

COMUNE di
CERNUSCO SUL NAVIGLIO
PROVINCIA di MILANO

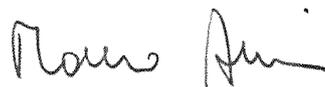
SOCIETA'
DI RICERCA
E PIANIFICAZIONE
di Anzini Mauro & C. S.n.c.

Via Candiani, 125
20158 Milano (MI)

Tel. 02 29.52.40.40

E-mail: studioanzini_@libero.it

12 aprile 2013



PROGRAMMAZIONE
COMMERCIALE

Ai sensi dell'art. 4bis,
l.r. 2 febbraio 2010, n. 6

**“Testo Unico delle leggi in materia
di commercio e fiere”**

e ss.mm.ii.

INDICE

1. Premessa	pag. 1
2. Oggetto dell'analisi	pag. 3
3. Quadro normativo di riferimento	pag. 8
3.1 Commercio al dettaglio in sede fissa: definizioni e forme	pag. 8
3.1.1 Commercio al dettaglio in sede fissa: tipologie	pag. 8
3.1.2 Commercio al dettaglio in sede fissa: le disposizioni nazionali "pro concorrenziali" (decreti Monti e Bolkestein)	pag. 9
3.1.3 Commercio al dettaglio in sede fissa: la programmazione commerciale regionale	pag. 10
3.1.4 Commercio al dettaglio in sede fissa: la programmazione commerciale provinciale	pag. 12
3.2 I centri di telefonia in sede fissa	pag. 15
3.2.1 Normativa di riferimento	pag. 15
3.3 La rete distributiva dei carburanti	pag. 17
3.3.1 Premessa	pag. 17
3.3.2 I distributori di carburante	pag. 17
4. Il quadro del sistema distributivo lombardo	pag. 20
5. Quadro ricognitivo territoriale e demografico	pag. 29
5.1 Inquadramento territoriale	pag. 29
5.2 Inquadramento demografico	pag. 31
6. Il sistema distributivo comunale	pag. 37
6.1 L'evoluzione del sistema distributivo	pag. 37
6.2 La situazione del commercio al dettaglio in sede fissa	pag. 40
6.3 La distribuzione territoriale dei punti di vendita	pag. 40
6.4 La dotazione di punti di vendita al dettaglio in sede fissa	pag. 45
6.5 Lo stato di fatto dei centri di telefonia fissa	pag. 51
6.6 Gli impianti di distribuzione carburanti presenti sul territorio	pag. 51

7.	Ipotesi di sviluppo del sistema distributivo comunale	pag.	52
7.1	Premessa	pag.	52
7.2	Criteri per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio in sede fissa	pag.	55
7.3	Ambiti agricoli	pag.	58
7.4	Criteri riferiti ai campi di applicazione del Piano delle Regole (PdR) come disciplinati all'art. 6 delle disposizioni d'attuazione del PdR	pag.	58
7.5	Zone a prevalente connotazione commerciale	pag.	65
7.5.1	L'asse di via Torino	pag.	65
7.5.2	L'asse di via Mazzini	pag.	67
7.5.3	L'asse della via Padana Superiore (ex SS 11)	pag.	68
7.5.4	L'asse compreso fra via Verdi nord/ campi m2_1 e m2_2 e la SP 121	pag.	70
7.6	Altri criteri e disposizioni di carattere generale	pag.	76
7.7	Criteri per l'adeguamento del Piano dei Servizi (PdS)	pag.	77
7.8	Criteri per la valutazione degli impatti veicolari	pag.	79
7.9	Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande e di trattenimento e svago	pag.	80
7.10	Criteri per l'insediamento dei centri di telefonia in sede fissa	pag.	82
7.11	Criteri per l'insediamento degli impianti di distribuzione di carburante	pag.	83

1. Premessa

La caduta dei consumi registrata in Italia nella prima metà del 2012 è solo l'ultimo episodio legato alla crisi che ha caratterizzato negli ultimi due anni la congiuntura economica, non solo a livello nazionale ma anche europeo e mondiale.

In particolare, a livello nazionale la decisa riduzione della spesa pubblica e il notevole incremento della pressione fiscale sui redditi delle famiglie avvenuti nel corso dell'ultimo anno, insieme ad altri fattori oggettivi (disoccupazione, diminuzione dei redditi, imposizione fiscale, incertezza sul futuro) hanno comportato una forte riduzione della spesa delle famiglie stesse, che in molti casi si è tradotta in una modifica permanente dello stile di vita, e quindi delle abitudini di acquisto e consumo.

Si affermano comportamenti improntati ad una maggiore "sobrietà", si rimandano gli acquisti non essenziali anche quando vi sarebbero le possibilità economiche di sostenerli; emblematico di questo approccio è la crisi del settore dell'auto, legato anche all'aumento dei prezzi del carburante: in prospettiva nel 2012 in Italia si registreranno livelli di vendita prossimi a quelli degli anni '70, i consumi di carburante sono in riduzione del 10% circa rispetto al 2011. Questa tendenza si è estesa oltre che ad altri beni durevoli e di acquisto non frequente, come gli elettrodomestici e l'arredamento, anche a prodotti non alimentari di largo e generale consumo, tra cui l'abbigliamento e da ultimo anche al settore alimentare, con effetti sul sistema distributivo nel suo complesso. Le famiglie stanno attuando 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, ad una maggiore attenzione ai prodotti in promozione, allo spostamento verso prodotti più economici (primo prezzo, private label).

Com'era prevedibile, 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 anche 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; crescono invece 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; fortemente rallentata è invece la crescita dei discount. E' anche cresciuto il numero di attività commerciali cosiddette "no store", ovvero ambulanti, vendite a domicilio, distributori automatici e soprattutto il commercio on line, che, registrano incrementi del volume d'affari a due cifre, e sono spesso preferiti dai nuovi imprenditori, verosimilmente a causa dei significativi costi di esercizio dei punti di vendita in sede fissa.

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 – Acqua & Sapone, Tlgotà; attività di vendita di prodotti per l'edilizia leggera e il bricolage professionale – Bricoman), anche se il processo ha subito un rallentamento a causa della contrazione dei consumi.

2. Oggetto dell'analisi

La L.R. 12/05 s.m.i. ha introdotto un nuovo strumento di pianificazione comunale, il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), 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 il nuovo 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:*

à 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;*

à 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 coerenza 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;*

à 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 “... nel Documento di Piano pertanto 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”.*

La presente analisi si propone, in particolare, come sviluppo del rapporto tra pianificazione commerciale, Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi: saranno condotte indagini specifiche e articolate, che terranno conto dei consumatori, con riferimento alla popolazione residente, a quella fluttuante, ai turisti, ai pendolari ecc.; delle evasioni per acquisti verso l'esterno e delle gravitazioni rivolte all'interno; dell'offerta presente nell'area presa in considerazione e nelle aree vicine.

Il tutto, naturalmente, raccordato con un'analisi del divenire e della possibile evoluzione dell'offerta distributiva nel Comune.

Le scelte operate ed esplicitate in sede di Documento di Piano dovranno poi trovare riscontro nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, ed in particolare nelle relative Norme Tecniche di Attuazione.

L'art. 4bis della l.r. 2 febbraio 2010, n. 6, “Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere” e ss.mm.ii., , al comma 2, precisa che i Comuni, all'interno del Piano di Governo del Territorio, devono individuare:

“... a) le aree da ritenersi sature rispetto alla possibilità di localizzarvi nuovi insediamenti in considerazione delle condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità relative a specifici ambiti territoriali;

- b) le aree di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali;*
- c) le prescrizioni cui devono uniformarsi gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, nonché all'arredo urbano, nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;*
- d) le misure per una corretta integrazione tra strutture commerciali e servizi ed attrezzature pubbliche;*
- e) le prescrizioni e gli indirizzi di natura urbanistica ed in particolare quelle inerenti alla disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita. ...”.*

Prima di sviluppare le indagini sopra indicate, necessarie per individuare i contenuti del Piano di Governo del Territorio indicati dalla normativa regionale, si propone un riassunto delle normative nazionali e regionali di riferimento, che determinano il quadro di azione e di sviluppo del settore commerciale.

3. Quadro normativo di riferimento

3.1. Commercio al dettaglio in sede fissa: definizioni e forme

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 CEE in materia.

La presente analisi riguarda specificamente 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.

3.1.1 *Commercio al dettaglio in sede fissa: tipologie*

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

La Regione Lombardia ha articolato (D.G.R. 4 luglio 2007, n. VIII/5054 s.m.i., Allegato 2, tavola1) le grandi strutture di vendita in quattro sottocategorie:

Classi dimensionali delle grandi strutture di vendita – Regione Lombardia

Classe dimensionale	Superficie di vendita
Grande struttura a rilevanza comunale	da 1.501/2.501 mq. a 5.000 mq.
Grande struttura a rilevanza provinciale	da 5.001 mq. a 10.000 mq.
Grande struttura a rilevanza interprovinciale	da 10.001 mq. a 15.000 mq.
Grande struttura a rilevanza regionale	oltre 15.000 mq.

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. 4 luglio 2007, n. VIII/5054 s.m.i., punto 4.2.1, comma 2 lettere a e b) ha articolato la definizione del centro commerciale nelle seguenti*:

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

3.1.2 *Commercio al dettaglio in sede fissa: le disposizioni nazionali “proconcorrenziali” (decreti Monti e Bolkestein)*

Il quadro normativo di riferimento del settore commercio, 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 – Salvitalia, Semplicitalia, Crescitalia; 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.).

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

La disciplina “quadro” dettata dal d.lgs. 114/98 e dalla Legge Regionale. 14/99 è integrata e completata dal Programma Triennale per lo sviluppo del Settore Commerciale 2006 – 2008 (di cui alla D.C.R. 2 ottobre 2006 n. VIII/215) e dalle sue Modalità applicative (di cui alla D.G.R. 4 luglio 2007 n. VIII/5054 s.m.i.), che pongono specifica attenzione agli elementi di programmazione commerciale, ai criteri di urbanistica commerciale, alle procedure per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita.

In particolare, nel Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale, allo scopo di consentire la razionalizzazione e la modernizzazione della rete distributiva, controllandone 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), considerando 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 Cernusco sul Naviglio, 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 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;*
- *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.*

La presente indagine si propone di giungere all' "*... individuazione delle aree idonee ad ospitare insediamenti commerciali ...*" attraverso un'articolata analisi commerciale e viabilistica del "contesto urbano comunale" nonché, nel caso in cui sia possibile l'insediamento di grandi strutture di vendita, del contesto territoriale sovracomunale.

Le previsioni urbanistiche devono essere riferite specificamente alle categorie indicate dal d.lgs. 114/98, fermo restando che "*... la generica destinazione d'uso ad attività di tipo terziario o di ammissibilità commerciale consente esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato*" (D.G.R. 8/4581 del 18.04.2007).

3.1.4 *Commercio al dettaglio in sede fissa: la programmazione commerciale provinciale*

Sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 28 dell'11 luglio 2012 è stato pubblicato l'avviso di adozione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Milano adeguato alla L.R. 12/2005, avvenuta nella seduta del Consiglio Provinciale del 7 giugno 2012, con Deliberazione n.16.

Il nuovo PTCP individua una serie di macro obiettivi e di obiettivi specifici per il sistema insediativo che, in estrema sintesi, anche per quanto riguarda il sistema economico, punta a rafforzare il policentrismo milanese, articolato in una "città centrale", costituita da Milano e dai 24 Comuni che compongono il suo hinterland, e in 13 poli attrattori intermedi. Inoltre, per le attività commerciali, sono previsti specifici obiettivi, individuati all'art. 76 delle Norme di Attuazione del PTCP:

Art.76 - Il sistema del commercio

1. *Oltre ai macro-obiettivi di cui all'art. 3, agli obiettivi specifici per il sistema insediativo di cui all'art. 69, il PTCP definisce i seguenti ulteriori obiettivi per il sistema del commercio:*

- a) Agevolare i processi di razionalizzazione e ammodernamento dell'offerta commerciale negli ambiti urbani;*
- b) Sostenere lo sviluppo e la qualificazione dei sistemi commerciali urbani, dei centri commerciali naturali, degli esercizi di vicinato anche favorendo condizioni di equilibrio tra le diverse tipologie e formule commerciali;*
- c) Disincentivare il consumo di aree libere in contesti extraurbani per la localizzazione di nuove funzioni commerciali, in particolare medie e grandi strutture di vendita, privilegiando la localizzazione in contesti urbani, prioritariamente connessi alla riqualificazione di comparti urbani con presenza di idonei mix funzionali;*
- d) Agevolare la complessiva integrazione del sistema distributivo commerciale con il sistema della mobilità e in particolare con il trasporto pubblico, favorendo interventi che risolvano criticità pregresse.*

2. *Qualora il Comune preveda la localizzazione di nuove grandi strutture di vendita nel proprio territorio, il PGT supporta tale scelta con adeguate valutazioni condotte a una scala più ampia rispetto al territorio comunale, in relazione all'ambito di gravitazione, al sistema economico commerciale e alle potenziali ricadute, in particolare rispetto a:*

- a) *Riuso del tessuto urbano consolidato e riduzione dell'impermeabilizzazione complessiva dei suoli;*
 - b) *Contributo al potenziamento, alla razionalizzazione e al coordinamento del sistema dei servizi, in particolare nei Comuni Polo Attrattore (Abbiategrasso, Binasco, Cassano d'Adda – Trezzo d'Adda, Vaprio d'Adda, Castano Primo, Gorgonzola – Melzo, Legnano, Magenta, Melegnano, Paullo, Rho; n.d.r.);*
 - c) *Rispetto dei parametri di riferimento di cui all'art. 71, comma 4 (consumo di suolo; n.d.r.);*
 - d) *Contributo alla sostenibilità delle condizioni di mobilità;*
 - e) *Contributo all'attuazione dei progetti strategici di rete ecologica provinciale e grandi dorsali territoriali, all'attuazione dei parchi locali di interesse sovracomunale, allo sviluppo di meccanismi di compensazione ambientale delle trasformazioni, in particolare in rapporto alla attuazione di interventi di qualificazione energetica, paesistica e ambientale del territorio.*
- 3.** *Le previsioni di localizzazioni di nuove grandi strutture di vendita devono essere orientate prioritariamente nei Comuni individuati come Polo Attrattore ai sensi dell'art. 72 o comunque in Comuni già dotati di grandi strutture di vendita con la finalità di potenziare e razionalizzare il sistema distributivo esistente.*
- 4.** *È, di norma, incompatibile la localizzazione e la realizzazione di aree commerciali all'interno di siti della Rete natura 2000, parchi naturali, riserve naturali regionali, monumenti naturali, parchi regionali – ad esclusione delle zone IC del Parco Lombardo della Valle del Ticino.*

Questo articolo vuole dare attuazione alle proposte emerse nell'approfondimento dedicato alla pianificazione del sistema commerciale (*"Il commercio nella Provincia di Milano. Geografia e indirizzi strategici per un Piano di settore"* della collana dei Quaderni del Piano territoriale, Quaderno n. 27), che propone di valutare l'insediamento e la programmazione commerciale in modo sempre più integrato con la pianificazione territoriale; il quadro delineato nell'approfondimento ha messo in evidenza la dimensione sovracomunale del settore del commercio e la conseguente necessità di forti azioni di coordinamento per definire le localizzazioni e per governare al meglio gli effetti degli insediamenti sul territorio, soprattutto per quanto riguarda il paesaggio, il consumo di suolo, la pressione sulle reti infrastrutturali e della mobilità.

Attualmente, in attesa del provvedimento di approvazione consiliare e dell'entrata in vigore del PTCP approvato si applicano, a titolo di salvaguardia, le previsioni con efficacia prescrittiva e prevalente ai sensi dell'art.18 della LR 12/2005 e s.m.i., che non riguardano tuttavia le attività commerciali. Pertanto, al momento attuale, la programmazione delle attività commerciali a livello provinciale rimane disciplinata dagli articoli 75, 76, 77, 87, 88 e 89, del PTCP vigente, come approvato con Delibera Consiglio Provinciale n. 55 del 14 Ottobre 2003, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Inserzioni, n. 45 del 5 Novembre 2003; questi articoli riguardano le attività commerciali e nello specifico le grandi strutture di vendita, nonché gli aspetti viabilistici connessi con l'insediamento di queste attività.

3.2 I centri di telefonia in sede fissa

3.2.1 *Normativa di riferimento*

La normativa riguardante i Centri di telefonia fissa è dettata dal Decreto Legislativo 259 del 1° agosto 2003 “Codice delle comunicazioni elettroniche” (che recepisce la direttiva n. 2002/21/CE). In particolare, il rilascio delle autorizzazioni è disciplinato dall’art. 25, comma 4 che recita: *“L’impresa interessata presenta al Ministero una dichiarazione resa dalla persona fisica titolare ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica, o da soggetti da loro delegati, contenente l’intenzione di iniziare la fornitura di reti o servizi di comunicazione elettronica, unitamente alle informazioni strettamente necessarie per consentire al Ministero di tenere un elenco aggiornato dei fornitori di reti e di servizi di comunicazione elettronica, da pubblicare sul proprio Bollettino ufficiale e sul sito internet. Tale dichiarazione costituisce denuncia di inizio attività e deve essere conforme al modello di cui all’allegato n. 9. L’impresa è abilitata ad iniziare la propria attività a decorrere dall’avvenuta presentazione della dichiarazione e nel rispetto delle disposizioni sui diritti di uso stabilite negli articoli 27, 28 e 29. Ai sensi dell’articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni, il Ministero, entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della dichiarazione, verifica d’ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti richiesti e dispone, se del caso, con provvedimento motivato da notificare agli interessati entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione dell’attività. Le imprese titolari di autorizzazione sono tenute all’iscrizione nel registro degli operatori di comunicazione di cui all’articolo 1 della legge 31 luglio 1997, n. 249”*.

Il 22 dicembre 2008 la Giunta regionale lombarda con delibera n. VIII/8778 ha approvato un documento in cui vengono fornite indicazioni agli enti interessati in merito all’insediamento di centri di telefonia in sede fissa (Phone Center).

La delibera suddetta precisa che *“qualora nel caso concreto si verifichi che il centro di telefonia svolga, nel medesimo locale, anche un’attività commerciale, troverebbe applicazione tutta la disciplina del commercio in sede fissa, e in particolare:*

- *la l.r. 1/2007 e i successivi provvedimenti attuativi volti alla sostituzione di atti autorizzativi con la dichiarazione di inizio attività produttive (DIAP), solo qualora l’esercizio rientri nella tipologia degli esercizi di vicinato;*
- *la l.r. 14/99 relativamente alle modalità di esercizio dell’attività;*
- *la l.r. 22/2000 relativamente alle vendite straordinarie e agli orari;*
- *il d.lgs. 114/98 per tutto ciò che non è ancora disciplinato da leggi regionali”.*

Con riferimento alla predisposizione dei Piani di Governo del territorio (P.G.T.), la delibera regionale stabilisce che:

“in sede di Documento di Piano, nell’ambito delle analisi delle caratteristiche della rete commerciale esistente e delle politiche commerciali da perseguire, dovranno essere puntualmente individuati gli esercizi destinati a centri di telefonia in sede fissa esistenti, nonché precisati gli ambiti territoriali nei quali potranno essere ammessi nuovi insediamenti tenendo conto della necessità:

- *d’integrare le politiche commerciali con le politiche più generali di miglioramento dell’insieme dei servizi e delle attrezzature offerte alla popolazione locale;*
- *di coerenza le politiche commerciali con l’insieme delle azioni mirate alla riqualificazione dei tessuti urbani sia centrali che periferici;”*

“in sede di Piano delle Regole, dovranno essere puntualmente disciplinate:

- *il posizionamento e il dimensionamento di queste attività in rapporto all’esigenza di assicurare un equilibrato e razionale assetto del tessuto urbano e del raggiungimento di obiettivi generali di qualificazione di parti di città con la conseguente possibilità di prevedere la non ammissibilità del loro insediamento in determinati contesti (centri storici, aree ambientali di rilevante valore, ecc.);*
- *le caratteristiche e i parametri qualitativo-prestazionali sia di tipo urbanistico: obbligo di disponibilità di parcheggi pertinenziali adeguati, condizioni di viabilità di accesso adeguate; sia di tipo edilizio: uso di materiali, di tecnologie, di elementi costruttivi finalizzati ad assicurare qualità agli interventi in rapporto*

all'inserimento urbano che all'efficacia energetica e alla riduzione dell'inquinamento".

3.3 La rete distributiva dei carburanti

3.3.1 *Premessa*

Le attività oggetto della presente relazione non possono essere inquadrate nella fattispecie degli esercizi di commercio al minuto in sede fissa, come definite all'art. 4 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, *"Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59"*; le attività di distribuzione di carburanti sono disciplinate in uno specifico Capo della Legge Regionale 2 febbraio 2010 n. 6 (Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere, che sostituisce la precedente legge regionale 24/04) e dai relativi provvedimenti attuativi, meglio noti come "Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti".

3.3.2 I distributori di carburante

Nel corso dell'anno 2008 il precedente sistema di programmazione, finalizzato alla riduzione in termini numerici della rete di distributori di carburante è stato radicalmente modificato.

Se in precedenza era ammessa l'attivazione solo previa dismissione di altri impianti in rapporto alla dotazione riferita a un'intorno territoriale di riferimento, denominato bacino di utenza, individuato nel Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti Regionale, che poteva essere deficitario, in equilibrio o eccedentario, questo comunque nel rispetto di parametri legati alla distanza del nuovo impianto da altri distributori di carburante già esistenti e attivi, attualmente l'attivazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti è sempre possibile purchè l'interessato si impegni ad inserire tra i prodotti erogati il metano. Questa procedura resterà valida fino al raggiungimento di un numero minimo di

impianti di erogazione di gas stabilito dalla Regione per la rete ordinaria di ciascun bacino d'utenza individuato.

E' evidente la volontà della Regione Lombardia di promuovere una mobilità sostenibile e salvaguardare l'ambiente, attraverso incentivi all'acquisto di veicoli a basso impatto ambientale, quali quelli alimentati a gas metano, che deve necessariamente passare attraverso il miglioramento della struttura distributiva e di erogazione di questo carburante.

Gli intenti dichiarati dalla Regione sono quelli di estendere al maggior numero di cittadini i vantaggi garantiti dai carburanti puliti, vantaggi che non si esauriscono in una indiscutibile convenienza economica ma comprendono anche elementi valoriali quali la libertà di movimento e la sicurezza. Secondo la Regione, infatti, passare al metano infatti non significa solamente poter acquistare un mezzo a prezzi scontati o risparmiare sul costo del carburante; significa soprattutto produrre bassissime emissioni, circolare 365 giorni all'anno, anche nei giorni di blocco del traffico, poter parcheggiare con assoluta indipendenza,, il tutto con la massima affidabilità in quanto le auto a metano garantiscono le stesse prestazioni e gli stessi standard di sicurezza di quelle a benzina o diesel.

Tutto ciò è tuttavia legato alla possibilità per gli automobilisti di scegliere sempre di più modelli prodotti per questo tipo di alimentazione e di poterli rifornire di carburante.

Per quanto riguarda gli aspetti procedurali, le disposizioni sono tutt'ora quelle di cui alla d.g.r. 11 febbraio 2005, n. 7/20635 "Procedure amministrative relative all'installazione degli impianti e all'esercizio dell'attività di distribuzione di carburanti", che dettagliano puntualmente sia i tempi, sia le competenze, sia la documentazione da produrre ai fini del rilascio delle autorizzazioni.

Acquisita la conformità urbanistica della localizzazione, i tempi e gli adempimenti sono quelli legati all'attivazione di un impianto che eroghi anche metano, di cui agli artt. 12 e seguenti, d.g.r. 7/20635, e quindi a conferenza di servizi cui devono essere chiamati a partecipare ASL, ARPA, Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, Ente proprietario della strada lungo cui si colloca l'impianto, UTF, Regione Lombardia, quest'ultima con parere vincolante di conformità.

In ogni caso, a meno che l'interessato non dimostri che ciò è dovuto a impedimenti o ritardi non imputabili alla sua volontà, l'apertura dell'impianto nella sua totalità è legata all'inizio dell'erogazione del metano.

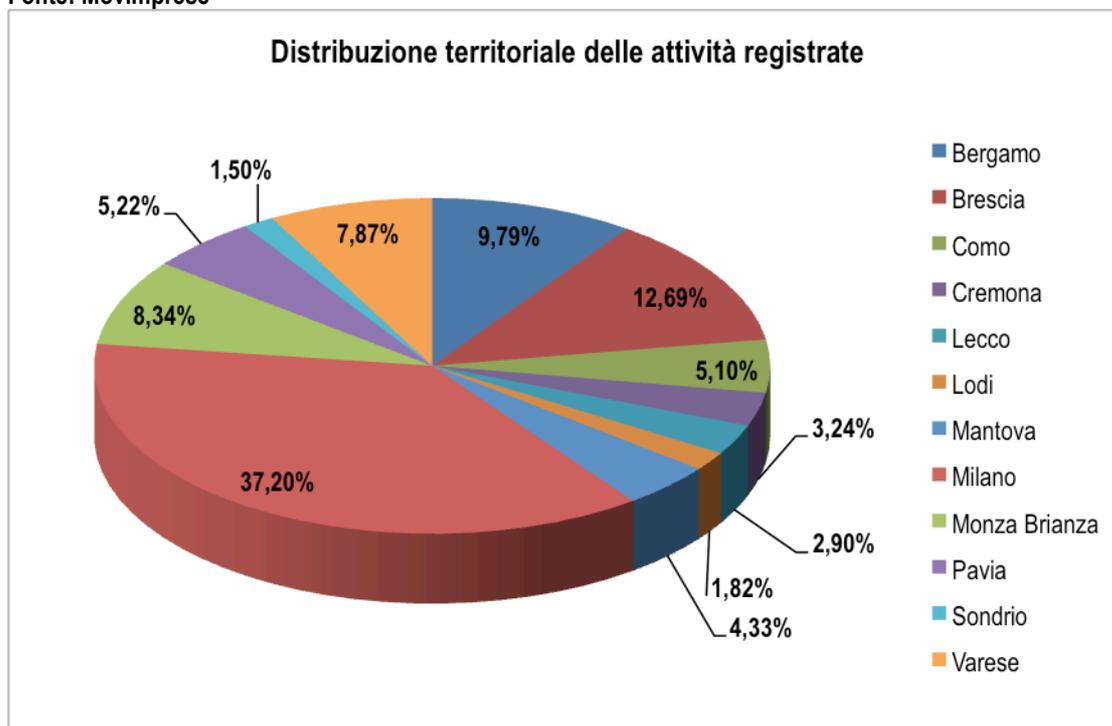
4. Il quadro del sistema distributivo lombardo

Alla fine del 2012 presso le Camere di Commercio lombarde risultavano registrate 212.012 attività appartenenti alla categoria "G: Commercio all'ingrosso e al dettaglio¹ e riparazione di autoveicoli e motocicli"², distribuite nelle diverse Province come indicato nella successiva tabella:

N. Attività Registrate commercio – Anno 2012

Provincia	Attività registrate	% su tot. Regione
Bergamo	20.744	9,79
Brescia	26.899	12,69
Como	10.814	5,10
Cremona	6.857	3,24
Lecco	6.155	2,90
Lodi	3.857	1,82
Mantova	9.185	4,33
Milano	78.841	37,20
Monza Brianza	17.667	8,34
Pavia	11.062	5,22
Sondrio	3.173	1,50
Varese	16.675	7,87
Totale Regione	211.929	100,00

Fonte: Movimprese



¹ Fonte: Movimprese

² Codici Ateco 2007

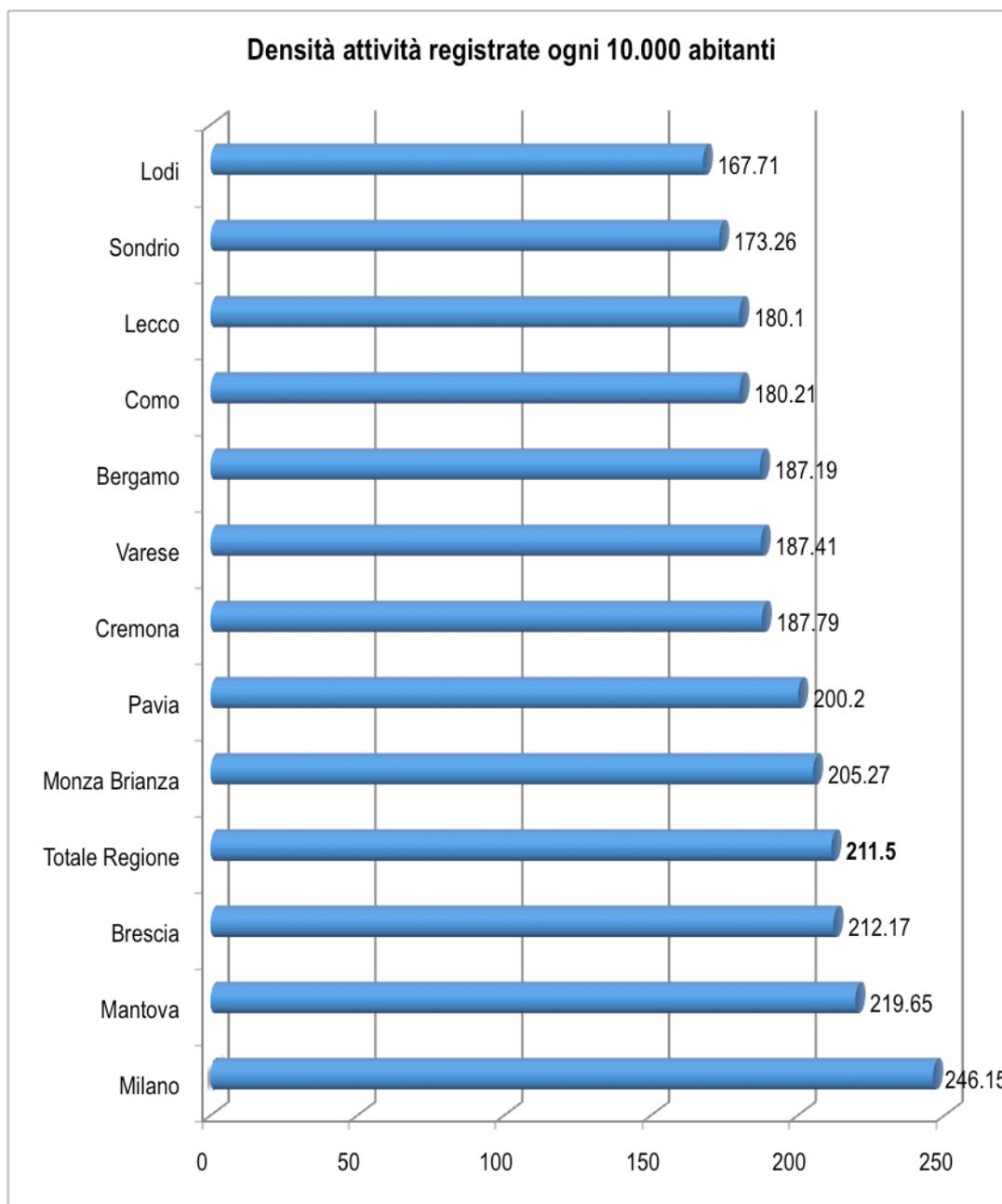
Un'idea più precisa del peso delle attività commerciali (così come precedentemente definite) nelle diverse Province lombarde è fornita dalla densità delle stesse, data dal rapporto del numero di attività registrate ogni 10.000 residenti³, come riassunto nella successiva tabella:

N. Attività Registrate commercio – Anno 2012

Provincia	Attività registrate	n. residenti	Densità (registrate/10.000 ab.)
Bergamo	20.744	1.108.190	187,19
Brescia	26.899	1.267.829	212,17
Como	10.814	600.063	180,21
Cremona	6.857	365.143	187,79
Lecco	6.155	341.751	180,10
Lodi	3.857	229.981	167,71
Mantova	9.185	418.169	219,65
Milano	78.841	3.202.947	246,15
Monza Brianza	17.667	860.692	205,27
Pavia	11.062	552.541	200,20
Sondrio	3.173	183.130	173,26
Varese	16.675	889.774	187,41
Totale Regione	211.929	10.020.210	211,50

A fronte di una densità media regionale pari a 211,50 attività registrate ogni 10.000 abitanti, le Province di Brescia, Mantova e Milano registrano valori superiori (rispettivamente 212,17, 219,65 e 246,15 attività registrate ogni 10.000 abitanti), mentre tutte le altre Province hanno una densità inferiore alla media lombarda; fanalino di coda la Provincia di Lodi, con 167,71 attività registrate ogni 10.000 abitanti.

³ Fonte: Istat al 30.09.2011, ultimo disponibile



Un dato importante per valutare il trend del settore commercio (ricordiamo che i dati a nostra disposizione non distinguono tra ingrosso e dettaglio, tuttavia l'andamento generale fornisce un quadro corretto) è dato dal confronto del numero di imprese registrate nel corso degli anni. Per una valutazione che tenga conto degli importanti cambiamenti avvenuti nel tempo, prenderemo in considerazione: il 1995, anno antecedente alla liberalizzazione degli esercizi di vicinato dettata dal D.Lgs. 114/98, cosiddetto Decreto Bersani; il 2000, anno che fornisce indicazioni

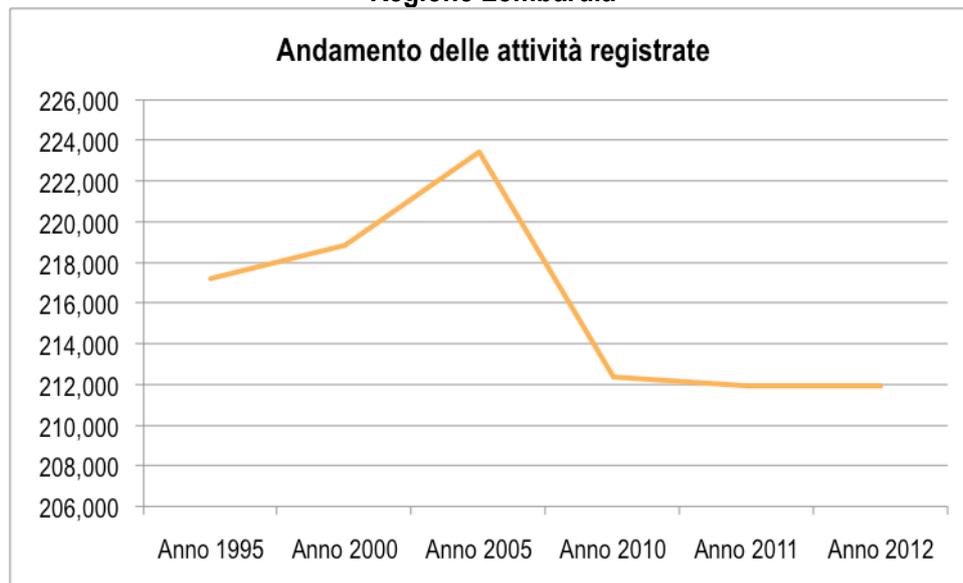
sulla primissima applicazione del D.Lgs. 114/98; il 2005, anno in cui ormai è in pieno regime la nuova “normativa” commerciale dettata dal Bersani; i dati riferiti all’ultimo triennio (2010, 2011 e 2012), periodo in cui la crisi economica ha trovato fortissima espressione.

Lombardia

	N. attività registrate
1995	217.234
2000	218.832
2005	223.446
2010	212.367
2011	212.012
2012	211.929

Fonte: Movimprese

Regione Lombardia



Dopo un decennio di crescita, a partire dal 2005 si è assistito a una contrazione delle attività commerciali registrate, trend che è continuato tra il 2010 e il 2011, certamente legato alla crisi economica in atto; nel corso dell’ultimo anno la situazione è risultata sostanzialmente stabile (-0,039%), dato positivo se rapportato all’andamento nazionale, che ha visto una contrazione più pesante, passando da 1.550.863 imprese (dato 2011) alle 1.549.034 2012 (-0,118%).

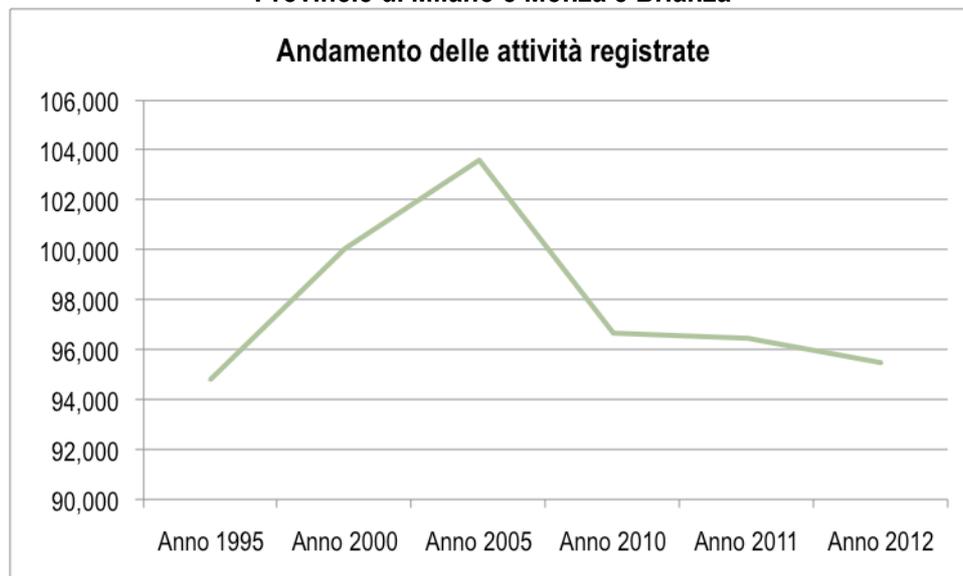
In Provincia di Milano (comprensiva dell'attuale Provincia di Monza e Brianza) l'andamento registra un andamento simile a quello regionale, anche se i dati riferiti all'ultimo biennio non hanno ancora raggiunto il picco negativo del 1995:

Province di Milano e Monza e Brianza

	N. attività registrate
1995	94.821
2000	100.062
2005	103.613
2010	96.697
2011	96.470
2012	95.508

Fonte: Movimprese

Province di Milano e Monza e Brianza

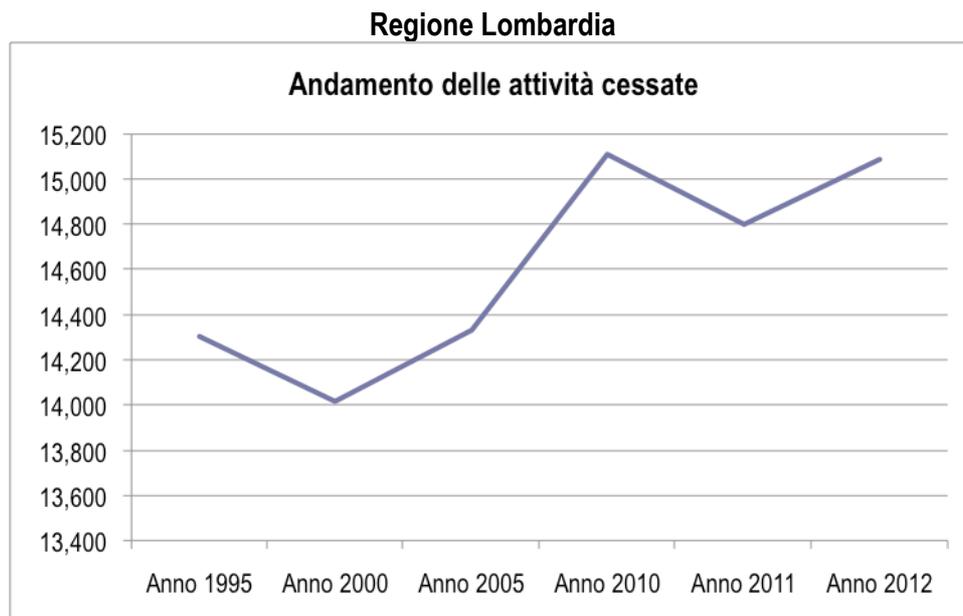


Un secondo dato significativo relativo all'andamento del sistema distributivo è fornito dal numero delle cessazioni registrate.

Lombardia

	N. attività cessate
1995	14.300
2000	14.016
2005	14.328
2010	15.111
2011	14.798
2012	15.088

Fonte: Movimprese



Come ben illustra il grafico, dopo una riduzione delle cessazioni tra il 1995 e il 2000, a partire da quell'anno si è avuto un incremento delle stesse, che ha toccato il valore più alto, nel periodo considerato, alla fine del 2010; ad una positiva diminuzione del 2011 è seguito, purtroppo, un incremento nel corso del 2012, in corrispondenza con l'acuirsi della crisi economica.

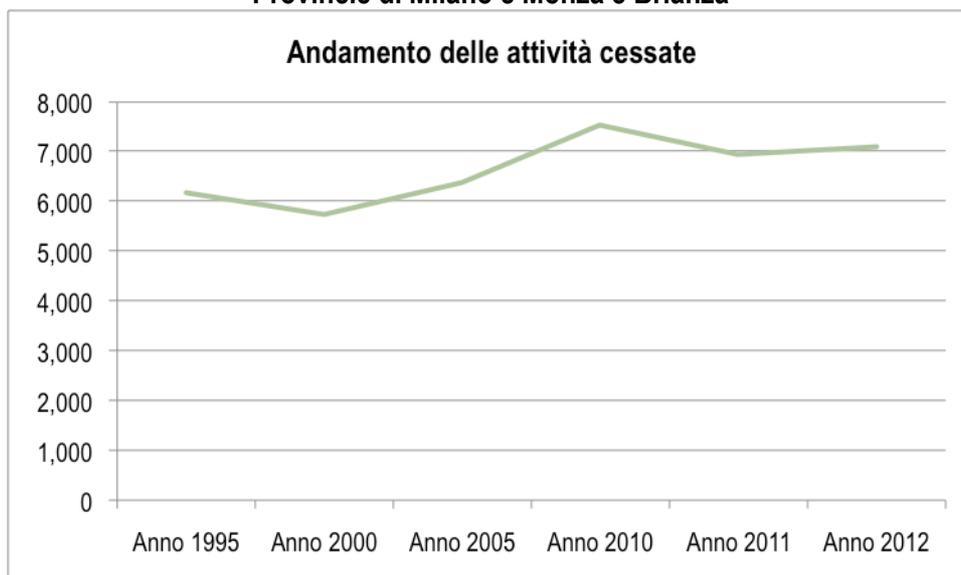
L'andamento è risultato analogo nelle Province di Milano e Monza e Brianza, dove si è registrata una contrazione delle cessazioni nel quinquennio compreso tra 1995 ed il 2000, una crescita fino al 2010 mentre nel 2011 si è registrata una diminuzione delle stesse, e purtroppo un incremento nel 2012:

Province di Milano e Monza e Brianza

	N. attività cessate
1995	6.190
2000	5.743
2005	6.393
2010	7.540
2011	6.954
2012	7.115

Fonte: Movimprese

Province di Milano e Monza e Brianza



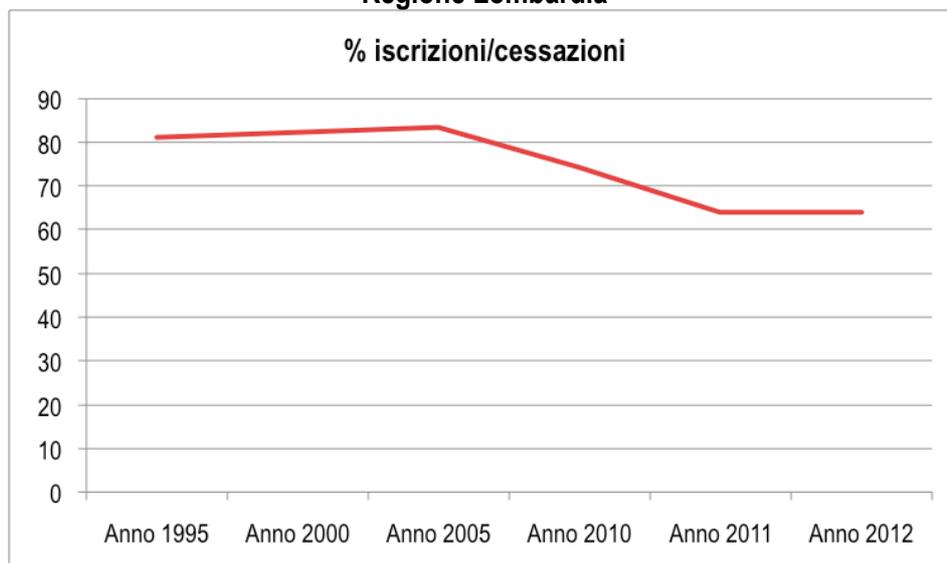
Per finire considereremo il dato relativo al rapporto tra numero di cessazioni e numero di iscrizioni in CCIAA, così da valutare la dinamicità del settore commercio; si considera il valore percentuale delle iscrizioni rispetto alle cessazioni.

Lombardia

	% iscrizioni/cessazioni
1995	81,11%
2000	82,34%
2005	83,49%
2010	74,39%
2011	64,44%
2012	64,05%

Fonte: Movimprese

Regione Lombardia



Fino al 2005 il peso delle nuove iscrizioni rispetto al numero di attività cessate era superiore all'80%; come era facile intuire, tale dato ha subito un brusco arresto tra il 2005 e il 2010, per poi calare di 10 punti percentuali tra il 2010 e il 2011 e mantenersi invariato nel 2012: è evidente che la crisi economica in atto ha fortemente ridimensionato la dinamicità del settore commerciale, con un arresto degli investimenti.

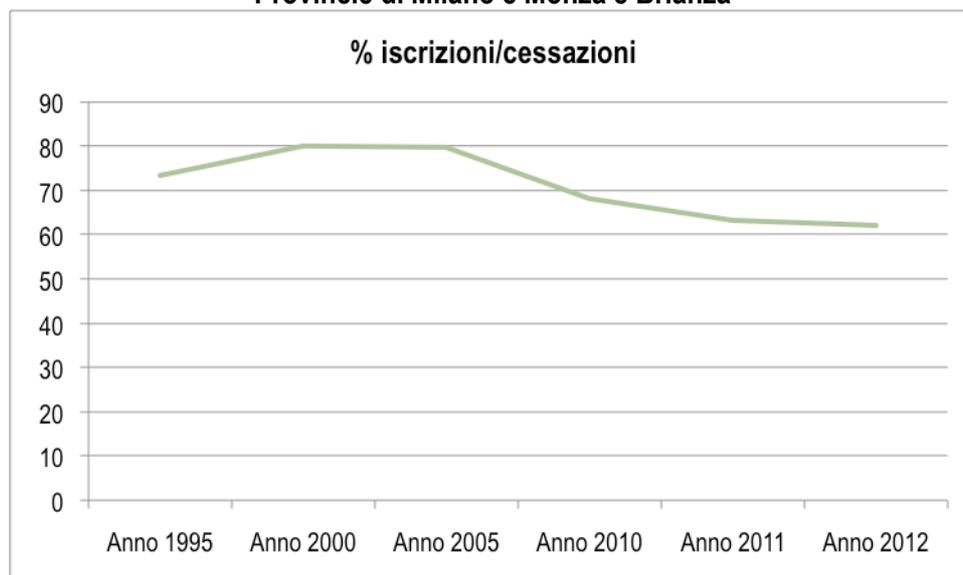
Anche in questo caso la dinamica nelle Province di Milano e Monza e Brianza riproduce quella registrata a livello regionale:

Province di Milano e Monza e Brianza

	% iscrizioni/cessazioni
1995	73,39%
2000	80,11%
2005	79,73%
2010	68,26%
2011	63,22%
2012	62,16%

Fonte: Movimprese

Province di Milano e Monza e Brianza



Da tutti i dati analizzati risulta evidente che il settore commerciale, dopo un periodo di florido sviluppo, legato anche alle prime liberalizzazioni introdotte dal D.Lgs. 114/98 , ha conosciuto un progressivo rallentamento fino ad arrivare a una contrazione importante, certamente legata alla crisi economica in atto a livello mondiale.

5. Quadro ricognitivo territoriale e demografico

5.1 Inquadramento territoriale

Cernusco sul Naviglio è un Comune della Provincia di Milano, posto a Nord-Est del capoluogo e attraversato dalla S.S. 11 Padana Superiore; confina a Nord con i Comuni di Brugherio e Carugate; ad Est con i Comuni di Bussero, Cassina de' Pecchi e Vignate; a Sud con i Comuni di Pioltello e Rodano; ad Ovest con i Comuni di Vimodrone e Cologno Monzese.



Fonte: www.viamichelin.it

Lo sviluppo dell'abitato è avvenuto attorno ad un nucleo centrale di antica formazione che si è esteso fino a configurare un'unica area urbanizzata con le località che lo circondavano; mantiene una propria identità la località Ronco, posta a ridosso dell'abitato del limitrofo Comune di Cassina dè Pecchi.

Le comunicazioni in Cernusco sul Naviglio sono ottime: oltre alla già citata S.P. ex S.S. 11 Padana Superiore, che attraversa il Comune nella parte di territorio posta a sud del Naviglio Martesana, percorrono il territorio comunale la Tangenziale Est di Milano, con uno svincolo (n. 13, Cernusco S/N) ed il collegamento con la A4 Torino-Venezia nel territorio; la S.P. 103 Nuova Cassanese, che collega Milano con Cassano d'Adda in corrispondenza del confine sud; la S.P. 113, che collega dello svincolo della Tangenziale Est Milano di Cernusco sul Naviglio con il Comune di Brugherio; la S.P. 120, che collega Cologno Monzese, Cernusco sul Naviglio e Bussero; e la S.P. 121, che collega Cavenago Brianza a Carugate attraversando Cernusco sul Naviglio.

Alle infrastrutture viarie si aggiunge la presenza sul territorio comunale di due fermate (Cernusco Centro e Villa Fiorita) della linea della metropolitana MM2 Milano Famagosta - Gessate.

Dal punto di vista commerciale, la zona sud del Comune, attraversata dalla Padana Superiore, esprime una vocazione sovracomunale più spiccata, e vi si inseriscono le strutture di vendita di maggiori dimensioni.

Al commercio in sede fissa si affianca una valida offerta di commercio ambulante, con la presenza di due mercati settimanali, il primo che si tiene nella mattina di mercoledì lungo via Buonarroti e che conta oltre 160 posteggi, un quarto dei quali alimentari, il secondo che ha luogo nella mattina del sabato lungo via Volta con quasi 40 posteggi dei quali 15 per la vendita di prodotti alimentari.

Si segnala che nella zona sud del Comune è presente un vasto comparto che ospita strutture specializzate nella distribuzione tessile all'ingrosso: la

principale - circa 140.000 mq di superficie - ospita la struttura all'ingrosso di prodotti tessili denominata Centro Tessile Milano, all'interno del quale operano oltre 150 attività; a nord di questa è localizzata un'altra struttura specializzata nella vendita all'ingrosso di prodotti tessili per la casa e per la persona, che impegna poco meno 30.000 mq di superficie, Zambaiti Distribuzione Tessile.

5.2 *Inquadramento demografico*

ANNO	ABITANTI	FAMIGLIE
2003	28.067	11.128
2004	28.687	11.442
2005	29.015	11.862
2006	29.352	12.086
2007	29.751	12.370
2008	30.218	12.683
2009	30.599	12.888
2010	31.058	13.117
2011	31.740	13.489
31.10.2012	32.094	13.667

Fonte: demo.istat.it, Comune di Cernusco sul Naviglio

Come si può osservare nella tabella, nel periodo considerato la popolazione di Cernusco sul Naviglio è costantemente cresciuta a ritmi sostenuti, e questo anche nell'ultimo biennio; la tendenza appare riconfermata anche per l'anno in corso, nel quale si è registrato il superamento dei 32.000 abitanti. Nello stesso decennio anche il numero delle famiglie è aumentato, ed in misura superiore a quella registrata per gli abitanti a causa della maggior incidenza dei nuclei monoparentali degli anziani e delle famiglie di nuova formazione.

Evidentemente la buona situazione infrastrutturale di Cernusco sul Naviglio e la presenza di una rete di mezzi di trasporto pubblico metropolitano che

collegano a Milano, ha reso e rende tutt'ora il Comune una valida alternativa residenziale rispetto al capoluogo.

Al fine di determinare le potenzialità di sviluppo commerciale del territorio riveste grande importanza l'analisi dei fattori relativi alla composizione della popolazione; oggi più che mai i livelli di spesa e la ripartizione della spesa sono differenti, anche in misura molto rilevante, a seconda della composizione del nucleo familiare e dell'età dei suoi componenti.

Analizzando la successiva tabella si nota ad esempio immediatamente che la spesa di un pensionato risulta del 25% inferiore a quella di un single in età lavorativa.

	Spesa media mensile/euro
single età <35	1.914
single età 35-64	2.069
single età >64	1.507
coppia con pr <35	2.622
coppia con pr 35-64	2.716
coppia con pr >64	2.283
coppia con 1 figlio	2.960
coppia con 2 figli	3.226
coppia con 3 o più figli	3.229
famiglie monogenitore	2.407
altre tipologie	2.687
MEDIA PER FAM.	2.485

Fonte: ISTAT, dati anno 2011

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 sono complessivamente pari al 10% della spesa mensile, e

quindi meno della metà di quanto spendono per le stesse voci le altre tipologie di famiglia.

	Alimentari bevande	Vestiaro calzature	Abitazione energia	Arreda menti	Servizi e spese sanitarie	Trasporti comuni cazione	Tempo libero istruzione	Altre spese
single età <35	16,9	6,1	33,0	4,9	1,9	17,4	6,0q	13,6
single età 35-64	16,0	5,1	37,0	4,9	2,5	16,6	4,8	13,2
single età >64	21,3	2,8	48,1	5,8	4,8	7,3	3,2	6,6
coppia con pr <35	15,0	6,9	28,9	7,5	2,5	20,1	5,1	13,9
coppia con pr 35-64	17,9	5,4	34,7	5,0	3,9	16,8	4,5	11,8
coppia con pr >64	21,4	3,4	39,8	5,3	5,6	12,8	3,5	8,3
coppia con 1 figlio	19,0	6,2	31,2	4,7	3,9	17,7	5,7	11,5
coppia con 2 figli	19,1	6,5	28,4	5,4	3,3	18,5	6,8	12,1
coppia con 3 o più figli	20,5	6,6	28,2	5,0	3,1	18,1	6,9	11,7
famiglie monogenitore	19,4	5,3	34,0	4,6	3,4	15,9	6,1	11,3
altre tipologie	21,2	5,0	32,0	5,4	3,8	17,0	5,2	10,5
MEDIA PER FAM.	19,2	5,4	34,1	5,1	3,7	16,1	5,3	11,1

Fonte: ISTAT, dati anno 2011

Per analizzare la composizione della popolazione andremo a comparare i dati riferiti al Comune di Cernusco sul Naviglio 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 2011).

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 di Cernusco sul Naviglio risulta di fatto allineata sia rispetto alla media regionale che a quella provinciale.

	fino a 64 anni	% su totale	65 anni o più	% su totale	TOTALE	Indice di vecchiaia
Regione Lombardia	7.927.231	79,9	1.990.483	20,1	9.917.714	3,98
Provincia Milano	2.493.740	79,0	662.954	21,0	3.156.694	3,76
Comune Cernusco sul Naviglio	24.656	79,4	6.402	20,6	31.058	3,85

Fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT 1° gennaio 2011

Il dato riferito allo stato civile dei residenti, che definiamo “propensione al matrimonio”, mostra un’incidenza di coniugati, divorziati e vedovi inferiore di meno di un punto percentuale rispetto alla media regionale e quindi quasi allineata a quella provinciale.

	celibi nubili	% su totale popolazione	coniugati divorziati vedovi	% su totale popolazione	TOTALE	Propensione al matrimonio
Regione Lombardia	4.090.641	41,2	5.827.073	58,8	9.917.714	0,70
Provincia Milano	1.315.073	41,7	1.841.621	58,3	3.156.694	0,71
Comune Cernusco sul Naviglio	12.524	40,3	18.534	59,7	31.058	0,68

Fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT 1° gennaio 2011

Un’altra caratteristica influente sulla domanda generata in un determinato ambito territoriale è la presenza di flussi turistici legati all’utilizzo di seconde case: il mercato teorico di riferimento aumenta grazie agli acquisti effettuati dai turisti, soprattutto se possono contare su un’abitazione e si trovano quindi ad effettuare gli acquisti di generi deperibili presso la rete distributiva comunale. Per valutare il peso delle abitazioni non occupate da residenti in Cernusco sul Naviglio, confrontiamo il dato comunale con le medie provinciale e regionale, utilizzando l’ultimo dato disponibile che, in attesa dei risultati ufficiali del Censimento ISTAT 2011, sono tutt’ora quelli del 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni 2001.

	Abitazioni occupate da residenti	Altre abitazioni	Totale	% abitazioni occupate da residenti
Regione Lombardia	3.576.182	462.063	4.038.245	88,6%
Provincia di Milano	1.491.917	90.776	1582.693	94,3%
Comune di Cernusco sul Naviglio	10.482	515	10.997	95,3%

Fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT, 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, dati ottobre 2001

Considerato che l’ambito in cui si inserisce Cernusco sul Naviglio non è caratterizzato da particolare vocazione turistica, non stupisce quindi che la quota di

abitazioni occupate dai residenti in Comune di Cernusco sul Naviglio sia decisamente superiore al valore mediamente registrato in Regione Lombardia e addirittura superiore a quello del complesso della Provincia di Milano.

Nel complesso si tratta di valori tali da non richiedere una modifica del mercato di riferimento.

L'ultimo aspetto che andremo a valutare riguarda l'incidenza della popolazione straniera sul totale dei residenti. A Cernusco sul Naviglio risiedono 1.524 stranieri, pari al 4,9% della popolazione totale:

	Abitanti	Popolazione straniera	% popolazione straniera
Cernusco sul Naviglio	31.058	1.524	4,9%

Fonte: Istat, al 01.01.2011

La quota di popolazione straniera a Cernusco sul Naviglio è decisamente inferiore, meno della metà, rispetto al valore medio registrato Regione Lombardia ed anche a quello della Provincia di Milano, dove la quota corrispondente ammonta rispettivamente al 10,73% e al 12,12%, come riassunto nella successiva tabella:

	Abitanti	Popolazione straniera	% popolazione straniera
Provincia di Milano	3.156.694	382.490	12,12%
Regione Lombardia	9.917.714	1.064.447	10,73%

Fonte: Istat, al 01.01.2011

La popolazione straniera, in Cernusco sul Naviglio, risulta peraltro in costante, anche se discontinuo, aumento, come meglio illustrato nella successiva tabella:

Anno	Popolazione straniera	Variazione % su anno precedente
2003	588	--
2004	712	21,1%
2005	856	20,2%
2006	897	4,8%
2007	986	9,9%
2008	1.129	14,5%
2009	1.303	15,4%
2010	1.380	5,9%
2011	1.524	10,4%

Fonte: Istat, valori rilevati al 1 gennaio di ciascun anno

Si tratta comunque di valori non elevati, corrispondenti a un numero limitato di nuclei familiari tali da non configurare in prima istanza una domanda concentrata, che giustifichi socialmente e economicamente un'offerta di servizi di telefonia aggiuntiva rispetto a quella domestica.

Al fine di permettere una migliore valutazione del mercato di riferimento, si richiamano i risultati di una ricerca MoneyGram – Osservatorio sugli immigrati e i mezzi di comunicazione (su un campione di 2.000 intervistati di età compresa tra i 18 e i 70 anni - fonte: Sole 24 Ore, 24 aprile 2010), che individua la telefonia mobile quale principale mezzo di comunicazione, con un utilizzo esteso al 95% del campione considerato ed una spesa media mensile di 40 euro, mentre il telefono fisso ha una penetrazione ancora bassa, meno del 40% degli intervistati lo possiede; la diffusione di tariffe particolarmente convenienti per effettuare chiamate all'estero da cellulari e telefoni fissi, a detta degli intervistati, ha incrementato l'utilizzo di sistemi di comunicazione di proprietà rispetto ai centri di telefonia.

Hanno risposto di utilizzare comunque il telefono fisso presso il phone center il 35% degli intervistati, che, per Cernusco sul Naviglio, significherebbe 533 individui.

6. Il sistema distributivo comunale

6.1 L'evoluzione del sistema distributivo

Andremo ora a verificare l'andamento del sistema distributivo di Cernusco sul Naviglio, 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 30.06.2012.

Alimentari

Anno	Numero esercizi	Variazione n. esercizi su anno precedente	Variazione % su anno precedente
2003	59	--	--
2004	53	-6	-10,2
2005	51	-2	-3,8
2006	51	0	0,0
2007	50	-1	-2,0
2008	52	2	4,0
2009	54	2	3,8
2010	63	9	16,7
2011	55	-8	-12,7
2012	58	3	5,5

Non alimentari

Anno	Numero esercizi	Variazione n. esercizi su anno precedente	Variazione % su anno precedente
2003	266	--	--
2004	259	-7	-2,6
2005	265	6	2,3
2006	272	7	2,6
2007	277	5	1,8
2008	275	-2	-0,7
2009	296	21	7,6
2010	295	-1	-0,3
2011	288	-7	-2,4
2012	286	-2	-0,7

TOTALE

Anno	Numero esercizi	Variazione n. esercizi su anno precedente	Variazione % su anno precedente
2003	325	--	--
2004	312	-13	-4,0
2005	316	4	1,3
2006	323	7	2,2
2007	327	4	1,2
2008	327	0	0,0
2009	350	23	7,0
2010	358	8	2,3
2011	343	-15	-4,2
2012	344	1	0,3

Alimentari

Anno	Superficie vendita	Variazione n. esercizi su anno precedente	Variazione % su anno precedente
2003	5.936	--	--
2004	6.342	406	6,8
2005	6.241	-101	-1,6
2006	6.229	-12	-0,2
2007	6.506	277	4,4
2008	6.817	311	4,8
2009	6.719	-98	-1,4
2010	7.018	299	4,5
2011	6.935	-83	-1,2
2012	6.826	-109	-1,6

Non alimentari

Anno	Superficie vendita	Variazione n. esercizi su anno precedente	Variazione % su anno precedente
2003	22.350	--	--
2004	22.373	23	0,1
2005	22.074	-299	-1,3
2006	21.910	-164	-0,7
2007	23.070	1160	5,3
2008	23.319	249	1,1
2009	24.455	1136	4,9
2010	27.112	2657	10,9
2011	25.524	-1588	-5,9
2012	28.390	2866	11,2

TOTALE

Anno	Superficie vendita	Variazione n. esercizi su anno precedente	Variazione % su anno precedente
2003	28.286	--	--
2004	28.715	429	1,5
2005	28.315	-400	-1,4
2006	28.139	-176	-0,6
2007	29.576	1437	5,1
2008	30.136	560	1,9
2009	31.174	1038	3,4
2010	34.130	2956	9,5
2011	32.459	-1671	-4,9
2012	35.216	2757	8,5

Fonte: Banca Dati Commercio Regione Lombardia al 30.06 degli anni dal 2003 al 2012

Il sistema distributivo di Cernusco sul Naviglio ha registrato, nel corso del periodo considerato, un andamento discontinuo, sia per quanto riguarda il numero delle attività che per quanto riguarda le superfici di vendita, e questo per entrambi i settori merceologici, alimentare e non alimentare.

Si deve però sottolineare positivamente che, nel complesso della rete distributiva, nonostante la crisi economica, il saldo 2012-2003 risulta positivo, con un incremento di 19 unità in termini di numero di negozi (+5,8%) e di 6.930 mq per le superfici di vendita (+24,5%), ad indicare che il commercio, in Cernusco sul Naviglio, rappresenta tutt'ora un settore economico in espansione; in particolare l'ultimo anno ha visto, nel complesso della rete commerciale, un incremento delle attività, che ha riguardato entrambi i settori merceologici.

Non può non essere considerato positivamente il dinamismo mostrato dal settore commerciale di Cernusco sul Naviglio anche in questo periodo di difficile congiuntura economica, quale indice e conferma dell'importanza e della funzione che questo settore riveste nel Comune.

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

Al 2012 la rete di vendita di Cernusco sul Naviglio risultava così composta: 44 esercizi di vicinato per complessivi 2.770 mq. per il settore alimentare o misto con prevalenza alimentare e 257, per 17.340 mq. per quello non alimentare (comprensivi di 6 mobilifici e autoconcessionarie che vendono esclusivamente merci ingombranti); le medie strutture sono 6 per un totale di 4.107 mq per il settore alimentare e 11 per 8.159 mq per quello non alimentare; non sono presenti grandi strutture di vendita.

Vi è una differenza rispetto al numero di esercizi censiti nel sito dell'Osservatorio del Commercio in quanto in quel numero sono comprese le attività di vendita (ad esempio la vendita di bevande e di prodotti di pasticceria confezionata per il settore alimentare, le rivendite di generi di monopolio o di prodotti cosmetici da parte di parrucchieri ed estetisti, ed inoltre le tabelle speciali carburanti) abbinate a pubblici esercizi o ad attività artigianale prevalente; questo porta il numero di esercizi oggetto di analisi ad essere 26 in meno di quelli risultanti dal censimento on line dell'Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia.

La sintesi della situazione al 2012 è quindi la seguente:

Settore merceologico	N. esercizi	Superficie di vendita
Alimentare e misto	50	6.877
Non alimentare	268	25.499
Totale	318	32.376 mq.

In base alla classificazione dimensionale operata dal D.Lgs. 114/98 (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita), i 318 esercizi di Cernusco sul Naviglio si dividono come indicato nelle successive tabelle:

Esercizi alimentari e misti a prevalenza alimentare

Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi
44	2.770	6	4.107	--	--

Esercizi non alimentari

Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi
257	17.340	11	8.159	--	--

Per valutare l'offerta commerciale di Cernusco sul Naviglio, confrontiamo la realtà comunale con quella media regionale e provinciale; per gli esercizi di vicinato confronteremo il numero medio di abitanti per singolo negozio nelle tre realtà territoriali (i punti di vendita misti 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	9.957.459	28.674	347
Provincia di Milano	3.176.670	9.702	327
Cernusco sul Naviglio	32.094	44	729

Esercizi di vicinato – settore non alimentare

	Abitanti	N. esercizi	Ab. x esercizio
Regione Lombardia	9.957.459	85051	117
Provincia di Milano	3.176.670	33.564	95
Cernusco sul Naviglio	32.094	257	90

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2011 per Regione Lombardia e Provincia di Milano; Comune di Cernusco sul Naviglio novembre 2012

Per gli esercizi di vicinato in Cernusco sul Naviglio si riscontra, per il settore alimentare, una dotazione nettamente inferiore, meno della metà, della media regionale e provinciale, mentre per quello non alimentare la dotazione appare superiore sia alla media regionale sia, anche se di poco, a quella provinciale.

Medie strutture – settore alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	9.957.459	1.280.318	129
Provincia di Milano	3.176.670	307.830	97
Cernusco sul Naviglio	32.094	2.327	72

Medie strutture – settore non alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	9.957.459	3.963.781	398
Provincia di Milano	3.176.670	990.400	312
Cernusco sul Naviglio	32.094	9.939	309

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2011 per Regione Lombardia e Provincia di Milano; Comune di Cernusco sul Naviglio novembre 2012

Anche per quanto riguarda la disponibilità di mq. appartenenti a medie strutture di vendita ogni 1.000 abitanti, il Comune di Cernusco sul Naviglio presenta una dotazione inferiore sia alla media regionale che a quella provinciale per il settore alimentare, mentre per il settore non alimentare la media risulta inferiore rispetto al dato regionale ed allineata a quello provinciale.

Grandi strutture – settore alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	9.957.394	866.039	87
Provincia di Milano	3.176.670	244.331	77
Cernusco sul Naviglio	32.094	--	--

Grandi strutture – settore non alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	9.957.394	2.836.479	285
Provincia di Milano	3.176.670	1.071.121	337
Cernusco sul Naviglio	32.094	--	--

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2011 per Regione Lombardia e Provincia di Milano; Comune di Cernusco sul Naviglio novembre 2011

Per quanto riguarda le grandi strutture di vendita, l'assenza di questa tipologia nel Comune non permette di effettuare utili comparazioni.

Evidentemente la rete di vendita del Comune di Cernusco sul Naviglio ha subito in misura rilevante la concorrenza esercitata dalle grandi e grandissime attività della distribuzione organizzata localizzate nei Comuni limitrofi, e soprattutto del centro commerciale Carosello e delle ulteriori attività non alimentari localizzate in prossimità di questo (grandi magazzini Ikea e LeroyMerlin); per il settore alimentare, questo ha portato ad una forte contrazione della rete di vendita, con espulsione dal mercato delle attività meno competitive, e la permanenza di quelle estremamente specializzate (soprattutto nella vendita di prodotti freschi e a servizio assistito, come panifici e macellerie), come peraltro è avvenuto in gran parte delle realtà di cintura metropolitana milanese; per il settore non alimentare l'espulsione dal mercato delle attività marginali è stata invece compensata dall'ingresso di nuovi esercizi ad elevato contenuto di specializzazione, anche grazie alla buona situazione infrastrutturale del Comune, alla presenza di una stazione della Metropolitana Milanese in posizione centrale rispetto all'abitato, e, non meno importante, a diverse iniziative di valorizzazione e promozione della vivibilità e dell'arredo urbano del centro storico.

In sintesi la dotazione di servizi commerciali risulta inferiore rispetto alla situazione media sia provinciale sia regionale per il settore alimentare, e questo sia per la rete di vicinato che per quella delle medie strutture di vendita, ovvero per tutte le attività che in Cernusco sul Naviglio assicurano il servizio di prossimità; le

stesse attività medio grandi in Cernusco raramente riescono ad estendere la loro attrattività all'esterno del Comune. Per il settore non alimentare, al contrario, si registra una dotazione superiore alle medie regionali e provinciali per le attività di vicinato ed allineata alla media provinciale per le medie strutture di vendita.

Questa situazione non è compensata dalla presenza di grandi strutture di vendita, che tuttavia sono presenti nei Comuni limitrofi (in particolare in Comune di Carugate sono presenti il centro commerciale Carosello, che si esprime su quasi 30.000 mq di vendita, ed i grandi magazzini Ikea, di oltre 20.000 mq e LeroyMerlin, di 8.000 mq) ed esercitano, ed hanno esercitato, una forte pressione concorrenziale anche sulla rete di vendita di Cernusco sul Naviglio.

6.3 *La distribuzione territoriale dei punti di vendita*

Come accennato in precedenza, il Comune di Cernusco sul Naviglio è caratterizzata dalla presenza di un nucleo abitato principale compatto, sorto intorno al centro storico del Comune, che anche in quanto ottimamente servito dalla stazione della metropolitana di Cernusco Centro e dalla rete di trasporto pubblico che permette di raggiungere questa stazione, è altresì stato oggetto di progetti di valorizzazione che comprendono un'ampia pedonalizzazione, che ha proposto e consolidato la funzione commerciale del centro storico quale sede di insediamento di attività commerciali di vicinato per il settore merceologico soprattutto non alimentare; si tratta in concreto di una zona ad elevata densità commerciale, che serve in misura importante anche il resto del Comune.

Dal punto di vista commerciale adotteremo quindi, quale riferimento per la presente analisi, una suddivisione territoriale che distingue la Zona a Traffico Limitato del centro storico (che comprende le seguenti vie e piazze: piazza Gavazzi, via Balconi, piazza della Repubblica, via Uboldo, parte di via IV Novembre, piazza Martiri della Libertà, via Roma, via XXV Aprile, via Caio Asinio, via Dei Barnabiti, via Tizzoni, piazza Unità d'Italia, parte di via Marconi, piazza Padre Giuliani, via Marcelline, piazza Conciliazione, via Garibaldi, piazza Matteotti, via Bourdillon, piazza Vecchia Filanda, meglio individuate nella seguente planimetria, dove risiedono complessivamente 1.641 abitanti, pari a poco più del 5% della popolazione residente) dal resto del territorio.



Fonte: Comune di Cernusco sul Naviglio

Altre zone del territorio sono interessate dalla presenza di assi stradali dotati di spiccata vocazione commerciale, quali:

- la Strada Padana Superiore (ex S.S. 11)
- via Mazzini e via Torino;
- via Verdi nord e connessione con la S.P. 121

In queste zone risiedono complessivamente 971 persone, il 3,1% della popolazione residente, e precisamente 116 persone (0,4% della popolazione totale) nella Strada Padana Superiore; 160 persone (0,5%) lungo le vie Mazzini e Torino; infine 695 persone (2,2%) in via Verdi e connessione con la S.P. 121; si tratta di un ambito dotato di una spiccata vocazione all'insediamento di esercizi di portata sovracomunale.

Il numero di esercizi presenti, con le rispettive superfici di vendita complessive è indicato nella successiva tabella.

Totale punti di vendita

Nucleo	N. esercizi		Mq. esercizi	
	n.	%	n.	%
ZTL	107	33,6	5.888	18,2
SS 11	23	7,2	6.989	21,6
via Mazzini e via Torino	27	8,5	3.696	11,4
Via Verdi e Sp 121	11	3,5	3.015	9,3
Resto del territorio	150	47,2	12.788	39,5
Totale Comune	318	100,00	32.376	100,00

Fonte: ns. elaborazione su dati comunali

Nel centro storico si concentra 1/3 dell'offerta in termini di numero di attività, quota che riduce alla meno del 20% quando si ragiona in termini di superfici di vendita; al contrario lungo la Padana Superiore sono insediati il 7% dei negozi in termini numerici ma oltre il 20% in termini di superfici di vendita; anche per gli assi delle vie Mazzini e Torino e Verdi e S.P. 121, le superfici di vendita presenti sono ben più che proporzionali al numero di esercizi. Naturalmente, si deve ricordare che, insieme, le zone, con i loro 2.612 abitanti complessivi, rappresentano poco più dell'8% della popolazione in termini demografici

In concreto in Cernusco sul Naviglio coesistono sistemi commerciali diversi e complementari, il primo rappresentato dal centro commerciale naturale del centro storico, composto da esercizi di vicinato di dimensioni limitate, destinati ad un'utenza rappresentata dai consumatori di tutto il Comune; un sistema commerciale più articolato anche in termini dimensionali, localizzato lungo gli assi commerciali omogenei (Padana Superiore, vie Mazzini e Torino, via Verdi e S.P. 121), rivolto ad un'utenza che comprende oltre ai residenti di Cernusco sul Naviglio il traffico di attraversamento; infine, nel resto del Comune, una rete di vendita

“tradizionale”, situata all’interno dell’abitato che fornisce un servizio di prossimità alla residenza.

Per approfondire l’analisi, abbiamo considerato separatamente i due settori merceologici alimentare e non alimentare:

Esercizi alimentari

Nucleo	N. esercizi		Mq. esercizi	
	n.	%	n.	%
ZTL	22	44,0	1.435	20,9
SS 11	4	8,0	1.125	16,4
via Mazzini e via Torino	2	4,0	201	2,9
Via Verdi e Sp 121	3	6,0	322	4,7
Resto del territorio	19	38,0	3.794	55,1
Totale Comune	50	100,00	6.877	100,00

Esercizi non alimentari

Nucleo	N. esercizi		Mq. esercizi	
	n.	%	n.	%
ZTL	85	31,7	4.453	17,5
SS 11	19	7,1	5.864	23,0
via Mazzini e via Torino	25	9,3	3.495	13,7
Via Verdi e Sp 121	8	3,0	2.693	10,5
Resto del territorio	131	48,9	8.994	35,3
Totale Comune	268	100,00	25.499	100,00

Fonte: ns. elaborazione su dati comunali

Si nota immediatamente che per il settore merceologico alimentare la ripartizione in termini numerici vede una netta prevalenza dell’ambito della ZTL, dove sono localizzate il 44% dei negozi presenti, mentre, in termini di superfici di vendita, la rilevanza percentuale di tale zona supera di poco il 20% rispetto al complesso del Comune, ad indicare che in questa realtà le attività sono numerose e di dimensioni ridotte e quindi verosimilmente anche specializzate e vocate ad un target medio alto; diversa è la situazione di tutte le altre zone, anche di quella corrispondente al resto del territorio.

Segnaliamo che solo la zona della Padana Superiore presenta una dimensione media delle attività alimentari superiore alla soglia di 250 mq di vendita stabilita quale superficie minima per le medie strutture.

Per il settore non alimentare la situazione della ZTL appare più articolata, in termini numerici la maggior parte delle attività si inseriscono nel Resto del Territorio, dove, ricordiamo, risiedono oltre il 90% degli abitanti di Cernusco sul Naviglio, mentre, in termini di superfici di vendita, quasi il un quarto dell'esistente si colloca lungo la Padana Superiore.

6.4 *La dotazione di punti di vendita al dettaglio in sede fissa*

Per operare una verifica della dotazione di strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, in assenza di dati più aggiornati utilizzeremo tutt'ora i dati tratti dal Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n. 3 s.m.i., .

Il Regolamento Regionale 3/00, oltre all'articolazione per tipologia di vendita, individuava soglie di produttività differenziate per area geografica di localizzazione, il territorio regionale era infatti suddiviso in 21 "Unità Territoriali", che configuravano bacini d'utenza omogenei.

Il Comune di Cernusco sul Naviglio faceva parte dell'Unità Territoriale 14 – Vimercate, dove la spesa media pro-capite per i settori alimentare e non alimentare corrispondeva rispettivamente a 1.567,28 euro e a 1.311,75 euro.

Il mercato complessivo, calcolato nell'ipotesi che tutti i residenti acquistino in Comune (spesa pro-capite moltiplicata per il numero di abitanti), corrisponde a 92,399 milioni di euro, di cui 50,300 milioni di euro per il settore alimentare e 42,099 milioni di euro per il settore non alimentare. Al fine di stimare la produttività degli esercizi esistenti non procederemo ad aggiornare i dati di riferimento inflazionandoli ai valori attuali in quanto si tratta di dati omogenei, riferiti allo stesso periodo di rilevazione.

Settore alimentare	1.567,28 euro x 32.094 abitanti =	50,300 milioni di euro
Settore non alimentare	1.311,75 euro x 32.094 abitanti =	42,099 milioni di euro
Totale		92,399 milioni di euro

Fonte: ns. elaborazione su dati comunali e Regione Lombardia

Le condizioni di produttività del sistema distributivo comunale sono assicurate da una potenzialità di spesa pari a 50,730 milioni di euro, di cui 17,078 milioni di euro per il settore alimentare e 33,652 milioni di euro per quello non alimentare, come illustrato di seguito (le medie strutture di vendita sono ulteriormente suddivisi in medie strutture di primo livello - con superficie di vendita fino a 600 mq, e di secondo livello - con superficie superiore a 600 mq; per le medie strutture miste le superfici di vendita verranno conteggiati nel rispettivo settore merceologico, mentre per gli esercizi di vicinato, considereremo l'intera superficie come riferita al settore alimentare, che esprime una produttività al mq maggiore):

Settore alimentare		
Vicinato	2.478,99 euro x 2.770 mq. =	6,867 milioni di euro
MS1	2.633,93 euro x 890 mq. =	2,344 milioni di euro
MS2	5.474,44 euro x 1.437 mq. =	7,867 milioni di euro
Totale non alimentare		17,078 milioni di euro
Settore non alimentare		
Vicinato	981,27 euro x 17.340 mq. =	17,015 milioni di euro
MS1	1.032,91 euro x 2.682 mq. =	2,770 milioni di euro
MS2	1.910,89 euro x 7.257 mq. =	13,867 milioni di euro
Totale non alimentare		33,652 milioni di euro
TOTALE		50,730 milioni di euro

Fonte: ns. elaborazione su dati comunali e Regione Lombardia

Complessivamente, l'offerta è poco più della metà rispetto alla spesa generata dai consumatori residenti del solo Comune di Cernusco sul Naviglio e questa differenza appare ancor più marcata quando si considerano separatamente i due settori merceologici, infatti per quello alimentare la produttività della rete

distributiva copre appena 1/3 delle potenzialità di acquisto espresse dai consumatori.

Appare evidente che i residenti di Cernusco sul Naviglio devono evadere dalla rete distributiva del Comune per completare i propri acquisti, e questo soprattutto per il settore alimentare; in generale la rete di vendita comunale è costituita prevalentemente da esercizi di vicinato, cui si affiancano medie strutture di non grande dimensione, quindi in Comune non sono presenti punti di vendita che possano fornire una risposta realmente competitiva con quella delle grandi strutture localizzate in Comuni vicini.

6.5 Lo stato di fatto dei Centri di telefonia fissa

Nel Comune di Cernusco sul Naviglio non sono presenti centri di telefonia in sede fissa.

6.6 Gli impianti di distribuzione carburanti presenti sul territorio

Nel Comune di Cernusco sul Naviglio sono presenti 7 impianti di distribuzione al pubblico di carburanti per autotrazione; la loro distribuzione nel territorio appare ottimale: 2 sono localizzati lungo la S.P. 121; uno lungo la Padana Superiore; uno, che eroga anche GPL per autotrazione, lungo la S.P. 120; uno è situato lungo la via Buonarroti, uno in via Verdi e uno in via Torino.

7. Ipotesi di sviluppo del sistema distributivo commerciale

7.1 Premessa

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 lo scopo di valutare le interazioni fra il sistema commerciale e il contesto urbano.

Dal momento che il procedimento di adeguamento della pianificazione urbanistica comunale vigente alle norme dell’urbanistica commerciale, richiamate all’art. 2 del presente documento, prevede la redazione di variante ai sensi dell’art.13 della L.R. 12/2005 e della procedura di VAS sul Documento di Piano, sul Piano delle Regole e sul Piano dei Servizi, i criteri e le conseguenti ipotesi qui delineati potranno essere confermati, parzialmente o totalmente, o meglio esplicitati in fase di redazione della suddetta variante.

Cernusco sul Naviglio è un Comune dell’hinterland milanese, posto a meno di 5 km ad est del capoluogo, cui è collegato dalla S.P. ex S.S. 11 Padana Superiore, oltre che dalla linea verde delle Metropolitane Milanese, che presenta due stazioni nel Comune, in corrispondenza di Cernusco Centro e di Villa Fiorita.

Cernusco sul Naviglio è inoltre attraversato, in direzione nord-sud, dalla S.P. 121, direttrice importante di traffico locale e di attraversamento, in quanto collega la Cassanese in corrispondenza del Comune di Pioltello allo svincolo della Tangenziale Est di Carugate incrociando la Padana Superiore appunto in corrispondenza di Cernusco sul Naviglio.

L'abitato comunale è composto da un nucleo principale compatto, che si è ormai sviluppato senza soluzione di continuità a partire dal centro storico, inglobando progressivamente le frazioni, le cascine e le località che lo circondavano.

L'unico nucleo esterno riconoscibile come località è quello di Ronco, posto ad est a confine con i comuni di Bussero e Cassina de Pecchi.

Dal punto di vista commerciale, Cernusco sul Naviglio presenta più realtà commerciali diverse e complementari:

- il sistema del centro storico, culminante nella Zona a Traffico Limitato, che comprende un numero molto elevato di negozi, tutti di piccole dimensioni e ad elevato contenuto di specializzazione, che, inseriti in un ambito di particolare pregio e suggestione urbana, configurano un centro commerciale spontaneo capace di porsi come riferimento rispetto ai residenti dell'intero Comune (ed anche dei Comuni limitrofi, che spesso non possono vantare ambiti di analoga attrattività urbanistica e commerciale);
- gli ambiti di rilievo sovracomunale, localizzati lungo gli assi della Padana Superiore, della via Mazzini e della via Torino e del tratto nord della via Verdi, connesso con la S.P. 121, dove si concentrano le attività di maggiori dimensioni, destinate oltre che ai residenti di Cernusco sul Naviglio anche ai consumatori in transito;
- il sistema commerciale interno all'abitato, che per il settore alimentare assicura un servizio di prossimità, seppur limitato nella sua entità, attraverso attività de-specializzate di dimensioni comunque limitate (negozi di vicinato, superette, minimercati e piccoli supermercati).

Nel suo complesso la rete di vendita risulta caratterizzata da una decisa e generalizzata sottodotazione per il settore alimentare, mentre per quello non alimentare presenta una dotazione elevata di esercizi di vicinato; le dinamiche di sviluppo della rete di vendita a partire dall'anno 2003 appaiono discontinue, con

fluttuazioni anche significative nel numero di attività che tuttavia sono sempre state recuperate nel corso degli anni, portando ad un saldo nullo in termini numerici per il settore alimentare ed addirittura positivo in termini di superfici di vendita; per il settore non alimentare, il saldo è positivo sia per il numero di attività che per le superfici di vendita.

Evidentemente il Comune ha subito in misura pesante, negli anni a cavallo del 2000, la concorrenza della rete distributiva del polo commerciale situato nel limitrofo Comune di Carugate, che sviluppa quasi 60.000 mq di vendita solo considerando le strutture del centro commerciale Carosello e dei magazzini Ikea e Leroy Merlin; a queste dinamiche concorrenziali ed al ridimensionamento della rete di vendita, soprattutto alimentare, Cernusco sul Naviglio ha risposto attraverso una valorizzazione del centro commerciale naturale del centro storico ed accentuando la specializzazione della rete di vendita soprattutto con riferimento al settore non alimentare.

Per quanto riguarda il prossimo futuro, riteniamo che le previsioni degli strumenti urbanistici debbano avere la finalità di incoraggiare ed incentivare la positiva tendenza allo sviluppo della rete distributiva che il Comune ha finora evidenziato, affrontando in modo organico la programmazione e lo sviluppo del settore commerciale avendo quale obiettivo prioritario quello di valorizzare la funzione commerciale all'interno del territorio di Cernusco sul Naviglio.

Per raggiungere tale scopo si dovranno in primo luogo rivedere e correggere le rigidità presenti nello strumento urbanistico vigente, analizzando la morfologia delle varie zone del territorio e il tessuto edilizio esistente, per rideterminare le tipologie commerciali possibili e le dotazioni di aree a servizi conseguenti.

In ogni caso l'obiettivo prioritario sarà quello di sviluppare l'offerta già presente, di rilevanza locale, soprattutto per il settore alimentare mentre, per il settore non alimentare, si potranno valutare anche possibilità di sviluppo di offerta di livello sovracomunale, in coerenza con le caratteristiche e le potenzialità

infrastrutturali delle diverse zone del Comune, in particolare per quanto riguarda il recupero di ambiti già edificati e la valutazione delle criticità viabilistiche eventualmente indotte dall'attivazione di strutture di vendita di ampie dimensioni.

7.2 Criteria per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio in sede fissa

Si ritiene che il **commercio di vicinato** (VIC) debba sempre essere ammesso, per entrambi i settori merceologici, nei Campi della Conservazione e in quelli dell'Adeguamento, fatte salve puntuali esplicite esclusioni; anche nei Campi della Modificazione riteniamo che il commercio di vicinato dovrà essere sempre ammesso, previo reperimento delle necessarie aree a servizi con modifica delle relative schede di progetto.

Per le **medie strutture di vendita** (MS), dovrà essere valorizzato il loro ruolo e potranno collocarsi (salvo specifiche esclusioni) anche all'interno dei Campi della Conservazione, nei Campi dell'Adeguamento e nei Campi della Modificazione, offrendo ed integrando il servizio offerto dalla rete di vicinato con punti vendita più attuali, competitivi ed attrattivi. Questo permetterà 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.

Deve però essere individuata una suddivisione in classi dimensionali delle medie strutture di vendita: una prima classe dimensionale sarà quella delle attività con superficie di vendita non superiore ai 400 mq (MS1), che rappresentano, in sostanza, dei grandi esercizi di prossimità; la seconda quella degli esercizi con superficie di vendita compresa tra 401 e 800 mq (MS2); l'ultima, quella delle attività con superficie di vendita compresa tra 801 e 2.500 mq (MS3).

Le norme di attuazione della variante e il Regolamento delle medie strutture di vendita stabiliranno le modalità e le possibilità di localizzazione di MS organizzate in forma unitaria, ai sensi della DGR 2 agosto 2007 n° 8/5258, art 4.2. Le stesse norme definiranno le modalità attuative dell'intervento edilizio (intervento diretto, permesso di costruire convenzionato, piano attuativo).

Di seguito vengono esplicitati i criteri localizzativi delle nuove strutture commerciali all'interno dei Campi sopra richiamati mentre, per le parti di territorio individuate quali "zone commerciali omogenee", vengono previsti idonei indirizzi che integrano e, in caso di contrasto, prevalgono, sui criteri dettati per gli specifici campi del PGT vigente:

- in tutti i casi in cui risulti ammissibile sulla base delle disposizioni di cui al PGT in variante, l'**insediamento delle medie strutture di vendita** sarà soggetto alla predisposizione, a cura del Comune, di elaborati che permettano un'adeguata verifica della sussistenza delle condizioni di compatibilità infrastrutturale e socio occupazionale dell'insediamento;
- per quanto riguarda le **strutture articolate in forma unitaria**, ivi compresi i centri ed i parchi commerciali, tale organizzazione sarà sempre ammessa come articolazione della specifica tipologia di vendita;
- per le **attività di vendita di merci ingombranti e di esercizio congiunto di ingrosso e minuto**, rispetto alle quali il territorio esprime una decisa vocazione e che rappresentano una tipologia composta da attività quali autoconcessionarie, mobilifici, esercizi di vendita di prodotti per l'edilizia, che esprimono un carico urbanistico limitato in termini di traffico indotto e di necessità di spazi sosta, tant'è che anche il legislatore regionale ha previsto norme volte a non aggravarne l'insediamento, che impongono di valutare la superficie di vendita in forma convenzionale, nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento (slp) dell'immobile utilizzato, resta confermata la norma sul reperimento delle superfici a parcheggio di cui all'art. 8.4 delle disposizioni

comuni del PGT, valutando la slp proporzionalmente ridotta in misura analoga alla superficie di vendita convenzionale;

- per le **grandi strutture di vendita** (GS), le condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità esistenti, su tutto il territorio comunale, fanno ritenere non possibile l'insediamento di tali strutture di vendita. Tuttavia, limitatamente al campo aa1_24, posto immediatamente a confine con le grandi strutture di vendita operanti nel Comune di Carugate, l'Amministrazione Comunale considererà la possibilità di attribuire la destinazione a grande struttura di vendita, fermo restando l'obbligo di definire, nell'apposita sede di Conferenza di Servizi ex art. 9 d.lgs. 114/98 e conseguenti disposizioni regionali attuative, le misure e gli impegni degli operatori atti a garantire le corrette condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'insediamento, con particolare riguardo alla accessibilità e alla disponibilità di spazi di sosta. Tale possibilità sarà valutata in considerazione delle oggettive condizioni di localizzazione e di posizione di tale campo, limitato a sud dal vigente Piano Cave, a nord-ovest dalla Tangenziale Est e ad Est dal sopracitato Centro commerciale esistente, che ne condizionano le possibilità di utilizzo. La conferma di tale possibilità (GS) sarà valutata all'esito dell'osservazione proposta dal Comune rispetto al PTCP adottato in data 07_06_2012. Sia in sede di VAS che di studio di impatto viabilistico verrà altresì valutata la compatibilità di tale possibilità, relativamente alle misure di mitigazione, compensazione e mobilità.

7.3 Ambiti agricoli

Gli ambiti agricoli sono le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di elementi di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, tra l'altro ricompresi nel PLIS e nella zona paesaggistica degli "Orti di Cernusco".

Ai fini della salvaguardia degli ambiti agricoli esistenti si ritiene ammissibile la sola disciplina di legge (artt.59 e ss. L.R. n.12/2005) e che, pertanto, non siano insediabili esercizi commerciali ad eccezione di quelli gestiti dall'imprenditore agricolo per la vendita dei propri prodotti agricoli.

7.4 Criteria riferiti ai campi di applicazione del Piano delle Regole (PdR) come disciplinati all'art. 6 delle disposizioni d'attuazione del PdR

Campi della Conservazione

All'interno dei Campi della Conservazione di "tipo c1" ricadenti nella Zona a Traffico Limitato vigente, in coerenza con le disposizioni contenute nell'art. 4 bis della L.R. n.6/2010, nella zona centrale della città, caratterizzata dalla presenza del vincolo paesaggistico del "Naviglio Martesana" e dalla presenza di diversi immobili con vincolo di tutela culturale, potranno essere localizzate medie strutture MS1, che propongono un servizio essenzialmente diretto ad un'utenza pedonale.

In particolare, fermo restando la verifica del rispetto degli aspetti architettonici e formali esistenti, si dovrà procedere ad una verifica di compatibilità viabilistica, volta anche a verificare l'accessibilità dei mezzi di approvvigionamento e, comunque, l'insediamento sarà possibile solo nel caso di esistenza di parcheggi pubblici in prossimità dello stesso (non oltre 300 mt di percorrenza pedonale); l'interessato dovrà fornire i dati (oltre alla superficie di vendita, indicazioni del settore e della tipologia merceologica effettivamente venduta nell'esercizio, oltre ad ogni altra indicazione utile in relazione alla forma di vendita) necessari per valutare in concreto l'impatto, anche sotto il profilo del numero degli spazi di sosta generati dall'attività della quale si richiede l'apertura.

La verifica della compatibilità viabilistica dovrà anche dimostrare l'eventuale saturazione allo stato ante intervento dei parcheggi esistenti, secondo modalità da precisarsi nella relazione viabilistica generale in sede di variante urbanistica.

In caso di esito positivo dell'istruttoria, le esigenze di dotazione di aree a parcheggi potranno essere assolte attraverso monetizzazione anche integrale delle aree stesse, determinate secondo un parametro non inferiore al 50% della SLP commerciale.

Al fine di tutelare e salvaguardare l'arredo urbano del centro storico potranno essere introdotte disposizioni relative agli orari di carico e scarico merci e anche in riferimento alla dimensione ed alla portata dei mezzi da utilizzarsi.

Per i campi della conservazione c1 (art. 23 PdiR) posti al di fuori dell'attuale ZTL, in ragione della sostanziale omogeneità sotto il profilo architettonico e morfologico con i campi c1 inclusi nella ZTL, si propone lo stesso criterio sopradescritto.

Per i campi della conservazione c2 (art. 24 PdiR), in considerazione della necessità di tutela dei caratteri morfologici, ambientali, paesaggistici e di pregio storico, non saranno ammesse nuove strutture commerciali, ivi compresi gli esercizi di vicinato. Per i soli campi c2 situati in località Ronco, ferma restando la verifica del rispetto dei caratteri morfologici, ambientali, paesaggistici e di pregio storico, si ritiene possibile l'insediamento di MS1, comunque sempre in dipendenza delle risultanze dello studio di viabilità.

Per il reperimento degli spazi di sosta si applicherà lo stesso criterio previsto per i campi c1 compresi nella ZTL vigente nel centro storico.

Per i campi della conservazione c3 (art. 25 PdiR), in considerazione della necessità di tutela dei caratteri morfologici, ambientali, paesaggistici e di pregio

storico e culturale, non saranno ammesse nuove strutture commerciali, ivi compresi i nuovi esercizi di vicinato che comportino modifiche di destinazioni d'uso.

Fermo restando quanto sopra, per tutti i campi della conservazione, per gli esercizi di vicinato, la cui destinazione d'uso sia assentita alla data di adozione della variante urbanistica, è consentito il mantenimento della funzione commerciale esistente nel predetto esercizio di vicinato.

Campi dell'Adeguamento

Per singoli campi, come individuati all'art.33 delle disposizioni del PdiR, i criteri localizzativi saranno i seguenti:

- **campi a1** (art. 34 PdiR): considerate le caratteristiche morfologiche, tipologiche e di localizzazione del tessuto edilizio esistente, allo scopo di salvaguardare la presenza del verde e quindi contenere l'edilizia residenziale rada propria di questi ambiti, non si ritiene sostenibile l'insediamento di esercizi di vicinato né di MS;
- **campi a2** (art. 35 PdiR): si tratta di un tessuto morfologicamente omogeneo e costituente gran parte della zona urbanizzata tra il centro storico e le zone semiperiferiche, caratterizzata da un sistema viario con calibri limitati. Per soddisfare una utenza di livello locale si potranno ammettere insediamenti di esercizi di vicinato e di medie strutture MS1, previa verifica della sussistenza delle corrette condizioni di inserimento viabilistico, sempre da effettuare confrontando i parametri determinati da uno studio viabilistico generale con i dati relativi ai flussi di traffico e agli spazi di sosta indotta, ed assicurare una dotazione di aree per la sosta, determinate secondo un parametro non inferiore al 50% della SLP commerciale, anche in rapporto ai risultati della VAS.

La dotazione di cui all'art. 8.4 delle disposizioni comuni del PGT sarà comunque da reperirsi aggiuntivamente, fatta salva la possibilità di totale o parziale monetizzazione già prevista dalle Disposizioni Comuni del PGT vigente, a

seguito delle risultanze del piano viabilistico, con particolare riguardo al fabbisogno degli spazi di sosta nell'area di diretta influenza. Differentemente le dotazioni di aree a servizi dovranno essere necessariamente reperite.

Le disposizioni della variante urbanistica definiranno le modalità di redazione e controllo dei suddetti studi viabilistici relativi ai vari interventi.

Eventuali opere di adeguamento viabilistico non dovranno alterare le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto edilizio esistente e dovranno prevedere soluzioni per l'accesso e per le intersezioni che rispettino quanto sopra citato;

- **campi a3** (art. 36 PdiR): si tratta di un tessuto non sempre morfologicamente omogeneo, caratterizzato anche da recenti edificazioni, che non presenta significative funzioni commerciali esistenti e caratterizzato da un sistema viario con calibri spesso limitati o non suscettibili di adeguamenti. Per soddisfare una utenza di livello locale si potranno ammettere insediamenti di esercizi di vicinato e di medie strutture MS1, previa verifica della sussistenza delle corrette condizioni di inserimento viabilistico, sempre da effettuare confrontando i parametri determinati da uno studio viabilistico generale con i dati relativi ai flussi di traffico e agli spazi di sosta indotta, ed assicurare una dotazione di aree per la sosta, determinate secondo un parametro non inferiore al 50% della SLP commerciale, anche in rapporto ai risultati della VAS.

La dotazione di cui all'art. 8.4 delle disposizioni comuni del PGT sarà comunque da reperirsi aggiuntivamente fatta salva la possibilità di totale o parziale monetizzazione già prevista dalle Disposizioni Comuni del PGT vigente, a seguito delle risultanze del piano viabilistico, con particolare riguardo al fabbisogno degli spazi di sosta nell'area di diretta influenza. Differentemente le dotazioni di aree a servizi dovranno essere necessariamente reperite.

Eventuali opere di adeguamento viabilistico non dovranno alterare le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto edilizio esistente e

prevedere soluzioni per l'accesso e per le intersezioni che rispettino quanto sopra citato.

Le disposizioni della variante urbanistica definiranno le modalità di redazione e controllo dei suddetti studi viabilistici;

- **campi a4** (art. 37 PdiR): si tratta di un tessuto ad alta densità derivante da pianificazioni degli anni '70 e '80 nonché da Piani di Zona di edilizia economica e popolare, con esiti tipologici di difficile modificazione, con un positivo rapporto fra superficie coperta e superficie scoperta, e serviti da una viabilità adeguata agli impatti degli attuali insediamenti, ma difficilmente adeguabile ai flussi indotti da destinazioni d'uso differenti.

In sede di variante urbanistica verranno approfonditi gli elementi di tipo morfologico, viabilistico e fisico, suscettibili di alterazione delle condizioni di sostenibilità ambientale e paesaggistica, che fanno ritenere ammissibili i soli esercizi di vicinato;

- **campi a5** (art. 38 PdiR): si tratta di lotti multifunzionali aventi una limitata presenza sul territorio, in gran parte originati da piani attuativi. Si ritengono ammissibili insediamenti di esercizi di vicinato e di medie strutture MS1 e MS2, previa verifica della sussistenza delle corrette condizioni di inserimento viabilistico.

Per il campo a5_15, in considerazione della localizzazione, della potenziale dotazione di spazi di sosta esistenti e del recupero ambientale dei luoghi, in sede di variante verrà valutata la possibilità di localizzazione di una o più MS3, con esclusione di grandi strutture.

Per il campo a5_23 considerato che lo stesso è adiacente al campo m2_2, con cui definisce un unico isolato, si ritiene opportuno ammettere la sola insediabilità di esercizi di vicinato.

Per tutti i campi lo studio viabilistico sarà sempre da effettuarsi confrontando i parametri determinati da uno studio viabilistico generale con i dati relativi ai flussi di traffico indotti; dovrà essere assicurata la dotazione di aree a servizi in misura

minima del 100% della SLP a destinazione commerciale, di cui almeno il 75% a parcheggio. In sede di variante urbanistica si valuterà la possibilità di differenziare la dotazioni di aree a servizi per parcheggio in ragione della tipologia delle MS (alimentare o non alimentare) ferma restando la dotazione minima sopracitata. Eventuali opere di adeguamento viabilistico non potranno compromettere le prestazioni assicurate dai calibri esistenti, che dovranno, ove necessario, essere adeguati ai nuovi flussi indotti. Si dovranno inoltre prevedere adeguate soluzioni di accessi alle strutture commerciali, da realizzarsi all'interno delle superfici fondiarie.

- **campi a6 e campi a7** (art.li 39 e 40 PdiR): si tratta di insediamenti produttivi unitari e di lotti produttivi anche con presenza di attività commerciali in essere, localizzati prevalentemente nella zona a sud del territorio comunale.

Si ritengono ammissibili insediamenti di esercizi di vicinato e di medie strutture MS1, MS2, sia alimentari che non alimentari, previa verifica della sussistenza delle condizioni di inserimento viabilistico, il quale dovrà essere riferito alle condizioni di fatto esistenti, anche sotto il profilo economico e occupazionale.

Lo studio viabilistico sarà sempre da effettuarsi confrontando i parametri determinati da uno studio viabilistico generale con i dati relativi ai flussi di traffico; dovrà essere assicurata la dotazione di aree a servizi, in misura minima del 150% della SLP commerciale, di cui almeno il 100% a parcheggio, con soluzioni riguardanti l'accesso e le intersezioni da prevedersi nello studio viabilistico. In sede di variante urbanistica si valuterà la possibilità di differenziare la dotazioni di aree a servizi per parcheggio in ragione della tipologia delle MS (alimentare o non alimentare) ferma restando la dotazione minima sopracitata.

Eventuali opere di adeguamento viabilistico dovranno migliorare le prestazioni assicurate dai calibri esistenti con adeguamenti ai nuovi flussi indotti. Si dovranno inoltre prevedere limitate soluzioni di accessi alle strutture commerciali, da realizzarsi all'interno delle superfici fondiarie.

Per i campi a6 e a7 ricompresi nelle cd “zone a prevalente connotazione commerciale” prevalgono i criteri previsti per tali zone.

Campi della Modificazione

Campi della modificazione m1 (art.li dal 41 al 52 PdiR)

Nei Campi della Modificazione m1, aventi destinazione differente dalla residenza, è ammesso, fatte salve specifiche esclusioni, l'insediamento di medie strutture MS1 e MS2, nel rispetto della SLP massima prevista per ogni singolo campo.

Per quanto riguarda i campi con destinazione esclusivamente residenziale, per soddisfare un'utenza di livello locale, ferma restando la possibilità di insediamento degli esercizi di vicinato, la variante urbanistica, sulla base dei risultati della VAS, potrà valutare la possibilità di inserimento di MS1 per alcuni di essi, purchè compatibile con le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto edilizio ivi previsto e previa verifica della sussistenza delle corrette condizioni di inserimento viabilistico, sempre da effettuare confrontando i parametri determinati da uno studio viabilistico generale con i dati relativi ai flussi di traffico e agli spazi di sosta indotta.

L'inserimento delle strutture MS1 e MS2 potrà essere ammesso purché l'intervento assicuri la dotazione di aree da adibirsi a parcheggio, in misura minima del 100% della SLP commerciale, da individuare senza incidere sulla dotazione e qualità delle aree a servizi da reperire e quindi all'interno delle superficie fondiaria ma vincolati all'uso pubblico.

Campi della modificazione m2

Relativamente ai campi m2_1 e m2_2, valgono i criteri riferiti di cui alla “zona prevalentemente a connotazione commerciale di via Verdi nord” nella quale sono inclusi.

Per il campo m2_3 di cui all'art 56 del PdiR, trattandosi di campo della modificazione di limitata estensione e con vocazione per la maggior parte residenziale (80%), le previsioni del PGT potranno essere integrate allo scopo di stabilire il reperimento delle aree a servizi da destinare a parcheggi per l'eventuale insediamento di MS1, parcheggi (nella misura almeno del 100% della SLP prevista) da localizzarsi preferibilmente in interrato.

7.5 Zone a prevalente connotazione commerciale

Al fine di valorizzare la vocazione commerciale espressa dalle aree poste in fregio ad assi viari di livello provinciale (ex S.S. Padana Superiore e S.P. 121) che attraversano il Comune oltre che comunali (via Torino, via Mazzini e via Verdi a nord), nella variante verranno individuate specifiche "zone a prevalente connotazione commerciale" ove si ritiene sostenibile l'insediamento di MS, sempre che vengano verificate le condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda l'accessibilità, la viabilità e il rispetto dei vincoli di piano con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici ed ambientali: la presenza dei soli affacci non verrà considerata nella variante urbanistica quale condizione di insediabilità di MS.

In tale sede verranno definiti anche i criteri di prevalenza relativamente agli edifici che si affacciano su due "zone a prevalente connotazione commerciale".

Le previsioni per queste zone avranno carattere prevalente su quelle già descritte per i singoli campi urbanistici, compresi in "zone a prevalente connotazione commerciale".

7.5.1 L'asse di via Torino è immediatamente confinante ad est con il tessuto residenziale di Pioltello e ad ovest con il tessuto produttivo di Cernusco sul Naviglio; potenzialmente, si propone come asse adeguato per l'insediamento di

medie strutture di vendita ma le eventuali trasformazioni, devono essere preventivamente verificate in relazione ai seguenti aspetti di natura viabilistica:

- dalla rotonda con la Strada Padana Superiore alla “Cassanese” i problemi viabilistici devono essere verificati in ragione delle seguenti criticità:
 - * parcheggio mezzi pesanti lungo l’asse stradale,
 - * aumento del carico viabilistico,
 - * interventi di riqualificazione dell’asse stradale;
- il tecnico incaricato dello studio viabilistico connesso con la variante di PGT, dovrà elaborare uno studio/progetto preliminare al fine di verificare la necessità o meno della prosecuzione della pista ciclabile, la fluidificazione degli incroci semaforizzati ed altri elementi essenziali quali l’individuazione di “tronchi funzionali”, crono programma degli eventuali interventi, importi di spesa;
- in base agli impatti generati dai nuovi insediamenti commerciali si potranno prevedere eventuali oneri specifici (da versarsi su un apposito capitolo di bilancio e direttamente proporzionati all’impatto della media struttura di vendita), necessari per la “provvista economica” finalizzata all’affidamento di incarichi di progettazione e successiva realizzazione delle opere di riqualificazione stradale. In sede di variante urbanistica le relative disposizioni di attuazione dovranno prevedere le modalità di contribuzione al progetto riguardante il riassetto viabilistico di via Torino;
- lo studio dell’impatto viabilistico potrà determinare le tipologie di MS insediabili (alimentare o non alimentare) e relative superfici di vendita.

Per tutti gli interventi è richiesta la seguente dotazione di aree a servizio, con reperimento all’interno della superficie territoriale dell’intervento:

- 100% della SLP commerciale, di cui il 75% a parcheggio, per tipologie MS1
- 150% della SLP commerciale, di cui il 100% a parcheggio, per tipologie MS2 e MS3.

In sede di variante si valuterà la possibilità di differenziare le dotazioni di aree a servizi per parcheggio in ragione della tipologia delle MS (alimentare o non alimentare) ferma restando la dotazione minima sopracitata.

Nella trasposizione dei presenti criteri nelle norme di attuazione dovrà essere fatto apposito richiamo allo studio viabilistico unitario da attuarsi con successivi obblighi convenzionali.

7.5.2 L'asse di Via Mazzini, presenta alcune peculiarità con riferimento ai vincoli culturali e paesaggistici esistenti ad Ovest della via Mazzini (cd cannocchiale di Villa Alari).

Nel valutare l'ammissibilità degli interventi si dovranno considerare le risultanze dello studio dell'impatto viabilistico generale (impostato con modalità analoghe a quello relativo all'asse di via Torino) in merito agli impatti derivanti dall'insediamento di MS1 e MS2 (alimentari e non alimentari).

Il medesimo studio potrà prevedere una ricognizione del sistema ciclo pedonale le cui opere di realizzazione saranno poste in capo alle singole convenzioni attinenti all'insediamento di MS.

Gli accessi e le uscite dai nuovi insediamenti commerciali dovranno avvenire esclusivamente lungo la via Mazzini, inoltre gli eventuali interventi sulla viabilità esistente dovranno ricadere sulle aree fondiarie, senza interessare in alcun modo le aree vincolate.

Per tutti gli interventi è richiesta la seguente dotazione di aree a servizio, con reperimento all'interno della superficie territoriale dell'intervento:

- nella misura del 100% della SLP commerciale, di cui il 75% a parcheggio, per tipologie MS1
- nella misura del 150% della SLP commerciale, di cui il 100% a parcheggio, per tipologie MS2.

In sede di variante si valuterà la possibilità di differenziare le dotazioni di aree a servizi per parcheggio in ragione della tipologia delle MS (alimentare o non alimentare) ferma restando la dotazione minima sopracitata.

7.5.3 Per l'asse della via Padana Superiore (ex SS 11) le eventuali trasformazioni ad uso commerciale devono essere preventivamente verificate in relazione ai risultati dello studio viabilistico generale che andrà impostato con modalità analoghe a quello relativo all'asse di via Torino e dovrà tenere conto delle attività commerciali esistenti anche nei Comuni confinanti: il Centro commerciale Auchan di Vimodrone, l'Esselunga di Pioltello, le MS esistenti nel nostro territorio (Penny Market, Millepiedi) e strutture per il commercio all'ingrosso (campi a6_12 , a6_8) fino al confine con il Comune di Cassina dè Pecchi, per il quale la destinazione impressa da PGT adottato da quel Comune per l'attuale insediamento dismesso ex GTE/Nokia è quella produttiva.

Lo studio dell'impatto viabilistico potrà determinare le tipologie di MS insediabili (alimentare o non alimentare), fermo restando che, in dipendenza delle attuali criticità relative alla mobilità, che indicano un livello di traffico veicolare prossimo alla saturazione, le MS insediabili saranno in via principale di tipo 1. Quanto sopra allo scopo di non compromettere la vivibilità del territorio e la normale mobilità.

L'insediamento di alcune MS1 sarà ammesso (fatte salve specifiche esclusioni dei vari campi) con interventi di ristrutturazione edilizia con reperimento all'interno del lotto d'intervento delle aree a servizi nella misura del 100% della SLP commerciale di cui il 75% a parcheggi, e delle eventuali opere di adeguamento viabilistico senza o con limitate opere sulla viabilità esistente.

Fatto salvo quanto sopra, date le differenze rilevabili, in termini di tessuto esistente e di densità edilizia avente affaccio principale sul fronte stradale, l'asse viario in questione è suddivisibile in due parti:

- la prima (ambito Ovest), che si estende a partire dall'incrocio tra la via Firenze verso Ovest fino al confine comunale, presenta sul lato Nord prevalentemente insediamenti di tipo residenziale, oltre che la notevole presenza del cd "cannocchiale di Villa Alari" che ne interrompe la continuità, mentre sul lato Sud, in larga parte situato nel confinante Comune di Pioltello, sono localizzati insediamenti destinati ad attività economiche, esito, in alcuni casi di piani attuativi o interventi unitari. Si valuterà la possibilità di insediare alcune MS2, per i soli campi a_5 e a_7 affacciati sull'asse stradale, con interventi di ristrutturazione urbanistica con reperimento all'interno del lotto d'intervento delle eventuali opere di adeguamento viabilistico senza o con limitate opere sulla viabilità esistente. Lo studio viabilistico determinerà dimensioni e tipologia (alimentare o non alimentare) delle nuova struttura. In sede di variante si valuterà la possibilità di differenziare la dotazioni di aree a servizi per parcheggio in ragione della tipologia delle MS (alimentare o non alimentare) ferma restando la dotazione minima sopracitata;
- la seconda (ambito Est), che si estende ad Est dalla via Firenze fino al confine comunale con il comune di Cassina De Pecchi, è caratterizzata dalla presenza esclusiva di contenitori edilizi per attività economiche organizzati anche in lotti di grandi dimensioni, in alcuni casi esito di progettazione unitaria con relativo convenzionamento. Per quanto attiene ai lotti che si affacciano sulla via Torino valgono le previsioni relative a tale zona commerciale omogenea. Viste le criticità di questo ambito, che presenta annualmente significativi episodi di incidentalità veicolare (anche con esiti mortali), al fine di non aggravare ulteriormente lo stato della viabilità, si ritiene ammissibile l'insediamento di sole MS1, mediante interventi di ristrutturazione edilizia con reperimento all'interno del lotto d'intervento di aree a servizi nella misura del 100% della SLP commerciale, di cui il 75% a parcheggio, e delle eventuali opere di adeguamento viabilistico senza o con limitate opere sulla viabilità esistente. Lo studio

viabilistico determinerà la tipologia (alimentare o non alimentare) delle nuove strutture.

Per gli insediamenti esistenti organizzati in forma unitaria e con accesso diretto sulla Ex SS Padana Superiore, per le ricordate criticità esistenti sulla mobilità nonché per l'elevato impatto derivante dalla loro eventuale trasformazione con l'insediamento di MS, si ritiene non ammissibile l'ulteriore carico viabilistico indotto e pertanto per le stesse si conferma la funzione esistente di commercio all'ingrosso.

In relazione alla motivazioni di carattere viabilistico e di sostenibilità ambientale si ritengono non insediabili ulteriori centri commerciali tradizionali formati dalla aggregazione di più MS1.

7.5.4 Per l'asse compreso fra via Verdi nord/campi m2_1 e m2_2 e la SP 121, si deve considerare che la zona compresa fra la via Verdi dalla rotatoria con le vie Goldoni e Fiume e la Sp 121 in direzione Carugate, immediatamente confinante ad est con la zona tutelata dal PGT denominata "degli Orti di Cernusco", presenta già alcuni insediamenti di MS1, MS2 e MS3.

Nel valutare l'ammissibilità degli interventi si dovranno considerare i vincoli ambientali esistenti ad est della SP 121, che potranno costituire motivo di limitazione al numero ed alla dimensioni e alla tipologia delle medie strutture insediabili; inoltre gli eventuali interventi sulla viabilità esistente dovranno ricadere principalmente sulle aree fondiarie, fermo restando la necessità dell'adeguamento delle convenzioni urbanistiche vigenti, senza aumenti, né dimensionali né sostanziali, dei carichi urbanistici già approvati

Per questi assi si individuano due ambiti, il primo tratto di via Verdi compreso fra l'incrocio fra le via Fiume e Goldoni e l'intersezione con la SP 121 a Nord, e il secondo corrispondente alla Sp 121 dal confine con il campo della modificazione m1_4 a Sud fino al limite con i campi m1_1 e m1_2 a Nord.

Relativamente al primo ambito, che riguarda specificatamente edifici posti sul lato Est ed Ovest della via Verdi, ivi compresi i campi della modificazione m2_1 e m2_2, si prevede la possibilità di introdurre fino alla tipologia MS2, previa analisi delle risultanze dello studio viabilistico e delle limitazioni del traffico per l'attivazione della futura ZTL. L'inserimento delle strutture MS1 e MS2 potrà essere ammesso purchè l'intervento assicuri, con reperimento all'interno della superficie territoriale dell'intervento, la seguente dotazione di aree a servizi da individuare senza incidere sulla dotazione delle aree a servizi da cedere al Comune:

- 100% della SLP commerciale, di cui il 75% a parcheggio, per tipologie MS1
- 150% della SLP commerciale, di cui il 100% a parcheggio, per tipologie MS2.

In sede di variante si valuterà la possibilità di differenziare la dotazioni di aree a servizi per parcheggio in ragione della tipologia delle MS (alimentare o non alimentare) ferma restando la dotazione minima sopracitata.

Sarà comunque all'esito dello studio dell'impatto viabilistico generale che verranno determinate le tipologie di medie strutture di vendita insediabili (alimentare o non alimentare) e le relative superfici di vendita.

Le eventuali trasformazioni devono essere preventivamente verificate in relazione ai seguenti aspetti di natura viabilistica:

- la futura ZTL con portale all'incrocio con le vie Verdi e Giordano Colombo;
- l'aumento del carico viabilistico;
- interventi di riqualificazione degli assi stradali, anche eventualmente interessanti gli ambiti di competenza della Provincia di Milano.
- in base agli impatti generati dai nuovi insediamenti commerciali si potranno prevedere eventuali oneri specifici (da versarsi su un apposito capitolo di bilancio e direttamente proporzionati all'impatto della media struttura di vendita), necessari per la "provvista economica" finalizzata all'affidamento di incarichi di progettazione e successiva realizzazione delle opere di riqualificazione stradale;

- il tecnico incaricato dello studio viabilistico connesso con la variante di PGT, dovrà elaborare uno studio/progetto preliminare al fine non compromettere la sicurezza della pista ciclabile esistente, la fluidificazione degli incroci ed altri elementi essenziali quali l'individuazione di "tronchi funzionali", con relativo crono programma degli interventi corredato da importi di spesa.

Per quanto attiene alla attuale posizione del portale delle futura ZTL, il progetto di riqualificazione viabilistica potrà prevedere una eventuale ricollocazione dello stesso.

Nella trasposizione dei presenti criteri nelle norme di attuazione dovrà essere fatto apposito richiamo allo studio viabilistico unitario da attuarsi con successivi obblighi convenzionali.

Relativamente al secondo ambito, (SP121) che riguarda prevalentemente edifici prospicienti la SP 121, si prevede l'applicazione dei criteri previsti per i campi a7, con possibilità di insediamento fino a MS3 in dipendenza dello studio di viabilità generale che definirà tipologia (alimentare o non alimentare) e superficie di vendita.

In tal caso dovrà essere reperita una dotazione di aree a servizi in misura minima del 150% della SLP commerciale di cui il 100% a parcheggio. In sede di variante si valuterà la possibilità di differenziare la dotazioni di aree a servizi per parcheggio in ragione della tipologia delle MS (alimentare o non alimentare) ferma restando la dotazione minima sopracitata.

Le seguenti tabelle riassumono i criteri, fermo restando che tali previsioni potranno essere modificate in dipendenza della Vas e della variante urbanistica.

	Campi della Conservazione			Campi dell'Adeguamento							Campi della Modificazione	
	c1	c2	c3	a1	a2 e a3	a4	a5		a6 e a7	m1	m2	
Vicinato (fino a 250 mq)	SI	NO	SI	NO**	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	m2_3
MS1 (da 251 a 400 mq)	SI *	NO	SI *	NO	SI***	NO	SI****	SI****	NO	SI****	SI****	SI*****
MS2 (da 401 a 800 mq)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI****	SI****	NO	SI****	SI****	NO
MS3 (da 801 a 2.500 mq)	Per tali esercizi gli ambiti di localizzazione dovranno essere specifici e rispettare le prescrizioni e le previsioni eventualmente individuate per questi ambiti, ed in particolare per la zona a5_15 e per le zone a prevalente connotazione commerciale											
Grandi Strutture	Questa destinazione NON è ammessa fatto salvo l'eventuale cambio di destinazione d'uso del Campo aa1_24, posto immediatamente al confine con le grandi strutture di vendita operanti nel Comune di Carugate											

* Dotazione di parcheggio interamente monetizzabile

** Fatto salvo il mantenimento della funzione per i locali nei quali siano presenti esercizi di vicinato alla data di adozione della variante urbanistica

*** con dotazione di aree a parcheggio in misura minima del 50% della SLP commerciale

**** con dotazione di aree a servizi in misura minima del 100% della SLP a destinazione commerciale, di cui almeno il 75% a parcheggio

***** con dotazione di aree a servizi in misura minima del 150% della SLP a destinazione commerciale, di cui almeno il 100% a parcheggio

***** con dotazione di aree a parcheggio in misura minima del 100% della SLP commerciale

***** con reperimento di aree a servizi nella misura minima del 100% della SLP prevista

Zone a prevalente connotazione commerciale				
Via Torino	via Padana Superiore *		via Verdi nord/SP 121	
	ambito Ovest	ambito Est	Lato est ed ovest di via Verdi	SP 121
	campi a_5 a_7		campi m2_1 e m2_2	
Vicinato (fino a 250 mq)	SI	SI	SI	SI
MS1 (da 251 a 400 mq)	SI***	SI***	SI**	SI*****
MS2 (da 401 a 800 mq)	NO	SI****	NO	SI*****
MS3 (da 801 a 2.500 mq)	NO	NO	NO	SI*****
Grandi Strutture	Questa destinazione NON è ammessa fatto salvo l'eventuale cambio di destinazione d'uso del Campo aa1_24, posto immediatamente al confine con le grandi strutture di vendita operanti nel Comune di Carugate			

* non è ammesso l'insediamento di ulteriori centri commerciali tradizionali formati dall'aggregazione di più MS1

** con dotazione di aree a servizi in misura minima del 100% della SLP a destinazione commerciale, di cui almeno il 75% a parcheggio per le MS1 e del 150% di cui almeno il 100% a parcheggio per le MS2 e MS3, da reperirsi interamente all'interno della superficie territoriale dell'intervento

*** per interventi di ristrutturazione edilizia e con dotazione di aree a servizi in misura minima del 100% della SLP a destinazione commerciale, di cui almeno il 75% a parcheggio

**** per interventi di ristrutturazione urbanistica e con dotazione di aree a servizi in misura minima del 150% della SLP a destinazione commerciale di cui almeno il 100% a parcheggio

***** per interventi di ristrutturazione edilizia/urbanistica e con dotazione di aree a servizi in misura minima del 150% della SLP a destinazione commerciale, di cui almeno il 100% a parcheggio

NOTE DI CARATTERE GENERALE

- Le tipologie di MS insediabili saranno individuate, anche in termini merceologici, alimentare e non alimentare, dallo studio di impatto viabilistico connesso con la variante di PGT; in sede di variante potranno essere anche differenziate le dotazioni di aree a servizio e a parcheggio, ferma restando la dotazione minima eventualmente indicata.
- Le previsioni indicate per le “zone a prevalente connotazione commerciale” hanno carattere prevalente rispetto a quelle indicate per i campi urbanistici compresi in tali zone.
- L'insediamento di medie strutture di vendita è sempre soggetto alla predisposizione delle verifiche di compatibilità viabilistica e socio occupazionale.
- Non è prevista una dimensione minima del lotto al fine dell'insediamento di nuove medie strutture di vendita.
- Per i Piani Attuativi già approvati o convenzionati si potranno ammettere una o più medie strutture di vendita fino ad un massimo di 2.500 mq ognuna, in dipendenza delle risultanze dello studio dell'impatto viabilistico che potrà determinare le tipologie di medie strutture di vendita insediabili (alimentare o non alimentare) e relative superfici di vendita.
- Per le attività di vendita di merci ingombranti e di esercizio congiunto di ingrosso e minuto, resta confermata la norma sul reperimento delle superfici a parcheggio di cui all'art. 8.4 delle disposizioni comuni del PGT, valutando la slp proporzionalmente ridotta in misura analoga alla superficie di vendita convenzionale
- Tutte le medie e le eventuali grandi strutture di vendita, esistenti e future, potranno articolarsi anche nella forma del centro commerciale, fatte salve le limitazioni previste per la zona della ex SS 11.

7.6 Altri criteri e disposizioni di carattere generale

Per i **Piani Attuativi già approvati o convenzionati**, per i quali la funzione commerciale come MS non era già prevista nel P.A, si potrà, con successiva variante al P.A., prevedere tale nuova funzione, nel rispetto del limite massimo della SLP già convenzionata. Quanto sopra fermo restando che lo studio d'impatto viabilistico dovrà riguardare tutta la Superficie territoriale del P.A. originario, sulla base dell'edificazione complessiva originariamente prevista nello stesso, nonché l'immediato contesto e gli impatti a medio raggio.

Ove necessario, gli interventi sulla viabilità potranno essere realizzati anche al di fuori delle superficie territoriale del PA, ai fini dell'adeguamento/riorganizzazione della viabilità ai mutati fabbisogni indotti, con le limitazioni e mitigazioni dovute al rispetto delle preesistenze paesaggistiche e naturali.

Si potranno ammettere una o più media struttura di vendita fino alla tipologia MS3, in dipendenza delle risultanze dello studio dell'impatto viabilistico complessivo che potrà determinare le tipologie di medie strutture di vendita insediabili (alimentare o non alimentare) e le relative superfici di vendita.

Lo studio viabilistico specifico, che verrà redatto secondo i criteri e le modalità di cui al successivo punto 7.7, sarà sempre da effettuarsi confrontando i parametri determinati da uno studio viabilistico generale con i dati relativi ai flussi di traffico; dovrà essere assicurata la dotazione di aree a servizi in misura minima del 150% della SLP commerciale di cui il 100% a parcheggio.

In sede di variante si valuterà la possibilità di differenziare la dotazioni di aree a servizi per parcheggio in ragione della tipologia delle MS (alimentare o non alimentare) ferma restando la dotazione minima sopracitata.

Eventuali opere di adeguamento viabilistico dovranno migliorare le prestazioni assicurate dai calibri esistenti con adeguamenti ai nuovi flussi indotti. Si

dovranno inoltre prevedere soluzioni di accesso puntuale alle strutture commerciali, da realizzarsi all'interno delle superfici territoriali.

7.7 Criteria per l'adeguamento del Piano dei Servizi (PdS)

La variante al Piano dei servizi vigente dovrà considerare i seguenti aspetti:

- 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 coerenzare le politiche commerciali con l'insieme delle azioni mirate alla riqualificazione dei tessuti urbani sia centrali che periferici, con attenzione alle eventuali azioni di recupero degli ambiti degradati o sotto utilizzati, e da riconvertire a nuovi usi.

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 il Programma triennale delle opere pubbliche e lo studio di impatto viabilistico allegato alla variante urbanistica.

Nel Piano dei servizi particolare attenzione deve essere dedicata, nei centri storici, all'allocazione di attività ed iniziative che funzionino anche da elemento di attrazione e quindi potenziamento degli esercizi commerciali di vicinato e di media-piccola distribuzione che usualmente si collocano in tali ambiti, di cui si deve riconoscere e valorizzare il ruolo di coadiuvante essenziale nella conservazione di elementi di qualità della vita dei centri cittadini. Tale attenzione può estrinsecarsi, oltre che in specifiche modalità di articolazione del comparto del commercio nei centri storici (si pensi all'esperienza dei c.d. "centri commerciali di vicinato", già positivamente percorsa), altresì con scelte mirate della politica dei servizi, come, ad esempio, una funzionale allocazione (in numero e posizione) dei parcheggi, perseguendo, tramite il contestuale raccordo con il trasporto pubblico, l'obiettivo di disincentivare l'uso degli automezzi privati, anche mediante l'attuazione della ZTL estesa con apposita modulazione oraria.

Rispetto alle destinazioni e dotazioni già previste nel Piano dei Servizi per i progetti da PPS1 a PPS8, in sede di variante si valuterà la possibilità di insediare esercizi di vicinato ed MS1, differenziando la dotazioni di aree a servizi per parcheggio in ragione della tipologia e delle dimensioni delle sole MS (alimentare o non alimentare) che saranno ritenute ammissibili.

Su aree di proprietà comunale, ferme restando le verifiche di compatibilità viabilistica, ambientale e paesaggistica e/o per altri vincoli di piano o sovracomunali, purché non si configuri nuovo consumo di suolo, la variante urbanistica potrà valutare se ammettere medie strutture di vendita MS1, previo adeguamento delle schede di progetto contenute nelle disposizioni del PdS, e mediante il reperimento degli spazi a servizi nella misura del 100% della SLP commerciale, di cui il 75% a parcheggio. Per l'assegnazione delle aree dovrà essere svolta idonea procedura ad evidenza pubblica.

Relativamente ad altri ambiti e/o edifici ricompresi nel PdS, la variante urbanistica potrà valutare l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato mentre, nelle aree a parco pubblico (Sg), il medesimo strumento potrà ammettere unicamente l'insediamento di attività di somministrazione di alimenti e bevande, reperendo le aree a parcheggio in ambiti esterni alle aree Sg.

7.8 Criteria per la valutazione degli impatti veicolari

L'Allegato 1 alla D.G.R. n. 8/5054 del 4/7/2007 riporta, al punto 5, gli elementi costitutivi per il calcolo dell'indotto veicolare prodotto dalle grandi strutture di vendita al fine della redazione del rapporto di impatto da allegare alle domande presentate dai proponenti.

Considerato che i coefficienti riportati nella Tabella 1 (superfici di vendita alimentari) e nella Tabella 2 (superfici di vendita non alimentari) della citata D.G.R. sono riferiti alle grandi strutture di vendita che hanno, in generale, un bacino di utenza a carattere sovra-comunale e tale da generare significativi volumi di traffico motorizzato privato, si ritiene opportuno, ai fini della valutazione dell'impatto veicolare connesso con gli interventi di realizzazione di medie strutture di vendita non idoneo il ricorso ai coefficienti richiamati nella D.G.R. n. 8/5054. Difatti, il ricorso a tali indici, tarati e calibrati per le grandi strutture di vendita, porterebbe ad una stima del traffico indotto da parte delle medie strutture di vendita decisamente eccessiva e non congrua con la tipologia stessa e con il bacino di utenza delle MS insediate e/o insediabili sul territorio comunale. A tal proposito, si pensi ad una MS di 300 mq di superficie di vendita a carattere alimentare: l'applicazione dei coefficienti indicati dalla D.G.R. porterebbe a quantificare in 75 veh/h il traffico indotto nell'ora di punta del venerdì, valore assolutamente non realistico per la connotazione e caratterizzazione stessa della MS all'interno del tessuto cittadino. Tenuto anche conto che tale indotto sarebbe unicamente riferibile all'indotto apportato dal traffico privato motorizzato e che per la quantificazione della

potenziale clientela occorrerebbe anche aggiungere l'indotto apportato dalla mobilità dolce (pedonale e ciclistica) e della mobilità che eventualmente ricorre al trasporto pubblico.

Ciò premesso, ai fini della valutazione degli impatti veicolari prodotti dagli interventi di realizzazione delle medie strutture di vendita si ritiene opportuno fare ricorso ai **coefficienti di generazione, dell'ora di punta pomeridiana**, riportati nel *Trip Generation Manual IX Edizione* elaborato dall'Institute of Transportation Engineers (ITE). Tale metodologia sperimentale è ampiamente riconosciuta ed utilizzata a livello internazionale per studi trasportistici e di traffico finalizzati a stimare l'impatto di nuove realtà e di nuove destinazioni d'uso sul territorio. Periodicamente il manuale ed i relativi coefficienti empirici di generazione vengono aggiornati sulla base di nuove risultanze acquisite sul campo.

Nell'allegato 1 al presente documento, denominato "Criteri per la redazione degli studi di impatto sulla circolazione veicolare", sono descritti i principi essenziali relativi alle modalità di redazione degli studi specifici di impatto viabilistico, che dovrà essere allegata alla domanda presentata dai soggetti proponenti.

7.9 Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande e di trattenimento e svago

L'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande (ad esempio, bar e ristoranti) è ammesso in tutti i Campi individuati dal PGT, fatte salve le limitazioni riguardanti le superfici destinate all'attività, il reperimento di spazi a parcheggio ed ogni altra prescrizione individuata dal PGT stesso, nonché la verifica di idoneità edilizia igienica dei locali.

Per l'apertura di nuovi esercizi di somministrazione, in sede di variante potranno essere definite soglie dimensionali dell'esercizio, nonché le modalità e

quantità di reperimento degli spazi di sosta sulla base delle risultanze dello studio viabilistico generale.

In sede di variante si valuterà altresì quali divieti potranno essere previsti esclusivamente per questioni di natura igienico sanitaria, di tutela di pubblica sicurezza e nei casi in cui ragioni non altrimenti risolvibili di sostenibilità ambientale, sociale e di viabilità rendano impossibile consentire ulteriori flussi di pubblico nella zona senza incidere in modo gravemente negativo sui meccanismi di controllo, in particolare per il consumo di alcolici, e senza ledere il diritto dei residenti alla vivibilità del territorio e alla normale mobilità. In ogni caso, resta ferma la finalità di tutela e salvaguardia delle zone di pregio artistico, storico, architettonico e ambientale (rif. LR 6/2010 art 69).

L'insediamento di attività di somministrazione di alimenti e bevande nei centri sportivi comunali e in altre strutture comunali aperte al pubblico dovrà essere subordinato alla sottoscrizione di apposito atto di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, ferma restando l'esistenza e/o la possibilità di realizzare locali idonei all'esercizio dell'attività sotto il profilo igienico-sanitario e di sicurezza. Tale convenzione potrà individuare la localizzazione della o delle attività all'interno dell'impianto, nonché, al fine di assicurare un corretto perseguimento degli obiettivi di pubblica utilità, eventuali caratteristiche, condizioni o divieti (in particolare in materia di somministrazione di bevande alcoliche e di orario di apertura) riguardanti l'esercizio dell'attività stessa. L'attività non potrà avere accesso diretto dalla pubblica via e non potrà avere insegna visibile dall'esterno.

Per attività di somministrazione abbinate ad esercizi di trattenimento e svago, si intendono gli esercizi che effettuano servizio di bar e ristorante in abbinamento ad altra attività prevalente assoggettata a licenza o ad altro provvedimento abilitativo, anche non espresso, rilasciato ai sensi delle vigenti leggi di Pubblica Sicurezza (tra i quali sono ricompresi, a titolo esemplificativo e non

esautivo, le discoteche e le sale da ballo, che necessitano di licenza di agibilità di cui all'art. 80 T.U.L.P.S.; le sale gioco e le sale scommesse, disciplinate dagli artt.86 e 88 del T.U.L.P.S.). Sono attività che possono creare criticità dovute alla rumorosità dell'attività stessa e della clientela, soprattutto perché al momento attuale gli orari di apertura delle attività di somministrazione sono liberi.

In sede di variante verranno definite le zone compatibili (all'esterno dell'abitato) con l'insediamento dei locali di trattenimento e svago, andando a recepire nel PGT quanto già previsto nello specifico Regolamento approvato nel luglio del 2010, che consente l'apertura di tali locali solo nei campi a_6 e a_7 (c.d. zone "produttive") del PGT stesso, previa verifica degli impatti sulla viabilità, inquinamento acustico nonché dell'armonica integrazione con l'edificato esistente.

Riguardo alle aree a servizi del PGT, sarà possibile l'insediamento di attività di somministrazione alimenti e bevande e trattenimento, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale e previa verifica della sussistenza delle condizioni di compatibilità viabilistica, acustica e paesaggistica dell'attività, attuando se del caso modalità di convenzionamento analoghe a quelle già indicate per l'insediamento degli esercizi di somministrazione all'interno dei centri sportivi comunali, per cui l'attività non potrà avere accesso diretto dalla pubblica via e non potrà avere insegna visibile dall'esterno.

7.10 Criteri per l'insediamento dei centri di telefonia in sede fissa

Per i phone center, come si è visto, sul territorio di Cernusco sul Naviglio non sono presenti centri di telefonia in sede fissa; la popolazione straniera residente in Cernusco sul Naviglio è di 1.524 persone, il 4,9% del totale, dato decisamente inferiore a quello Provinciale (12,12%) e a quello Regionale (10,73%). In termini di necessità del servizio, abbiamo stimato che siano meno di un terzo i soggetti che necessitano di servizi di phone center, ovvero circa 500 persone,

numero peraltro sovrastimato attesa la sempre maggior diffusione dei servizi di telefonia mobile dedicati ad utenze di paesi extraeuropei.

In questa situazione, si ritiene sufficiente l'insediamento di un'attività di telefonia in sede fissa nel Comune nella zona di via Torino.

7.11 Criteria per l'insediamento degli impianti di distribuzione di carburante

Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione di carburante, come abbiamo segnalato, non sussiste discrezionalità per quanto riguarda gli aspetti amministrativi e procedurali, ferma restando la necessità di individuare specificamente, dal punto di vista urbanistico, le loro opportune localizzazioni.

La rete di carburanti presente nel Comune già comprende 7 distributori (di cui uno eroga anche GPL), due dei quali oggi localizzati in aree con destinazioni urbanistiche non conformi, e quindi destinati ad essere delocalizzati.

L'impianto normativo del PGT vigente appare tutt'ora adeguato. Con la variante urbanistica si richiameranno le norme regionali in materia di impianti a metano ed elettrici, con la proposizione di eventuali limitazioni per ragioni di carattere ambientale, paesaggistico e/o viabilistico.