Abitanti	N. esercizi	Ab. x esercizio
Regione Lombardia	10.010.766	84.020	119
Provincia di Varese	889.605	7.292	122
Comune di Solbiate Olona	5.498	17	323

Fonte: Banca Dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2016

Medie strutture – settore alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	10.010.766	1.401.579	140,01
Provincia di Varese	889.605	140.009	157,38
Comune di Solbiate Olona	5.498	200	36,38

Fonte: Banca Dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2016

Medie strutture – settore non alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	10.010.766	4.019.419	401,51
Provincia di Varese	889.605	371.604	417,72
Comune di Solbiate Olona	5.498	252	45,83

Fonte: Banca Dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2016

Grandi strutture – settore alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	10.010.766	886.309	88,54
Provincia di Varese	889.605	79.116	88,93
Comune di Solbiate Olona	5.498	5.000	909,42

Fonte: Banca Dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2016

Grandi strutture – settore non alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	10.010.766	3.069.191	306,59
Provincia di Varese	889.605	302.735	340,30
Comune di Solbiate Olona	5.498	8.482	1.542,74

Fonte: Banca Dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2016

Il confronto della realtà comunale con le medie provinciale e regionale palesa l'attrattività di Solbiate Olona per quel che riguarda le grandi strutture di vendita, determinata dall'essere sede di un grande e moderno centro commerciale.

Il resto della rete distributiva è rappresentato da una limitata offerta, al servizio esclusivo dei residenti in Comune.

In sintesi, è molto carente la dotazione di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita, in particolare per il settore alimentare. Questo dato è particolarmente significativo perché sono proprio gli esercizi appartenenti a queste classi dimensionali a prestare il fondamentale servizio di prossimità al consumatore, particolarmente importante per i consumatori anziani e comunque per i soggetti che hanno difficoltà di spostamento.

3. L'offerta prevista nel P.I.I.

Il P.I.I. da realizzare in Solbiate Olona, prevede l'insediamento, al suo interno, di una media struttura "mista" (alimentare e non alimentare), con superficie di vendita pari a 1.499 mq. dei quali 1.000 per il settore alimentare e 499 mq. per il non alimentare, come schematizzato di seguito.

Superfici di vendita

Alimentare	Non alimentare	Totale
1.000 mq.	499 mq.	1.499mq.

Il nuovo punto vendita opererà sotto l'insegna Tigros.

Come abbiamo visto al paragrafo precedente, la rete distributiva alimentare e "mista" a prevalenza alimentare di Solbiate Olona è formata da 3 esercizi di vicinato e da 1 media struttura mista "Tigros" (autorizzata per 281 mq. di vendita); a questi si aggiunge la grande struttura – centro commerciale "Iper". Gli esercizi di vicinato occupano mediamente una superficie di vendita di 44,5 mq., decisamente limitata per la specifica classe di appartenenza (ricordiamo che il limite massimo è di 150 mq.): si tratta chiaramente di esercizi tradizionali che non possono proporre un'offerta ampia e completa.

La media struttura di vendita ha dimensioni molto limitate, che superano di poco il limite massimo consentito per gli esercizi di vicinato offrendo, di fatto, un servizio di prossimità tipico degli esercizi più tradizionali.

Ovviamente, la nuova media struttura non entrerà in competizione con il grande punto vendita "Iper", che, per dimensioni e collocazione spaziale, conta su tutt'altro bacino d'utenza.

La realizzazione della media struttura, quindi, permetterà ai consumatori residenti nell'abitato più denso di Solbiate Olona di accedere ad un punto di vendita moderno, senza doversi spostare verso il grande centro commerciale

“Iper”, a tutto vantaggio dei soggetti anziani o che comunque incontrano difficoltà di spostamento.

4. Ricadute sul sistema commerciale locale

Il progetto prevede l'inserimento nell'ambito di interesse di una media struttura di vendita singola, appartenente al settore alimentare e/o non alimentare.

Come si è visto, in Solbiate Olona sono presenti 20 esercizi di vicinato (3 alimentari e misti, 17 non alimentari), 2 medie strutture (1 "mista" e 1 non alimentare) e 2 grandi strutture (1 "mista" e 1 non alimentare).

Di seguito riportiamo il dettaglio delle medie e grandi strutture (fonte: Banca Dati Commercio regionale Lombardia al 30.06.2016) presenti sul territorio comunale:

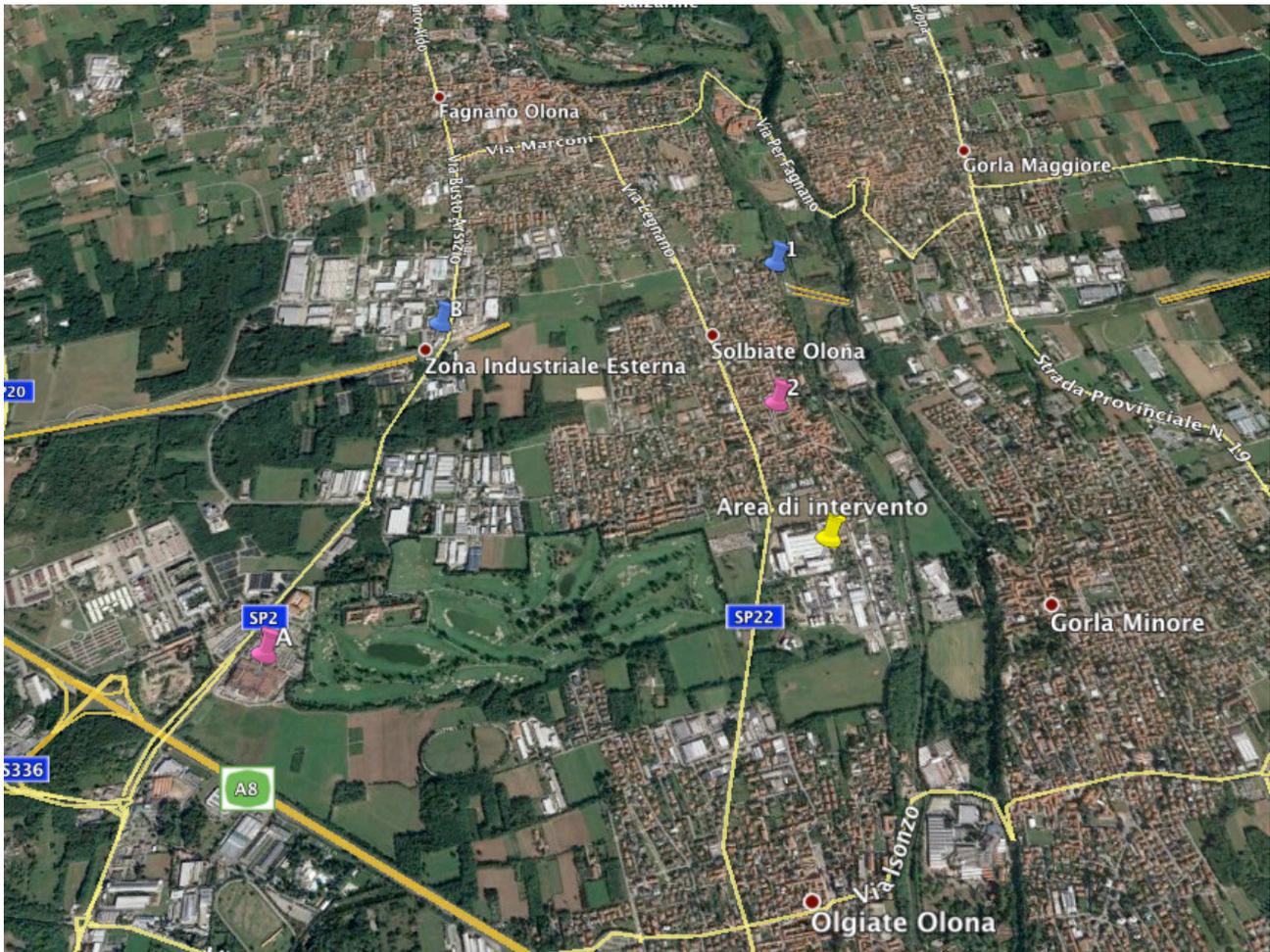
Medie strutture

	Denominazione	Indirizzo	Sup. vendita	Specializzazione
1	Smile	via Risorgimento 2	171 mq.	Art. medicali
2	Tigros	v.le Vittorio Veneto 14	281 mq.	Supermercatino

Grandi strutture

	Denominazione	Indirizzo	Sup. vendita	Specializzazione
A	Iper Montebello	Via per Busto A. 11	11.682 mq.	Centro comm.
B	Facib	via per Fagnano 11	1.800 mq.	Abbigliamento

La successiva immagine riporta la collocazione dell'area sede dell'intervento in esame rispetto alle medie e grandi strutture già esistenti:



Fonte: Google Earth

Come ben illustrato dall'immagine precedente, l'area di intervento si trova in posizione distante dalla grande struttura già attiva nel territorio comunale, situandosi a favore del centro abitato di Solbiate Olona, dove si trova attualmente un piccolo supermercato "Tigros" che svolge un fondamentale servizio di prossimità al consumatore.

In seguito alla realizzazione del punto vendita previsto nel P.I.I. in esame, a sua volta, come si è detto, a insegna "Tigros", il piccolo supermercato di viale Vittorio Veneto verrà chiuso: di fatto la media struttura in esame sostituirà l'attuale punto vendita, mantenendo la posizione ottimale rispetto all'abitato e incrementando sensibilmente, grazie a una maggiore superficie di vendita, il servizio reso ai consumatori, grazie a un ampliamento del numero delle referenze sia in termini di assortimento sia in termini di gamma dei prezzi. Di fatto, quindi, la rete di vendita verrà integrata e ammodernata, senza ripercussioni negative sul sistema in essere.

5. Conclusioni

Il Comune di Solbiate Olona è dotato di un sistema distributivo di prossimità carente, cui si aggiunge una grande struttura – centro commerciale destinato in via principale all'utenza sovracomunale, agevolata dalla collocazione dello stesso al confine comunale con Olgiate Olona, in direzione di Busto Arsizio, presso lo svincolo dell'Autostrada A8 dei Laghi.

La realizzazione di una media struttura, inserita all'interno di un Programma Integrato di Intervento, che si colloca nell'abitato, permetterà di migliorare il servizio alla popolazione residente, permettendo anche ai consumatori anziani o che incontrano difficoltà di spostamento di accedere ad un'offerta ampia ed articolata, non solo nell'assortimento delle referenze, ma anche nella gamma dei prezzi.