

Città di VARESE  
Provincia di VARESE  
REGIONE LOMBARDIA

MEDIA STRUTTURA di VENDITA  
Settore misto  
Alimentare e non alimentare

AMBITO di TRASFORMAZIONE  
AT05

“Ex AERMACCHI”

Documentazione di

VERIFICA di  
COMPATIBILITA` dell'IMPATTO COMMERCIALE

contenente gli elementi di cui alla Deliberazione Giunta Regionale 5 dicembre  
2007, n. 8/6024 e ss.mm.ii.

	<b>Premessa</b>	<b>pag.</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>Gli elementi di analisi</b>	<b>pag.</b>	<b>4</b>
1.1	<u>Caratteristiche della struttura di vendita</u>	pag.	4
1.2	<u>Localizzazione</u>	pag.	5
1.3	<u>Il sistema commerciale comunale</u>	pag.	7
<b>2.</b>	<b>Verifica di compatibilità dell'impatto commerciale</b>	<b>pag.</b>	<b>9</b>
2.1	<u>Ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita</u>	pag.	9
2.2	<u>Impatto sulla rete distributiva</u>	pag.	10
2.3	<u>Integrazione con le altre tipologie di vendita</u>		
	<u>Verifica della conformità con i criteri regionali di programmazione del settore commerciale</u>	pag.	13
<b>3.</b>	<b>Verifica della sovracomunalità dell'intervento</b>	<b>pag.</b>	<b>16</b>

## Premessa

La presente analisi contiene, come indicato dalla Deliberazione Giunta Regionale 5 dicembre 2007, n. VIII/6024 e ss.mm.ii., gli elementi necessari per verificare la compatibilità dell'impatto commerciale conseguente all'apertura di una media struttura di vendita nella Città di Varese, all'interno dell'ambito Ambito di Trasformazione (AT05) "Ex Aermacchi", soggetto a Piano Integrato di Intervento; il PII insiste su un'area ricompresa tra gli Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi della LR 18/2019 (deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 29.03.2021).



L'istanza si inserisce nel contesto della procedura urbanistica di proposta di PII da parte della proprietà del compendio, Tigros S.p.A.; per tutti gli elementi di illustrazione, analisi e verifica degli elementi urbanistici, infrastrutturali, viabilistici, paesistici e ambientali, nonché per ogni aspetto tecnico riguardante l'intervento si rimanda alla documentazione allegata alla proposta di PII; le due pratiche, commerciale ed urbanistica, vengono presentate contestualmente, per assicurare la correlazione dei procedimenti.

Il compendio immobiliare della ex Aermacchi si colloca lungo la dorsale che collega il centro cittadino con la località di Masnago ed è delimitato dalla via Francesco Crispi a nord, dalla via Silvestro Sanvito a sud e dalla via Mario Antonio Castoldi a est, in un contesto dove prevale il tessuto urbano consolidato a carattere residenziale.

Il PII persegue l'obiettivo della complessiva valorizzazione del compendio immobiliare preservando la memoria storica del sito mediante rifunzionalizzazione dei beni di interesse culturale.



Per quanto riguarda la funzione commerciale, nel rispetto di quanto previsto dalla Scheda d'Ambito AT05, all'interno del perimetro del PII è ammessa



l'apertura una nuova media struttura di vendita, oltre ad attività di artigianato di servizio/para- commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande e di funzioni terziario-direzionale, per realizzare un'ipotesi di effettivo rilancio e potenziamento delle attività economiche di prossimità presenti sul territorio.

Di seguito si andranno ad analizzare le ricadute occupazionali del nuovo punto vendita, l'impatto sulla rete distributiva esistente e l'integrazione della nuova attività con le altre tipologie di vendita, anche in relazione ai criteri regionali di programmazione del settore commerciale di cui alla Deliberazione Consiglio Regionale 18 ottobre 2022, n. XI/2547 "Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC)" per l'ambito "Urbano dei Capoluoghi", di cui la Città di Varese fa parte; infine verrà verificata la sovracomunalità dell'intervento (come previsto dalla stessa D.g.r. 5 dicembre 2007, n. VIII/6024 e ss.mm.ii., punto 2.9).

## 1. Gli elementi di analisi

### 1.1 Caratteristiche della struttura di vendita

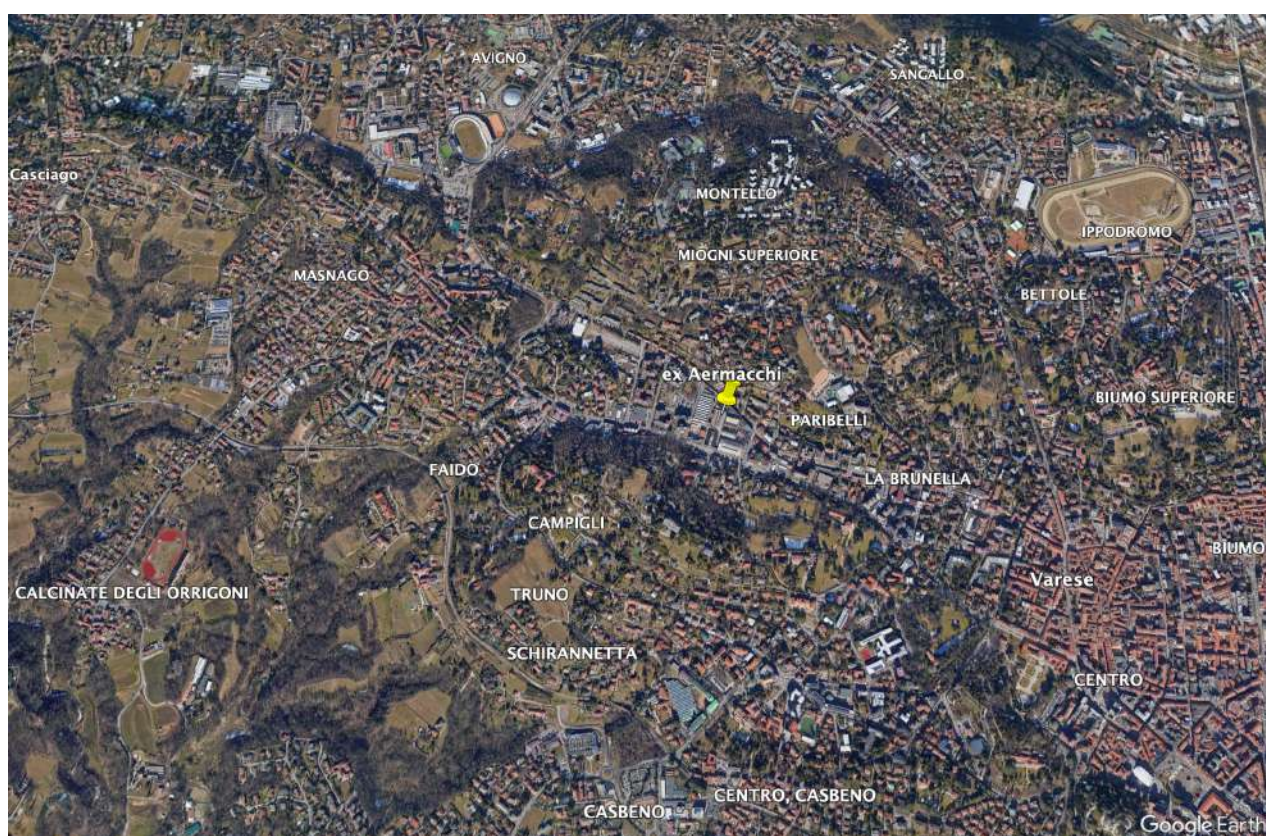
Come sopra evidenziato, nel contesto del progetto di rigenerazione urbana di recupero di area industriale dismessa ex Aermacchi in Comune di Varese è prevista la realizzazione di un edificio con specifica destinazione commerciale nel quale è ammesso l'inserimento di una nuova media struttura mista a prevalenza alimentare con superficie di vendita complessiva di 2.480 mq dei quali 1.736 mq saranno destinati alla vendita di prodotti del settore alimentare e 744 mq al settore non alimentare.

L'attività verrà esercitata nella forma del supermercato alimentare, cioè un esercizio della distribuzione organizzata, a libero servizio, dove sono presenti soprattutto prodotti alimentari, a lunga conservazione o freschi confezionati, con presenza di banchi a servizio assistito, mentre l'offerta non alimentare comprenderà principalmente articoli di "drogheria non food", prodotti per la pulizia della casa e della persona.

L'insegna sarà quella di Tigros S.p.A., primaria azienda della distribuzione organizzata che, soprattutto nell'ultimo decennio, si è proposta come una delle realtà più dinamiche del dettaglio alimentare, conservando tuttavia una tradizionale caratterizzazione territoriale, data dall'identità e dal radicamento forte e consolidato con Varese e la sua Provincia: presente in questo ambito da oltre 40 anni, ha esteso successivamente la sua attività alle Province vicine, prestando sempre grande attenzione alle caratteristiche qualitative della filiera e alla provenienza territoriale dei prodotti agroalimentari proposti in assortimento.

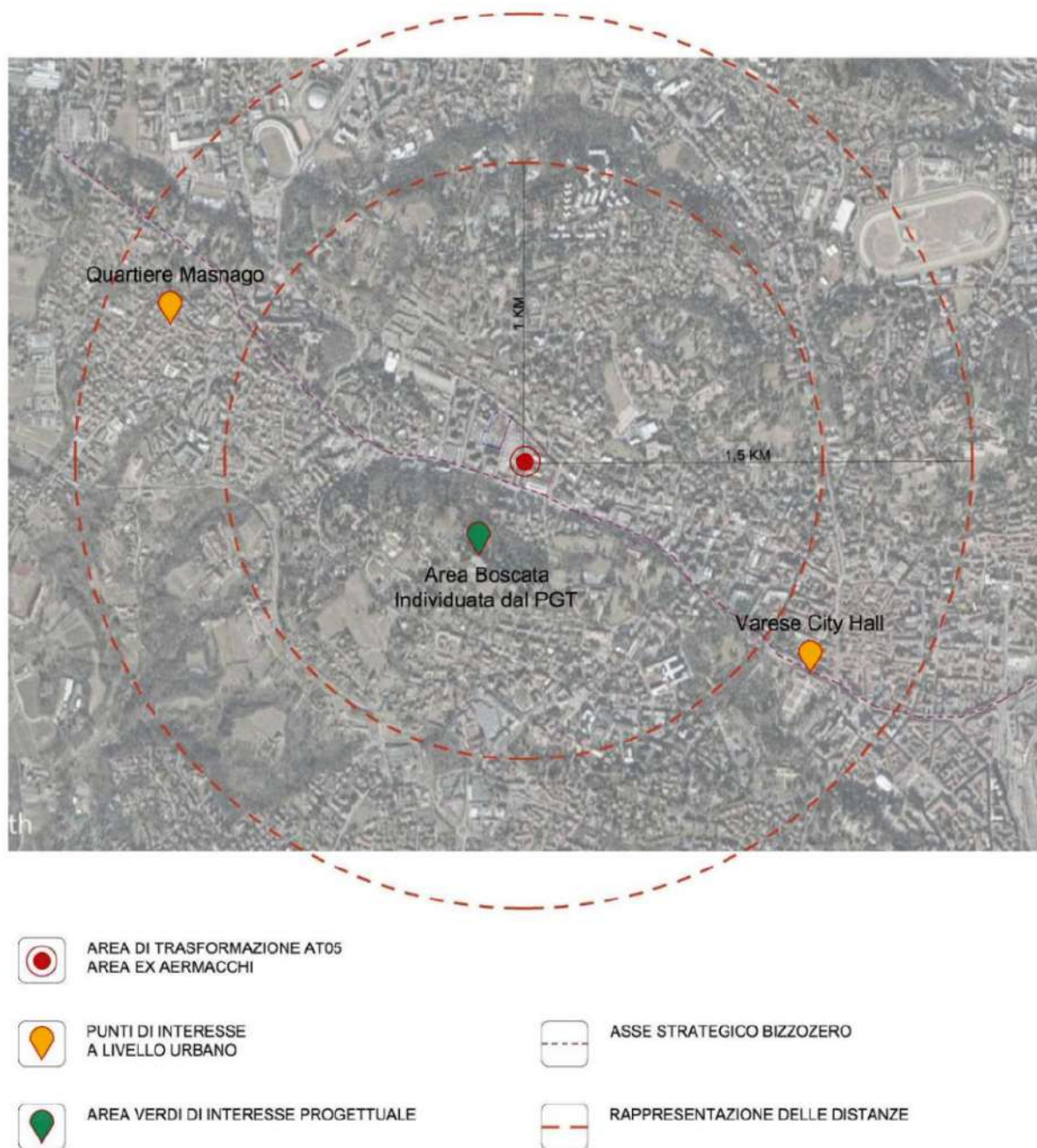
## 1.2 Localizzazione

L'area di insediamento della media struttura è sita nella Città di Varese, Comune capoluogo dell'omonima Provincia; con i suoi 78.393 abitanti (dato demo.istat.it al 30 novembre 2022) risulta essere il naturale polo di riferimento per tutti i comuni di questo ambito territoriale, non solo per la richiesta di servizi commerciali ma anche per tutto quanto riguarda i servizi pubblici – amministrativi, scolastici, sanitari, privati – attività professionali e produttive.



Il Comune, dal punto di vista territoriale prima che amministrativo, risulta articolato in Rioni e Quartieri; l'ambito di intervento si colloca nel quartiere che ricomprende i rioni di Avigno, Masnago, Calcinata degli Orrigoni e Carrozzeria, in posizione strategica rispetto al nucleo di Masnago e al Centro cittadino.





*Figura 1 – Schema di inquadramento territoriale*



### 1.3 Il sistema commerciale comunale

I dati riferiti alla presenza di attività commerciali sono quelli di cui al Sistema Informativo Commercio – Atto ricognitivo della rilevazione dei punti di vendita effettuata con i Comuni – Sezione riguardante il commercio al dettaglio in sede fissa autorizzato al 30 giugno 2022 (Decreto dirigente unità organizzativa 28 ottobre 2022 – n. 15537 in BURL Serie Ordinaria 4 novembre 2022 n. 44).

Sulla base dei dati di questo censimento, la rete di vendita comunale conta 437 esercizi di vicinato alimentari o misti per una superficie di vendita di 8.100 mq e 1.554 non alimentari per 95.998 mq di vendita.

Le medie strutture autorizzate sono 77, 17 delle quali miste con specializzazione alimentare (ovvero dove il settore alimentare rappresenta più del 5% della superficie complessiva), per un totale di 18.582 mq di vendita dei quali 13.683 mq alimentari e 4.899 mq non alimentari; le medie strutture non alimentari sono 60 e hanno una superficie complessiva di 34.013 mq (comprensivi di 155 mq alimentari inseriti in attività specializzate nella vendita di prodotti non alimentari, dove sono destinate a prodotti “complementari”, come ad esempio gli integratori alimentari nei negozi di articoli sportivi o le capsule per macchine per il caffè nei negozi di casalinghi).

Sono infine presenti 8 grandi strutture di vendita: 4 di queste sono miste, alimentari e non alimentari, ed impegnano 38.765 mq di vendita dei quali 14.095 mq alimentari e 24.670 mq non alimentari; 3 sono anche articolate nella forma del centro commerciale; le altre 4 GSV sono non alimentari, con una superficie complessiva di 13.557 mq (comprensivi di 155 mq alimentari “complementari” inseriti in esercizi specializzati nella vendita di prodotti non alimentari).

La successiva tabella compara i dati riferiti alla Città di Varese a quelli della sua Provincia, con riferimento alla data del 30 giugno 2022: com'era

ragionevole attendersi, la dotazione di attività commerciali di Varese è generalmente superiore a quella provinciale: è circa doppia per le attività di vicinato (il valore è cd. “controintuitivo”, ad un valore più basso corrisponde una migliore dotazione), sia per il settore alimentare che per quello non alimentare e per le grandi strutture di vendita, dove il valore della dotazione di mq di vendita ogni 1.000 abitanti è doppia rispetto a quella media provinciale per entrambi i settori merceologici. Per le medie strutture di vendita la situazione è più articolata: per il settore alimentare si registra una lievissima sottodotazione, mentre per il settore non alimentare la situazione è, al contrario, di leggerissima sovradotazione.

Evidentemente la funzione di centralità che Varese esprime rispetto alla sua Provincia ha portato, per il vicinato, all’insediamento, soprattutto nella zona centrale e negli ambiti ad elevata attrattività turistica, di attività destinate ad un bacino d’utenza ampio ed articolato; lo stesso per le grandi strutture di vendita, dove tuttavia sono presenti soprattutto localizzazioni periferiche, che permettono di realizzare attività di ampie dimensioni; più penalizzata appare la rete delle medie strutture, che tuttavia sono la tipologia di attività di vendita capace di assicurare il migliore servizio di prossimità.

Tab. 1 - DOTAZIONE DI ATTIVITA' COMMERCIALI						
	VICINATO		MEDIE STRUTTURE		GRANDI STRUTTURE	
	abitanti per esercizio		mq. vendita/1.000 ab.		mq. vendita/1.000 ab.	
	Varese	VA	Varese	VA	Varese	VA
ALIMENTARI	166	340	176,16	184,09	180,90	94,29
NON ALIMENTARI	51	115	493,39	420,79	485,18	265,94

Fonte: ns. elaborazione su Dati Regione Lombardia Osservatorio del Commercio e ISTAT - 30 giugno 2022

## 2. Verifica di compatibilità dell'impatto commerciale

### 2.1 Ricadute occupazionali del nuovo punto vendita

Il primo aspetto che andremo a verificare è quello riguardante i posti di lavoro generati dall'intervento, che chiameremo impatto occupazionale attivo; per valutare tale parametro utilizzeremo i dati degli "Addetti per tipologia di vendita (GSV, MSV, EV)" forniti da Regione Lombardia con riferimento all'anno 2022 secondo i quali una media struttura di vendita impegna 18,29 addetti ogni 1.000 mq di superficie di vendita per il settore alimentare e 6,97 addetti ogni 1.000 mq di superficie di vendita per il settore non alimentare; quindi la nuova media struttura, con i suoi 2.480 mq di vendita di cui 1.736 mq alimentari e 744 non alimentari andrà ad occupare circa 37 addetti dipendenti full time equivalent, dei quali 32 riferiti alla vendita di prodotti alimentari e 5 a quella di non alimentari.

Per valutare invece l'impatto occupazionale passivo, andremo in primo luogo a definire l'ambito territoriale sul quale la nuova apertura potrà avere conseguenze.

Per definire il "bacino d'utenza potenziale" si farà riferimento ai parametri definiti da Regione Lombardia nelle "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 12 novembre 2013 n. X/187 "Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale" di cui alla d.g.r. 20 dicembre 2013, n. X/1193 e ss.mm.ii. (che sostituisce la d.g.r. 4 luglio 2007, n. 5054 e ss.mm.ii.), che all'Allegato 1, tabella 1, attribuisce alle grandi strutture di vendita con superficie fino a 5.000 mq un bacino d'utenza corrispondente ad un isocrona di 15 minuti di percorrenza automobilistica.

Applicando questa isocrona alla media struttura oggetto del presente studio - valutazione estremamente prudenziale, perché presuppone che la media struttura oggetto della presente domanda, di meno di 2.500 mq di vendita, possa andare a sviluppare un'attrattività pari a quella di una grande struttura di vendita di dimensioni ben maggiori, fino a 5.000 mq - le condizioni

viabilistiche e di traffico riferite al periodo di punta, che in larga parte coincide con agli orari di apertura delle attività commerciali (normalmente compreso tra le ore 8.00 e le ore 21.00), limiteranno le convergenze residenti della sola Città di Varese. Si tratta peraltro di una valutazione assolutamente verosimile, in quanto è possibile escludere che, in presenza della concorrenza espressa dalle medie e grandi strutture di vendita presenti in Varese, un'attività con le caratteristiche del nuovo negozio Tigros, inserito in un ambito strutturalmente e funzionalmente connesso con il contesto urbano di riferimento, possa attrarre consumatori provenienti da altri Comuni.

Tuttavia, proprio il valore urbanistico, paesaggistico e infrastrutturale dell'intervento, permette di attribuire all'attività convergenze da parte di consumatori residenti in altri quartieri e rioni della Città di Varese.

In definitiva, il bacino d'utenza potenziale sarà rappresentato dai 78.393 consumatori residenti nella Città di Varese alla data del 30 novembre 2023.

## 2.2 Impatto sulla rete distributiva

Andremo ora ad individuare la rete di vendita presente nel bacino d'utenza potenziale, ovvero nel Comune di Varese, con riferimento al settore merceologico alimentare e misto, ovvero alle attività che potranno subire un impatto a seguito dell'apertura del nuovo punto vendita; come già visto al precedente paragrafo 1.3, con riferimento alla Banca Dati Regione Lombardia, al 30 giugno 2022 sono presenti 473 esercizi di vicinato alimentari e misti, per un totale di 8.100 mq di vendita; per le attività di media struttura di vendita, sono autorizzati 17 esercizi, per un totale di 18.582 mq di vendita dei quali 13.683 mq alimentari ed 4.899 mq non alimentari; infine sono autorizzate 4 grandi strutture di vendita miste, per complessivi 38.765 mq, dei quali 14.095 mq alimentari e 24.670 mq non alimentari.

In secondo luogo andremo a stimare qual è il fatturato che il nuovo punto vendita potrà realizzare e in che misura questo verrà sottratto alle attività esistenti.



Per stimare questo fatturato utilizzeremo quelli più recenti ed aggiornati elaborati dalla dottrina, poiché non sono disponibili dati statistici riguardanti la produttività al mq per le diverse tipologie di vendita provenienti o validati da Enti partecipanti al SiStaN (Sistema Statistico Nazionale) sufficientemente aggiornati.

Per il settore alimentare, utilizzeremo il dato contenuto nella ricerca Conad-GNLC Nielsen, che valuta, con riferimento al primo semestre dell'anno 2019, la produttività media degli esercizi della Grande Distribuzione Organizzata per il settore alimentare e misto con prevalenza alimentare in 5.740 euro/mq.

Il fatturato sarà quindi pari a 7,043 milioni di euro, stimato sulla base dei valori di riferimento elaborati utilizzando gli ultimi dati di riferimento regionali disponibili (Regolamento Regionale 3/00): per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita la produttività è rispettivamente pari al 35% ed al 55% di quella delle grandi strutture, e, per il settore non alimentare, il valore è del 40% di quella riferita al settore alimentare; infine, per aggiornare i valori giugno 2019 a quelli attuali, applicheremo l'indice di rivalutazione monetaria dei prezzi al consumo ISTAT Rivaluta ([rivaluta.istat.it](http://rivaluta.istat.it)), ovvero:

**Tab. 2 - Valori di riferimento produttività (euro/mq)**

GDO alimentare 2019	5.740
Rivalutazione ISTAT	1,097
<b>Valore anno 2022</b>	<b>6.296,78</b>

	<b>alimentare</b>	<b>non alimentare</b>
<b>GDO</b>	6.296,78	2.518,71
<b>Vicinato</b>	2.203,87	881,55
<b>Medie strutture</b>	3.463,23	1.385,29

**Tab. 3 - Potenziale fatturato nuovo punto vendita**

	<b>Superficie Vendita</b>	<b>Produttività (euro/mq) MS</b>	<b>Potenziale fatturato</b>
Alimentare	1.736	3.463,23	6,012
Non alimentare	744	1.385,29	1,031
<b>TOTALE (valori in milioni di euro)</b>			<b>7,043</b>

Andremo ora a ripartire in misura proporzionale rispetto alle superfici di vendita presenti nel Comune di Varese per lo stesso settore merceologico di quella oggetto della presente analisi (miste con prevalenza alimentare), per le diverse tipologie (vicinato, medie e grandi strutture di vendita) l'impatto dei 7,043 milioni di euro di fatturato. Per le attività di vicinato attribuiremo il totale della superficie di vendita al settore alimentare, per le medie e le grandi strutture di vendita attribuiremo solo la superficie di vendita riferita al settore alimentare.

<b>Tab. 4 - Sett. merceologico ALIMENTARE e MISTO</b>		
	superficie vendita	Incidenza %
<b>Vicinato</b>	8.100	<b>22,6</b>
<b>Medie strutture</b>	13.683	<b>38,1</b>
<b>Grandi strutture</b>	14.095	<b>39,3</b>
<b>TOTALE</b>	<b>35.878</b>	<b>100</b>

	Incidenza %	Impatto (milioni di euro)
<b>Vicinato</b>	22,6	<b>1,590</b>
<b>Medie strutture</b>	38,1	<b>2,686</b>
<b>Grandi strutture</b>	39,3	<b>2,767</b>
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>	<b>7,043</b>

Ne consegue che l'impatto sulla rete distributiva sarà il seguente:

<b>Tab. 5 - IMPATTO SULLA RETE DISTRIBUTIVA Sett. merceologico ALIMENTARE e MISTO</b>		
	Impatto totale (milioni di euro)	Impatto rete esistente
<b>Vicinato</b>	1,590	<b>3.361,57</b>
<b>n° negozi</b>	473	
<b>Medie strutture</b>	2,686	<b>1.962,99</b>
<b>Sup. Vendita MS</b>	13.683	
<b>Grandi strutture</b>	2,767	
<b>Sup. Vendita MS</b>	14.095	

Per quanto riguarda le attività di vicinato, la quota di impatto riferita alle singole attività, inferiore ai 3.500 euro, non risulta particolarmente rilevante, e

sicuramente non potrà causare la cessazione di nessuna delle attività presenti.

Anche per le attività di media e grande struttura presenti riteniamo di poter affermare che l'impatto, inferiore ai 2.000 euro al mq, non appare tale da comportare una contrazione dei livelli occupazionali degli esercizi, in quanto la quota di fatturato eventualmente sottratta potrà essere recuperata attraverso interventi sulle strategie aziendali e razionalizzazioni su centri di costo diversi da quella degli addetti dipendenti.

### 2.3 Integrazione con le altre tipologie di vendita - Verifica della conformità con i criteri regionali di programmazione del settore commerciale

La Città di Varese è parte dell'“*Ambito Urbano dei Capoluoghi*”; di seguito andremo a verificare la conformità dell'intervento oggetto della presente domanda con gli obiettivi di sviluppo previsti dalla Deliberazione Consiglio Regionale 18 ottobre 2022, n. XI/2547 "Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC)" per tale ambito:

*Riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, anche tramite ampliamento e trasferimento che favoriscano l'integrazione con altre funzioni para-commerciali e di servizio*

Come più volte sottolineato nella presente relazione, la procedura urbanistica nel cui contesto si inserisce la presente domanda commerciale è quella del PII riferito all'Ambito di Trasformazione AT05 “Ex Aermacchi,” ricompreso tra gli Ambiti di rigenerazione urbana individuati dall'Amministrazione Comunale ai sensi della LR 18/2019; l'ambito prevede l'inserimento di una pluralità di funzioni, in conformità con l'obiettivo di sviluppo regionale.

*Valorizzazione dell'attrattività consolidata degli addensamenti commerciali urbani (mediante i distretti urbani del commercio ove presenti) favorendo l'integrazione con il patrimonio storico e architettonico e culturale presente rafforzando l'offerta commerciale con altre funzioni di attrattività urbana (attività para-commerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale aggregato*

La qualità del progetto, elaborato sulla base dei vincoli che gravano sull'area, assicura il completo rispetto dell'obiettivo sia per quanto riguarda i profili ambientali e paesistici, sia per l'integrazione della nuova attività nel contesto commerciale esistente.

*Forte disincentivo al consumo all'apertura e all'eccessivo ampliamento di grandi strutture di vendita, in particolare su aree libere, realizzate favorendo con misure premiali la rigenerazione di complessi commerciali esistenti da ammodernare e anche in relazione alla loro efficienza energetica, anziché l'apertura di nuove GSV nel medesimo contesto territoriale/bacino primario*

L'intervento è relativo all'apertura di una MSV, riguarda un'area industriale dismessa, totalmente interclusa nell'edificato, risulta quindi totalmente coerente con l'obiettivo indicato.

*Massima attenzione nella pianificazione territoriale in relazione alla localizzazione di attività commerciali di media e grande dimensione in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico con particolare riferimento alle stazioni ferroviarie, anche attraverso una differente modulazione della dotazione richiesta di spazi per la sosta veicolare*

Il nuovo punto vendita andrà ad inserirsi all'interno di un Piano Urbanistico articolato, di riqualificazione e rigenerazione urbana, attraverso recupero di un ambito industriale dismesso totalmente edificato, che verrà collegato e integrato nell'edificato esistente attraverso la realizzazione di adeguati interventi riguardanti lo spazio pubblico e l'accessibilità nel suo complesso.

*Attenta pianificazione a livello territoriale delle attività di media dimensione nelle aree urbane in presenza di strumenti di aggregazione delle imprese (distretti urbani del commercio o reti di impresa) al fine di programmare sinergicamente lo sviluppo del commercio in ambito urbano e periurbano*

La domanda prevede il rafforzamento della presenza della tipologia di attività della media struttura mista con prevalenza alimentare, a ridosso del nucleo abitato di Varese capoluogo, in posizione baricentrica rispetto alla viabilità che collega il centro cittadino alla località di Masnago; la proposta è finalizzata alla rivitalizzazione del settore commerciale attraverso il potenziamento del servizio di prossimità ai residenti, che non potrà non



avvenire che coinvolgendo tutti gli attori presenti a livello cittadino, istituzionali e imprenditoriali, in conformità con l'obiettivo espresso dalla Regione.

*Azioni per la valorizzazione dei negozi storici e di storica attività anche attraverso azioni mirate alla conservazione e alla tutela della configurazione architettonica dello spazio urbano e di vendita, per il riuso dei locali sfitti per rilanciare le attività "su strada"*

Il contesto di localizzazione del nuovo punto vendita prevede il recupero di un'area industriale dismessa, dove l'insediamento dell'attività commerciale rappresenta l'inserimento di una nuova funzione; tra gli obiettivi di rigenerazione urbana del progetto vi è sicuramente quello di rivitalizzazione e promozione della funzione commerciale di prossimità, finalità in parte coerente con l'obiettivo di tutela della funzione sociale del commercio.

*Particolare attenzione alla gestione e agli impatti della logistica urbana al servizio del commercio al dettaglio e in particolare quella connessa alle diverse forme dell'e-commerce*

Il nuovo punto vendita rappresenta un presidio "fisico" di prossimità, dov'è previsto anche l'inserimento della modalità di ritiro della spesa ordinata on line (Tigros Drive), servizio di preparazione per il ritiro, che permette all'utenza di ordinare on line ritirando fisicamente presso il punto vendita; in concreto, nel rispetto dell'obiettivo regionale, si propone un'attività che razionalizza le operazioni di accesso al negozio e agevola il consumatore anche nelle operazioni di carico degli articoli più pesanti ed ingombranti, senza avere l'impatto delle attività legate alle consegne dell e-commerce tradizionale, soprattutto non alimentare.

### 3. Verifica della sovracomunalità dell'intervento

Procederemo ora ad effettuare la verifica del carattere sovracomunale dell'istanza di rilascio dell'autorizzazione commerciale di media struttura di vendita sulla base di quanto disposto da Regione Lombardia, che nella D.g.r. 5 dicembre 2007, n. VIII/6024: *"... la struttura assume carattere sovracomunale qualora il peso insediativo del Comune, costituito dal rapporto tra residenti e addetti e superfici di vendita sia uguale o inferiore a 1,5. Il suddetto peso insediativo è dato dalla somma di residenti e addetti occupati in unità locali in relazione alla superficie di vendita richiesta e a quelle di media struttura già esistenti ..."*.

In termini numerici, ciò equivale a dire che se la somma dei residenti e degli addetti, divisa per la superficie di vendita autorizzata per medie strutture è superiore a 1,5, l'istanza di rilascio dell'autorizzazione commerciale di media struttura di vendita non riveste carattere di sovracomunalità, in quanto vi è un numero di consumatori sufficiente ad assicurare il corretto dimensionamento della rete distributiva, senza dover ricorrere a convergenze da parte dei Comuni limitrofi; qualora la domanda avesse carattere di sovracomunalità, per procedere al rilascio dell'autorizzazione, si dovrà acquisire il parere, obbligatorio ma non vincolante, dei comuni contermini.

Per il Comune di Varese, sulla base dei ufficiali disponibili (banca dati Regione Lombardia, D.d.u.o. 28 ottobre 2022, n. 15537, Osservatorio del commercio: sistema informativo commercio – Atto ricognitivo della rilevazione dei punti di vendita effettuata con i comuni – Sezione riguardante il commercio al dettaglio in sede fissa autorizzato al 30 giugno 2022 e Data Warehouse Censimento Istat Industria e Servizi 2011), il rapporto è il seguente:

A.	Residenti al 30/11/2022:	78.393
	Addetti Cens. ISTAT 2011:	30.492
	<i>residenti + addetti =</i>	<b><i>108.885</i></b>
B.	Superficie MS autorizzate al 30 giugno 2021:	52.595
	Superficie nuova attività:	2.480
	<i>Superficie Vendita TOTALE</i>	<b><i>55.075</i></b>
Rapporto SOVRACOMUNALITA' (A/B) =		<b>1,98</b>

Quindi la domanda NON ha carattere di sovracomunalità ai sensi della D.g.r. 5 dicembre 2007, n. VIII/6024, non è pertanto necessario acquisire il parere obbligatorio ma non vincolante dei Comuni contermini.

Spett.le  
Sportello Unico per le  
Attività Produttive

Solbiate Arno, 15 febbraio 2023

Oggetto: Domanda di autorizzazione per apertura media struttura di vendita all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT05 "Ex Aermacchi"

Con la presente la sottoscritta Alessandra DELLAPORTA, per conto della Società TIGROS S.p.A., con riferimento alla domanda di apertura di una media struttura di vendita all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT05 "Ex Aermacchi",

PREMESSO che

- Tigros S.p.A. è proprietaria del compendio immobiliare e degli immobili ivi insistenti, già industriali ed allo stato dismessi, ubicato in Comune di Varese, Via Sanvito Silvestro, catastalmente contraddistinto al Foglio 6, mappale n. 273 e che tale complesso immobiliare risulta incluso dal Documento di Piano ("DdP") del vigente PGT comunale in Ambito di Trasformazione "AT05", denominato "Ex Aermacchi", assoggettato a Programma Integrato di Intervento e che in tale ambito è ammesso l'insediamento di una Media Struttura di Vendita;
- la DGR 8/5913 del 21/11/2007, nel disciplinare le procedure autorizzative per le medie e grandi strutture di vendita, prevede il principio di correlazione tra procedimento urbanistico riferito al PII e procedimento autorizzatorio commerciale, il che implica che l'istanza di rilascio dell'autorizzazione debba essere depositata contestualmente alla proposta definitiva di PII;

COMUNICA che



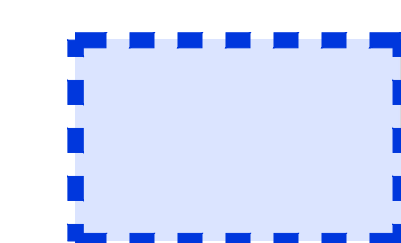
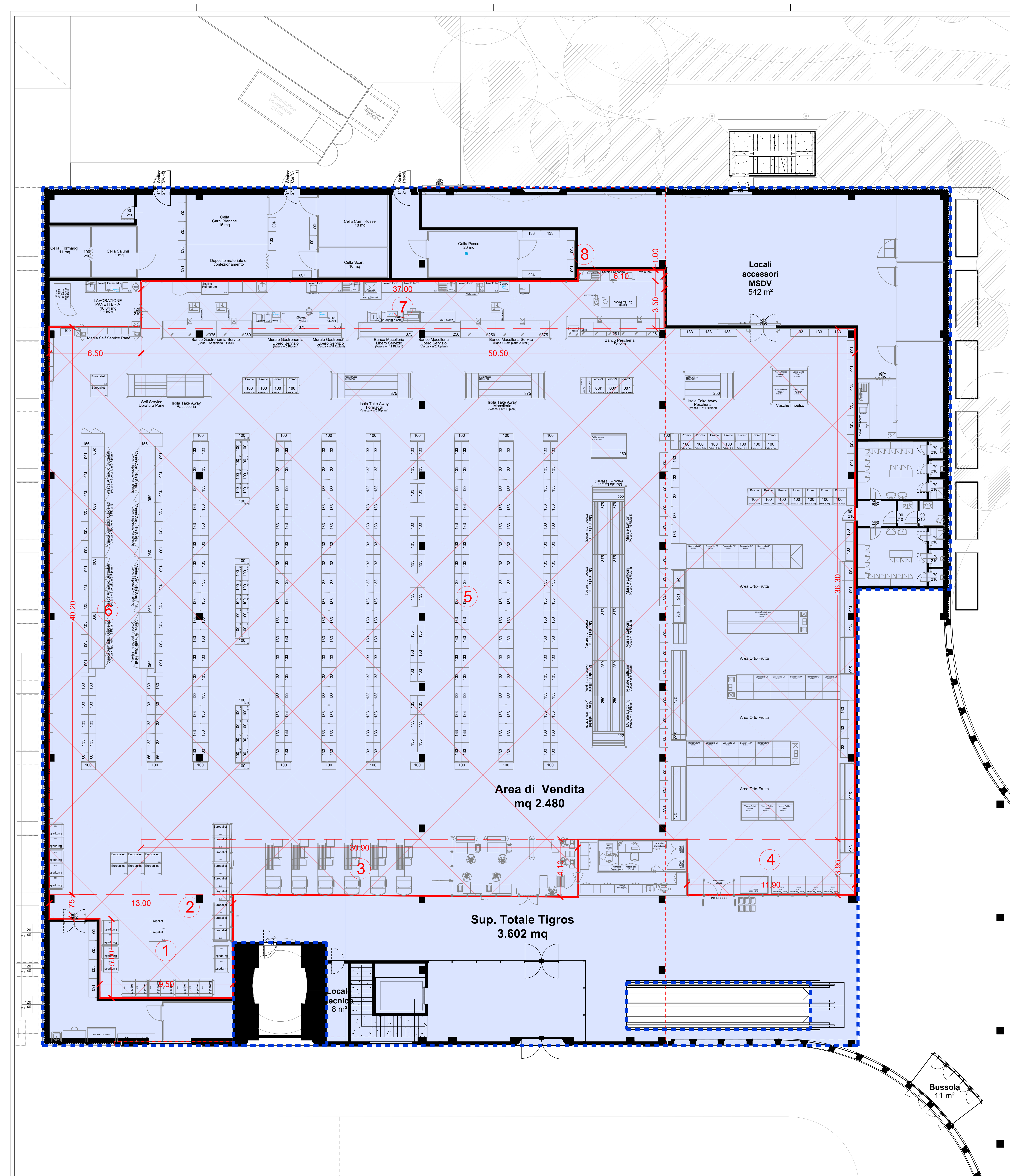
- per gli elaborati contenenti gli elementi di cui alla Deliberazione Giunta Regionale 5 dicembre 2007, n. 8/6024 e ss.mm.ii., alla domanda si allega relazione di Verifica dell'impatto commerciale e socio occupazionale riferita dell'apertura di media struttura di superficie di 2.480 mq di vendita, rimandando, per tutto quanto riguardante le Verifiche di compatibilità Urbanistica, Viabilistica, Acustica, Paesistico Ambientale, ed ogni altro elemento riguardante la compatibilità dell'intervento con le vigenti disposizioni nazionali, regionali, provinciali e comunali in materia, alla documentazione già in possesso della Vostra Amministrazione prodotta e da prodursi nel contesto della procedura riguardante il Piano Integrato di Intervento riferito all'Ambito di Trasformazione AT05 "Ex Aermacchi";
- è consapevole che l'attivazione della Media Struttura di Vendita è subordinata all'ottenimento del prescritto titolo edilizio nonché al rispetto di tutte le disposizioni edilizie, igienico sanitarie, di prevenzione incendi, e che tutta la documentazione necessaria per permettere l'esercizio dell'attività, ed in particolare quanto attestante l'agibilità dei locali, le norme di sicurezza e prevenzione incendi, i requisiti igienico sanitari ed ogni altra norma riguardante l'esercizio dell'attività, sarà prodotta successivamente, in fase di presentazione della domanda di permesso di costruire oppure a conclusione dei lavori edilizi.

Rimanendo a disposizione, porgo cordiali saluti.

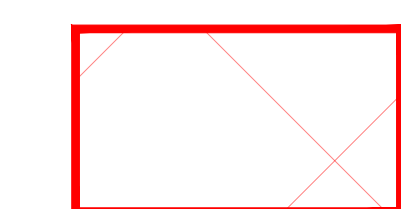
Alessandra Dellaporta  
Firmato digitalmente

Rif. per la pratica cell. 3356063037  
Mail [alessandra.dellaporta@gmail.com](mailto:alessandra.dellaporta@gmail.com)





Sup. Totale Tigros  
3.602 mq



Area di Vendita Tigros  
2.480 mq

### CALCOLO SUPERFICIE DI VENDITA

- |   |                    |             |
|---|--------------------|-------------|
| 1 | 5,60 x 9,50 ml =   | 53,20 mq    |
| 2 | 1,75 x 13,00 ml =  | 22,75 mq    |
| 3 | 30,90 x 4,10 ml =  | 126,69 mq   |
| 4 | 11,90 x 3,95 ml =  | 47,00 mq    |
| 5 | 50,50 x 36,30 ml = | 1.833,15 mq |
| 6 | 40,20 x 6,50 ml =  | 261,30 mq   |
| 7 | 37,00 x 3,50 ml =  | 129,50 mq   |
| 8 | 6,10 x 1,00 ml =   | 6,10 mq     |

2.479,69 mq  
arrotondato a 2.480 mq

**TIGROS VARESE (VA)**  
Ex Area Aermacchi  
**LAYOUT PIANO TERRA**