



**Progetto relativo alla realizzazione di un nuovo  
Polo Commerciale, sito in Marsciano, Loc. Ammeto,  
Via Tuderte incrocio con Via Caduti sul Lavoro**

***RELAZIONE TECNICO COMMERCIALE***

**MAGGIO 2014**

## 1. Promotore dell'intervento

La società promotrice dell'intervento è la SEA S.p.A. per il tramite della società controllata Profim srl, impresa fortemente legata al tessuto economico locale in una pluralità di settori, la quale ha la disponibilità di un'area di proprietà della società F.B.M. s.p.a. – Fornaci Briziarelli Marsciano – sulla quale verrà realizzato il nuovo Polo Commerciale che sarà commercializzato dalla stessa.

Tra le società interessate alla gestione delle nuove attività inserite nel Polo Commerciale vi è la Società Coop Centro Italia, Società cooperativa, una delle aziende leader della grande distribuzione organizzata alimentare, nonché è prevista la presenza di altri operatori di rilievo nel settore non alimentare.

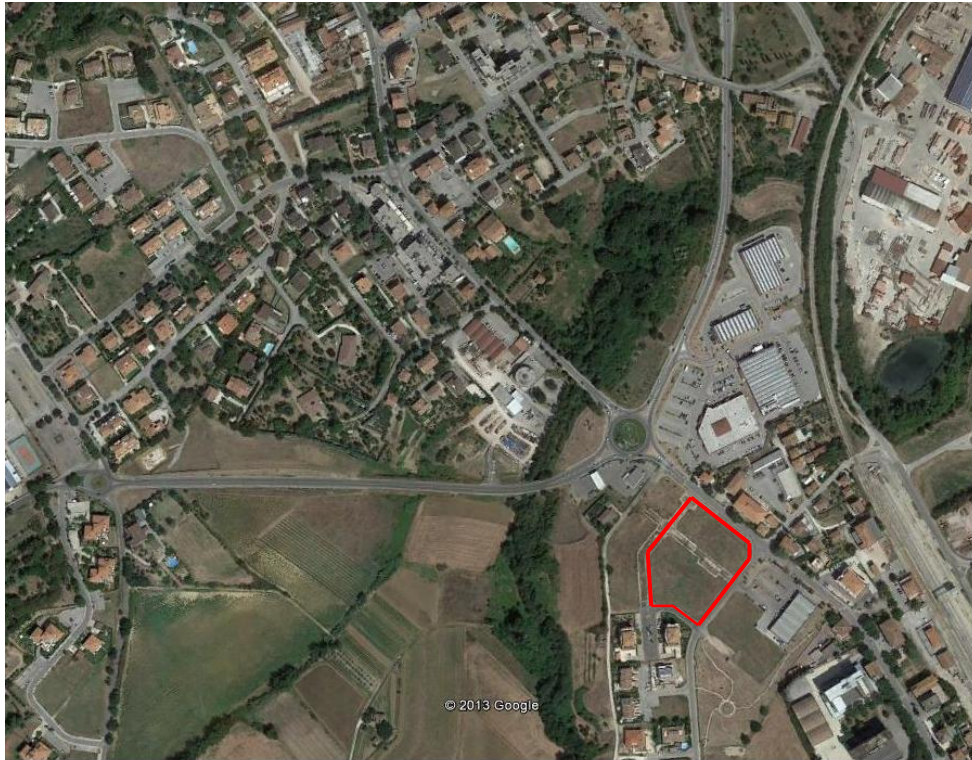
## 2. Individuazione dell'area intervento

L'intervento si sviluppa nell'ambito di un'area edificabile di proprietà di FBM Fornaci Briziarelli Marsciano S.p.A., sita in un ambito urbano e prospiciente la Via Tuderte, la quale rappresenta una delle arterie principali di collegamento da e verso il centro di Marsciano.

A. Foto aerea dell'abitato di Marsciano con individuazione dell'area d'intervento







e. Foto aerea con inserimento del progetto nell'area d'intervento



### 3. L'iter autorizzativo

In riferimento alla variante n. 5 al Piano Attuativo presentato, preme innanzi tutto sottolineare che tale variante prevede una S.U.C. commerciale pari a 5.400 mq, così suddivisa:

- Supermercato LIDL 1.733 mq (superficie già realizzata);
- Superficie oggetto del presente progetto 3.400 mq;
- Superficie a disposizione della lottizzazione 267 mq;

che rappresenta la stessa superficie commerciale della variante al Piano Attuativo n. 4 attualmente vigente; conseguentemente non vi è alcuna previsione di aumento delle S.U.C. commerciali originariamente previste.

D. Tavola 03 – planimetria generale di variante (variante n. 5)



Entrando un po' più nel particolare, il piano generale di lottizzazione è stato approvato con delibera del C.C. di Marsciano n. 135 del 28.10.97 e n. 59 del 27.04.98, la sua attuazione era prevista in stralci funzionali il primo dei quali è stato oggetto di convenzione nel dicembre 1999 e il secondo nel dicembre 2006.

Nel corso degli anni, in fase di attuazione, sono state redatte ed approvate n.4 Varianti l'ultima delle quali, recependo una modifica del P.R.G., ha permesso l'estensione del comparto a parità di

cubatura ed ha reso necessaria la sottoscrizione da parte del lottizzante di un atto unilaterale d'obbligo nel marzo 2009 relativo alle opere legate all'ampliamento del comparto.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 02 del 31.01.2012 è stata concessa una proroga al 11.12.2013 per la fine dei lavori.

Gran parte dei lavori previsti nel piano sono stati completati, e la quasi totalità degli impianti a rete realizzati ed il verde pubblico sono stati già ceduti al Comune.

Attualmente è stata richiesta una variante per il cambio di destinazione d'uso;

La variante è relativa all'individuazione di un unico lotto in luogo dei lotti nn. 2-5-7-24 al fine di realizzare un insediamento commerciale costituito da due edifici con destinazioni supermercato e commercio specializzato.

Attualmente la volumetria ammessa in questi lotti assomma a mc. 21.000, la variante prevede una volumetria pari a 16.000 mc per il nuovo lotto individuato (Lotto n. 2) e la ripartizione dei restanti 5.000 mc tra i lotti n. 6 (+700 mc), n. 23 (+1.300 mc), n. 25 (+1.500 mc) e n. 26 (+1.500 mc).

Il P.R.G. OP. vigente classifica il comparto in questione come zona "CA1" cioè una sottozona della macrozona "C" (art. 22 NTA OP).

Il comma 3 dell' art. 23 delle citate NTA OP determina che "Le zone "C", e le relative sottozone, sono caratterizzate da destinazioni d'uso prevalentemente residenziali; in tali zone sono altresì insediabili attività direzionali, dei pubblici esercizi e di attività produttive urbane di tipo artigianale, semprechè compatibili con la residenza e nei limiti fissati dall'art. 32 delle N.T.A. - parte strutturale."

Si segnala inoltre che a seguito

Per quanto riguarda gli aspetti in ordine alla sostenibilità ambientale di cui alla **L.R. 17/08** si precisa che tutti gli adempimenti previsti in merito al recupero di acqua piovana (art 9), al soleggiamento degli edifici (art 12) ed al risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile (art 15), saranno dimostrati e soddisfatti in fase di rilascio del titolo abilitativo in quanto relative in modo specifico al fabbricato da realizzare. Per quanto riguarda invece la permeabilità dei suoli (art 10) e i criteri di uso sostenibile e tutela del territorio (art 11) - relativi alla realizzazione dei parcheggi drenanti -, le quantità sono state già verificate e soddisfatte come indicato nella tav. 04.

La quantità di posti auto riservati ai disabili di cui al DM 236/1989 punto 8.2.3 (1 posto auto ogni 50) è soddisfatta in quanto sono previsti 5 posti auto su un totale di 147 posti auto complessivi.



**Si attesta inoltre che il numero complessivo dei parcheggi è inferiore a 500 posti auto di uso pubblico e pertanto l'intervento non è soggetto a V.I.A. ai sensi del D.L. 3 aprile 2006 n. 152 (Allegato IV punto n. 7).**

Si evidenzia inoltre che a seguito delle prescrizioni contenute nella comunicazione del Settore Urbanistica prot. 30875 del 12/11/2013, successiva all'esame da parte del C.C.Q.A.P., per la realizzare la rotonda richiesta si è reso necessario intervenire anche su aree di altra proprietà (lidl e Provincia). Pertanto nel prosieguo dell'iter si dovrà tenere conto di questa situazione.

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio composto da due corpi di fabbrica collegati da una pensilina metallica verniciata a protezione del percorso pedonale del fronte negozi.

L'edificio di maggiori dimensioni si trova in secondo piano rispetto a Via Tuderte e sarà realizzato con struttura prefabbricata con pilastri in C.A.V. e tegoli in C.A.P., le tamponature esterne con pannelli prefabbricati in C.A.V. rivestiti in laterizio faccia vista e parti con pannello in graniglia lavorato a bocciarda. Il pannello prefabbricato sarà protetto nella sua sommità da una scossalina in rame. Nell'area di parcheggio privato e scarico merci è presente una pensilina con struttura metallica

Il corpo di minori dimensioni si attesta sul fronte antistante la Via Tuderte e sarà realizzato con struttura in C.A. in opera, costituita da nuclei e setti sismo-resistenti e con impalcati realizzati con solai in opera bidirezionali. La porzione di edificio è dotata di un portico a doppia altezza a protezione degli ingressi allo stesso e presenta finiture di rivestimento delle facciate esterne come il corpo di fabbrica principale ovvero laterizio faccia vista e parti con pannello in graniglia lavorato a bocciarda.

Gli infissi dell'intero edificio saranno realizzati in alluminio a taglio termico integrale, preverniciato con cristalli antisfondamento del tipo visarm.

I marciapiedi ed i percorsi pedonali in genere all'interno del lotto sono previsti con pavimentazione in piastrelle cementizie di grande dimensione. Gli stalli di sosta sono delimitati con cordoli cementizi e pavimentati con elementi cementizi autobloccanti del tipo "green block" per garantire un'adeguata permeabilità nelle zone previste e masselli cementizi autobloccanti nei restanti spazi.

Le aree verdi in genere saranno piantumate con essenze autoctone o naturalizzate, arbustive e d'alto fusto, con trattamento delle superfici vaste a pacciamatura. Le aiuole sono perimetrate con cordoli cementizi.

I corselli di manovra e l'area per il parcheggio privato sono previsti con pavimentazione in conglomerato bituminoso.

Nelle coperture è prevista la realizzazione di impianto fotovoltaico nei limiti delle normative vigenti ed è prevista la raccolta delle acque piovane secondo le prescrizioni della stessa normativa (L.R. 17/08).

All'interno del lotto, in prossimità della strada principale di lottizzazione, Via Caduti del Lavoro è prevista la realizzazione di una cabina ENEL con affiancato un vano destinato al gruppo di pressurizzazione dell'impianto antincendio con attacco autopompa dei VV.F. Il posizionamento di tale manufatto è stato preliminarmente concordato con la soc. ENEL in considerazione del posizionamento delle reti presenti nella zona, e con i VV.F. che necessitano di un agevole accesso viario all'impianto antincendio.

Il manufatto è realizzato in elementi modulari prefabbricati – del tipo approvato dall'ENEL- ed all'esterno sarà intonacato e tinteggiato con colore sulla scala delle terre.

Per la deroga dai parametri urbanistici di questo manufatto (cubatura e distanza) si fa riferimento a quanto previsto all'art. 54 del Regolamento Edilizio Comunale in quanto il fabbricato non crea pericolo per la viabilità ed è collocato a ca. 3,70 ml dalla sede viaria.

La qualità architettonica, gli elementi progettuali e la capacità di attrarre e generare sinergie rappresentano gli elementi portanti dell'iniziativa, assieme agli obiettivi dettagliatamente indicati in premessa.

Va da se che il successo commerciale di un intervento non può che fondarsi su quei fattori qualitativi che rappresentano il vero valore aggiunto dell'iniziativa, senza dimenticare il contesto urbano di riferimento, l'incidenza comunque positiva sugli aspetti di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità conseguenti, in integrazione con le altre attività economiche.

La concorrenzialità dei singoli esercizi è poi demandata alle scelte ed alle strategie degli operatori che si insedieranno nell'area Commerciale anche se gli stessi potranno giovare di una struttura di estremo valore che non potrà che rappresentare il volano di sviluppo delle rispettive attività con benefici fattivi, nei termini sopra illustrati, per il resto del comparto.

#### **4. Presentazione ed obiettivi**

La progettazione del nuovo insediamento commerciale risulta incentrata e finalizzata, oltreché al successo commerciale dell'iniziativa, al raggiungimento di una molteplicità di obiettivi che sinteticamente si possono così riassumere:

- recupero, riqualificazione e completamento di un'area a ridosso del Centro Urbano, mediante la realizzazione di spazi non solo destinati all'offerta commerciale, ma di natura comune e di completamento dell'attuale assetto urbanistico, anche al fine di pervenire al

complessivo miglioramento socio economico dell'ambito territoriale interessato;

- ammodernamento e valorizzazione dell'attuale rete commerciale ad oggi presente nello stesso ambito, mediante l'idealizzazione di una struttura edilizia che costituirà una opportunità per il riposizionamento di alcune attività già esistenti nello stesso ambito, o il nuovo insediamento per altri negozi; il tutto in sinergia non solo con le potenzialità dell'area fortemente vocata ad una destinazione commerciale ma anche delle altre attività esistenti in zona;
- miglioramento della viabilità della zona di riferimento che permetta un più rapido e funzionale smaltimento del traffico veicolare;

la realizzazione dell'intervento Commerciale sarà effettuata tenendo di conto della compatibilità ambientale di tale struttura, ricorrendo a tecniche edilizie di adeguato livello qualitativo e finalizzate al contenimento del fabbisogno energetico e delle emissioni

## 5. Il bacino di utenza

Il bacino di riferimento per il Polo Commerciale oggetto della presente relazione è stato circoscritto tra i residenti dei Comuni di Marsciano, Collazzone, Deruta ed i residenti dei Comuni di Fratta Todina, Monte Castello di Vibio e San Venanzo.

Per Marsciano abbiamo utilizzato la popolazione iscritta nelle sezioni elettorali, ricomprendendo in questa fascia di età, la porzione attiva della popolazione che si occupa di effettuare le transazioni commerciali; per gli altri comuni i dati riportati sono relativi ai riferimenti Istat .

Non sono stati inclusi residenti delle frazioni nord di Marsciano, ed i residenti delle frazioni di Perugia e Deruta che insistono sulla S.R. 317 Marscianese, più facilmente orientati sulla rete perugina.

Eventuali apporti dalle zone/comuni esclusi dal filtro dei flussi di passaggio verranno considerati in sede di stima in qualità di extrabacino.

Di seguito riportiamo la tabella dettagliata delle zone/comuni inclusi nel Bacino su descritto:

Bacino <sup>5</sup>	Comune	Località	Abitanti
P	Marsciano	Marsciano	8.000
P	Marsciano	Ammeto	2.300
P	Marsciano	Frazioni Nord	4.300
S	Marsciano	Fr. Nord-Est	1.300
S	Collazzone/Deruta	Collepepe/Ripabianca	2.100
S	San Venanzo	San Venanzo	2.300
S	Fratta Todina	Fratta Todina	1.800
<b>Totale</b>			<b>23.800</b>

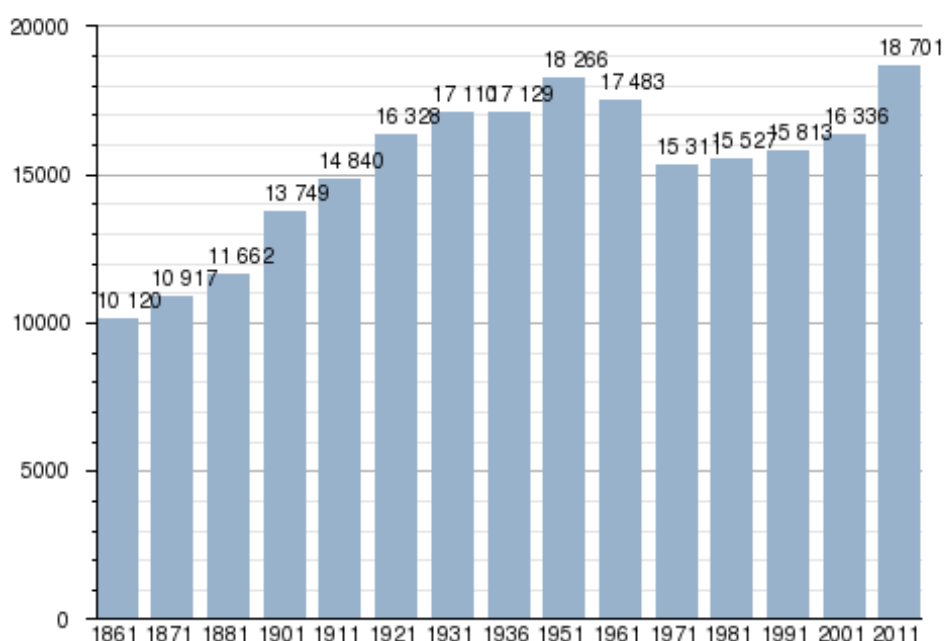


Ai valori sopra descritti vanno inoltre aggiunti i dati relativi la fascia giovane della popolazione che in via indiretta raccoglie buona parte dei consumi famigliari, dall'alimentazione all'abbigliamento, agli accessori per la scuola.

Solo nel Comune di Marsciano si contano circa 7.000 nuclei famigliari.

Questo porta ad un incremento medio di circa 20% sul Bacino d'utenza.

In controtendenza con la linee regionale vorremmo inoltre evidenziare il forte sviluppo demografico cui ha goduto il comune di Marsciano nell'ultimo periodo. A tal fine alleghiamo una tabella che evidenzia in forma grafica l'incremento demografico cui ha beneficiato il Comune.



## 6. Apporto al bacino del flusso turistico

L'area è interessata da significativi flussi turistici che generano, oltre alle presenze, un indotto derivante dalle strutture ricettive tipo Bed & Brekfast, Case Vacanze, Affittacamere. Per queste attività, diversamente dalle strutture alberghiere classiche, i P.V. della G.D.O. e dei Poli Commerciali rappresentano spesso un valido punto di riferimento per l'acquisto.

Gli apporti derivanti dai flussi turistici vengono in questi casi considerati come incidenza extrabacino e quindi da sommare al bacino di utenza dei residenti.

## 7. La scenario di concorrenza

Abbiamo preso in considerazione le strutture con superficie pari/superiore a 400 mq presenti nei comuni di Marsciano, Collazzone, San Venanzo, Fratta Todina, concentrandosi principalmente sulla presenza di insediamento rientranti nella G.D.O., in quanto la loro presenza assume il ruolo di attrazione maggiore all'interno di un Polo Commerciale, dove tra l'altro il grado di concorrenza risulta in via preliminare più accentuato.

Complessivamente sono attivi 9 P.V. per complessivi 8.030 mq dunque con una superficie media per P.V. di circa 890 mq.

Ad oggi si stima per quest'area una quota alimentare appannaggio della G.D.O. intorno al 71% comprensiva delle evasioni su Perugia, contro il 58% della provincia (P.V. >400 mq). Nella tabella che segue è riportato l'elenco in dettaglio dei P.V. presenti nell'area.

COMUNE	INDIRIZZO	INSEGNA	MQ. DI VENDITA
MARSCIANO	P.za Marx	Coop	1100
MARSCIANO	V.le Briziarelli	Cross Conad	1550
MARSCIANO	Via Acquacalda	Famila	1830
MARSCIANO	Via Caduti del Lavoro	Lidl	900
MARSCIANO	Via della Repubblica	Conad	550
MARSCIANO	Via Molino	Maxisidis	500
MARSCIANO	Via XXIV Maggio	Conad	400
MARSCIANO	Via Lenin	Conad	400
COLLAZZONE	Collepepe	Sma	800
TOTALE AREA			8030

E' indubbio che l'area in questione risulta particolarmente densa, ma ogni attività di vendita di ha un suo specifico filone di clientela che si attiva in primis per la collocazione geografica.

Inoltre oggi più che mai, a guidare il consumatore sono le offerte speciali che periodicamente vengono proposte dalle varie catene della GDO.

Questo implica l'inserimento all'interno del Polo Commerciale di una struttura alimentare di primo ordine che faccia da catalizzatore per i flussi commerciali dell'area.

## 8. Le caratteristiche del polo commerciale

Il Polo commerciale si struttura in due corpi di fabbrica distinti, con i parcheggi a raso posti in adiacenza alle strutture.

Particolare attenzione è stata riservata all'inserimento architettonico dell'immobile nell'ambito del contesto urbano esistente.

La viabilità perimetrale corre ad anello intorno alle strutture commerciali al fine di rendere fluida la circolazione e servire al meglio i posti auto a disposizione .

Saranno presenti adeguati posti auto e aree di sosta per le mamme in dolce attesa (parcheggi rosa); nonché l'ingresso alle aree commerciali risulterà di facile fruizione da parte della futura clientela, compresa quella diversamente abile.

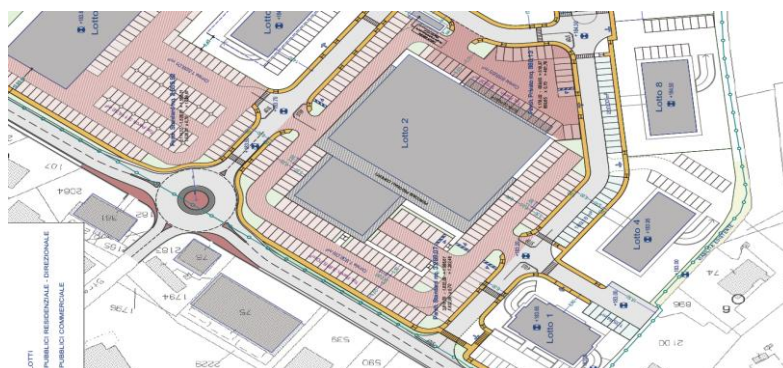
L'edificio di maggiori dimensioni, posto in posizione arretrata rispetto alla viabilità principale, sarà la sede delle medie strutture di vendita più grandi tra le quali quella relativa al supermercato Coop.

In posizione centrale rispetto agli edifici sarà posizionato un punto informativo che evidenzierà le peculiarità del territorio ed i servizi al cittadino.

#### *E. Rendering dell'intervento*



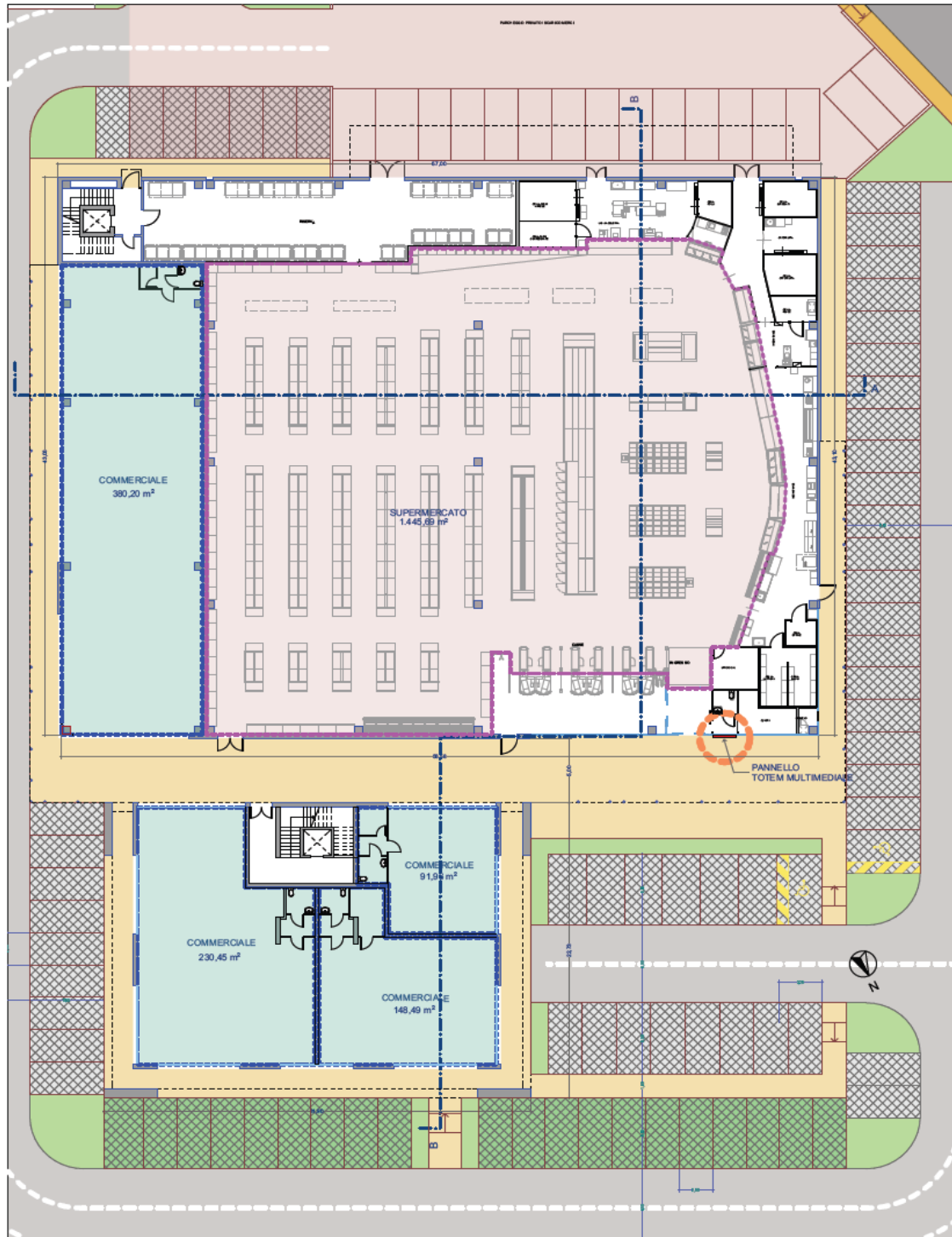
#### *F. Estratto della Tavola 03 – planimetria generale di variante (variante n. 5)*





Le altre strutture commerciali saranno rappresentate da esercizi di vicinato, posti in una posizione di privilegiata rispetto all'intera struttura, in termini di visibilità e facilità d'accesso.

G. Estratto della tavola 04 – verifica parametri urbanistici ed ecologici (variante 5)



Nella fase di progettazione degli edifici, particolare attenzione è stata rivolta a soluzioni che favoriscano il risparmio energetico nonché garantiscano migliori condizioni di confort all'interno delle strutture sia per chi vi lavorerà sia per gli avventori che ne usufruiranno dei relativi servizi.

Anche sul fronte impiantistico verranno attivate soluzioni tecnologiche che oltre a garantire risparmi sui consumi energetici, avranno effetti positivi nei confronti della tutela dell'ambiente, andando a ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub>.

Tra le principali soluzioni tecniche adottate si evidenziano:

- recupero acque piovane della copertura ai fini dell'irrigazione delle aree verdi (previsto anche dalla normativa Urbanistica della Regione Umbria);
- pannelli fotovoltaici per l'autoproduzione di energia elettrica per circa KW. 5 (previsto anche dalla normativa urbanistica della Regione Umbria);
- recupero del calore prodotto dall'impianto frigorifero per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria;
- chiusura con sportelli vetrati dei banchi surgelati del supermercato;
- utilizzo nel supermercato di illuminazione a LED
- recupero di energia termica tramite scambiatori di calore dall'aria del condizionamento.



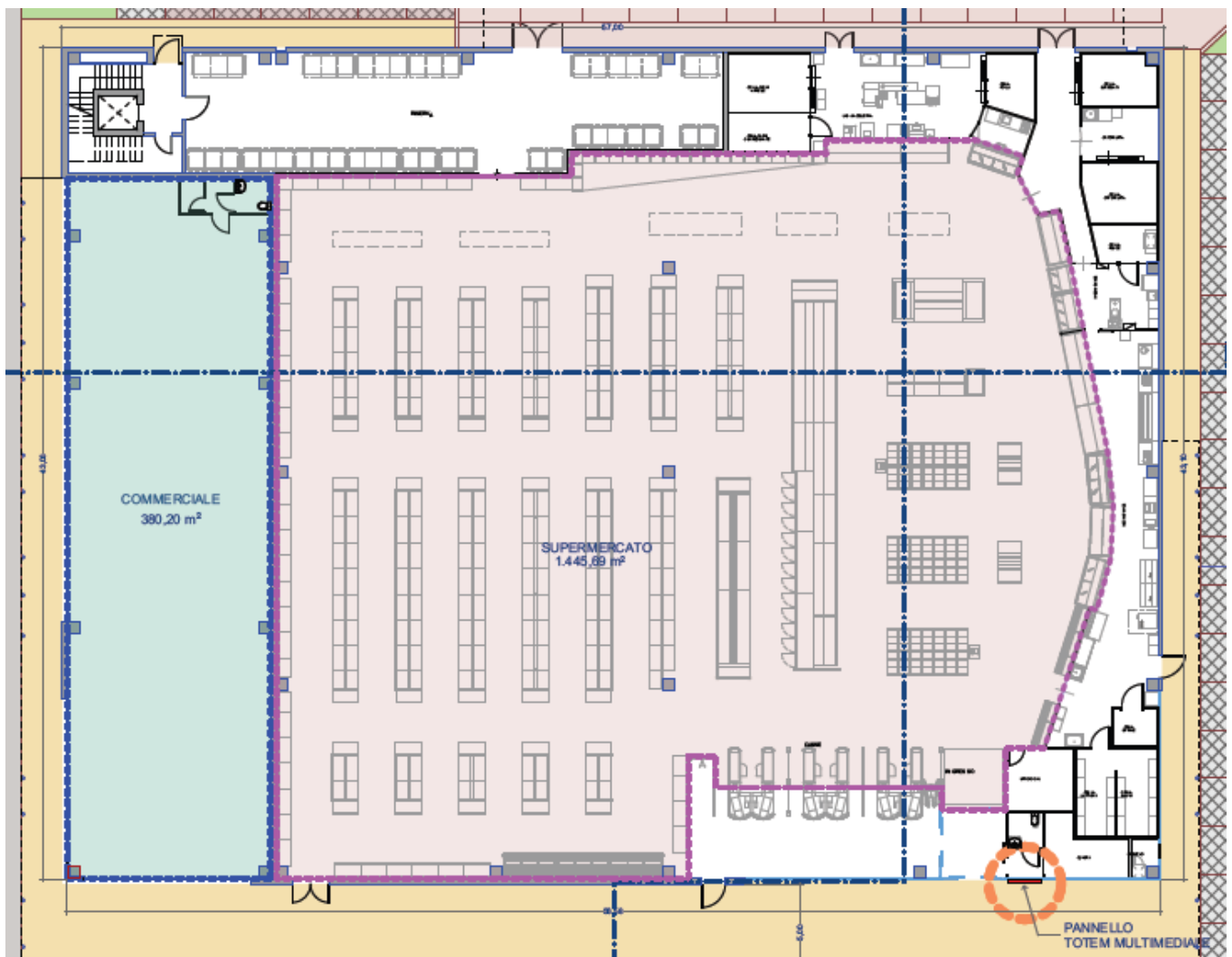
## SUDDIVISIONE DELLE TIPOLOGIE COMMERCIALI

Il polo nel suo complesso si comporrà delle seguenti strutture commerciali:

### EDIFICIO 1

1. media struttura di vendita di tipologia M2 di circa mq 1.446 del settore merceologico alimentare e non alimentare;
2. media struttura di vendita di tipologia M1 di circa mq 380 del settore non alimentare;

*F. Edificio 1 Estratto della tavola 04 – verifica parametri urbanistici ed ecologici (variante 5)*



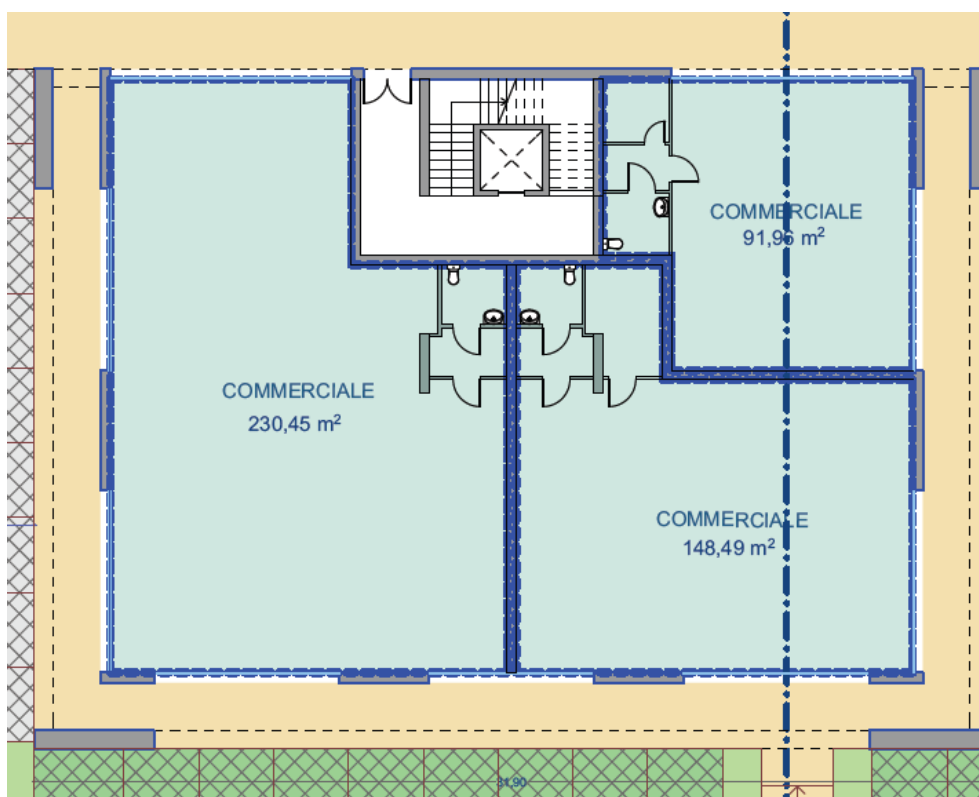
*Edificio 1*



## EDIFICIO 2

1. media struttura di vendita di tipologia M1 di circa mq 230 del settore non alimentare;
2. struttura di vicinato di circa mq. 148 del settore non alimentare;
3. struttura di vicinato di circa mq. 92 del settore non alimentare

G. Estratto della tavola 04 – verifica parametri urbanistici ed ecologici (variante 5)



*Edificio 2*

### 9. Servizi delle strutture commerciali

All'interno del nuovo insediamento commerciale è prevista la creazione di un apposito spazio volto a richiamare l'attenzione dei frequentatori, sulle iniziative commerciali a tutela del consumatore.

I servizi che saranno presenti negli insediamento commerciale saranno principalmente rivolti a garantire un confort degli avventori mediante postazioni bancomat, punti di ristoro e di svago.

Nel rispetto di quanto stabilito dal DGR 738 del 05/07/201 gli ingressi e le uscite da e per Il Polo Commerciale saranno garantiti da una rotatoria che consentirà in generale, ed in particolare negli orari di punta, una importante fluidità di circolazione veicolare in riferimento sia ai flussi generati che a quelli attratti.

Detta rotatoria inoltre garantirà un'efficace accessibilità alle principali arterie delle viabilità sia Comunale, quali Via Tuderte, che Regionale, come Via Fratelli Briziarelli e la strada Provinciale n. 375, raccordo stradale tra l'abitato di Marsciano e la S.S. E45.

Nei parcheggi esterni, come già anticipato, saranno presenti adeguati posti auto e aree di sosta per le mamme in dolce attesa(parcheggi rosa); nonché l'ingresso alle aree commerciali risulterà di facile fruizione da parte della futura clientela, compresa quella diversamente abile.

Si evidenzia inoltre che sarà prevista la realizzazione di un apposito spazio multimediale posizionato in modo da godere della massima visibilità da parte dei fruitori del Polo Commerciale, volto a richiamare l'attenzione sulle molteplici attività che riguarderanno il centro storico della città, organizzate e/o patrocinate dal Comune di Marsciano, quali a titolo meramente esemplificato e non esaustivo:

- Fiera Verde;
- Festa di San Giovanni;
- Musica per i Borghi;
- Sagra dei primi piatti;
- Borghi in festa;
- Museo Dinamico del Laterizio e delle Terrecotte.

E' ipotizzabile che attraverso tale mezzo multimediale di comunicazione possa essere realizzata la promozione delle varie attività ricettive presenti nel territorio nonché fornite informazioni inerenti:

- numeri utili;
- servizi alla collettività;
- viabilità e mobilità;
- meteo.

## **10. La previsione degli effetti dell'insediamento**

Come anticipato, l'articolazione del progetto inerente il nuovo insediamento, prevede la realizzazione di complessivi 3.400 mq, che si andranno ad inserire in un contesto commerciale già esistente nel territorio.

A tal riguardo va evidenziato come la società richiedente abbia già instaurato un percorso condiviso al fine di assicurare la qualità dei servizi da rendere ai consumatori, senza tralasciare la migliore produttività del sistema commerciale, favorendo un equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive con particolare attenzione alla valorizzazione delle imprese commerciali locali.

Di conseguenza, è intendimento della Profim S.p.A di privilegiare aziende già presenti nel territorio comunale, ai fini di un ampliamento delle rispettive attività o di un miglior riposizionamento nel contesto cittadino e dall'altro creare "lo spazio" per nuove attività a completamento per il quartiere ove si va ad insediare l'area Commerciale.

Ovviamente rilevanti effetti positivi si genereranno a vantaggio dei consumatori, i quali, a seguito della realizzazione dell'intervento, potranno finalmente contare su di una rete effettivamente articolata per generi, prodotti e prossimità, usufruendo di spazi moderni ed accoglienti, oltretutto facilmente raggiungibili grazie all'ampia disponibilità di parcheggi, e dove poter effettuare i propri acquisti in termini di vantaggio e convenienza nel rispetto dei principi di libera concorrenza economica.

## **11. Stima dell'incidenza sui consumatori**

In merito alle opportunità offerte al consumatore una maggiore competizione sia esterna (rete tradizionale) che interna – fra medie e grandi superfici – genera di per sé sia una maggiore ampiezza di offerta che un livellamento verso il basso dei prezzi. In un contesto di crisi profonda e duratura come quello attuale la competizione su evidenziata si traduce in una maggiore possibilità di scelta merceologica per il consumatore e nella possibilità di far convergere i propri flussi di spesa sulle strutture in cui vengono soddisfatte al meglio le esigenze di rapporto qualità/prezzo corrispondenti alle singole abitudini di consumo e – soprattutto - disponibilità di spesa.

## **12. Conclusioni**

L'impatto della crisi in atto sull'occupazione e sui redditi si è tradotto in una diminuzione della spesa per consumi finali, che ha prodotto i propri effetti sull'intera rete di vendita, sia attraverso modifiche strutturali che mediante l'individuazione di nuovi e più efficienti canali di approvvigionamento.

Le previsioni più ottimistiche<sup>1</sup> prevedono una ripresa dei consumi solo a partire dal 2016 (altri indicano la ripresa non prima del 2018), ripresa che dovrà comunque scontare le flessioni degli anni precedenti e che sarà commisurata ad una minore disponibilità di reddito ed una elevata (e costante) pressione fiscale.

---

<sup>1</sup> Le prospettive economiche dell'Italia a breve-medio termine – Confcommercio – Cernobbio marzo 2012 - Sintesi di Mariano Bella



A ciò si aggiunge il fatto che il perdurare della crisi ha contribuito – e continuerà a farlo - a modificare profondamente abitudini di consumo e modalità di acquisto delle famiglie<sup>2</sup>: il contenimento della spesa ha assunto varie forme, dal ricorso più frequente a formati di vendita a minore contenuto di servizio, alla maggiore attenzione alle promozioni, allo spostamento verso prodotti più economici, al passaggio dalle marche alle private label (quando non direttamente ai primi prezzi). In sintesi al “downgrading” della spesa sui generi di largo consumo. Nonostante queste strategie di risparmio – utili ma non sufficienti a contenere le spese - si assiste per la prima volta alla riduzione dei volumi: solo discount, Superstore e specialisti Drug si salvano dalla flessione dei volumi, segno che il consumatore utilizza al massimo la multicanalità per ottimizzare le spese.

In questo quadro i moderni canali distributivi consolidano la propria crescita, seppure con alti e bassi sia in termini di fatturato che come numero di punti vendita.

È da sottolineare in ogni caso che il calo dei consumi non è stato una causa bensì un acceleratore di un trend già in atto da diversi anni, frutto della naturale sostituzione delle moderne strutture di vendita al dettaglio tradizionale.

Al fenomeno dello spostamento degli acquisti dai piccoli esercizi ai moderni canali di vendita, si è affiancata una competizione intracanal, mediante la ricerca della maggiore capacità di attrazione interna ai diversi formati della Grande Distribuzione. Si è cioè affermata una competizione interna sia alla componente moderna che alla distribuzione tradizionale. In questo ultimo contesto infatti, dove la crisi si manifesta attraverso la contrazione del numero di quei punti vendita caratterizzati da scarsa capacità innovativa e produttività, esiste una componente che si afferma grazie ai connotati di specializzazione, di alta qualità del servizio offerto, di protezione del consumatore e dell'ambiente, senza rinunciare all'elemento della convenienza.

La progressiva modernizzazione della rete distributiva italiana non può dunque che fare leva su questa duplice scommessa: da una parte l'individuazione delle formule distributive più gradite e rispondenti alle mutevoli esigenze di una società dove la ricerca di convenienza si è fatta sempre più pressante; dall'altra il definitivo superamento delle sacche di marginalità ancora esistenti nel commercio tradizionale, con l'affermazione del segmento di qualità, dove servizio, contesto ambientale e specializzazione producono valore aggiunto.

Restringendo le considerazioni al mercato di Marsciano, la nuova struttura commerciale ha un impatto medio moderato e non sembra in grado di incidere in misura negativa su nessuna delle tipologie coinvolte. Nel medio periodo l'unico effetto che può avere è l'accelerazione dei processi

---

<sup>2</sup> Rapporto Coop 2012 – Consumi e distribuzione

di razionalizzazione/ammodernamento della rete – soprattutto quella delle medie/grandi strutture di vendita - ma non è verosimilmente in grado di costituire di per sé motivo di chiusura per le attività commerciali esistenti, anche se di piccole dimensioni. Viceversa, dato che si propone come ammodernamento della rete, può costituire una ulteriore spinta alla trasformazione di attività (e modalità di gestione) già oggi obsolete o non più corrispondenti alle esigenze di spesa dei consumatori.