

titolo del progetto

P.R.U. IP_6 - OSPIZIO

Variante al PUA approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia con Delibera di C.C.
P.G. n. 18745/218 del 9/10/2006 Via Emilia Ospizio – Comune di Reggio Emilia

committente

CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa

Campegine (RE), Via Kennedy, 5

C.F. e Partita I.V.A. 01751820356

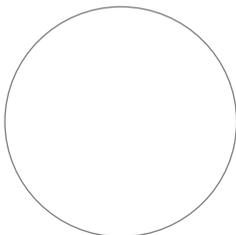
titolo dell'elaborato

Piano di valorizzazione commerciale

num. prat.	data emissione	redatto da	fase operativa	nome file
3854	Ottobre 2015		PRU	3854D PVC-revD

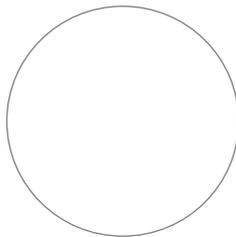
rev.	data revisione	descrizione	redatto da
a	Ottobre 2023	Richiesta integrazioni	Dott. Roger Ganassi
b	Novembre 2023	Correzione refuso	Dott. Roger Ganassi
c	30 Novembre 2023	Aggiornamento	Dott. Roger Ganassi
d	Aprile 2024	Integrazioni	Dott. Roger Ganassi

Il responsabile della
Progettazione



Arch. Andrea Malaguzzi

Progettista



Ing. Tiziano Ferri

N. elaborato

29

collaboratori:

- Ing. Simone Caiti
- Ing. Davide Bedogni
- Geom. Libero Bedogni
- Ing. Andrea Albertini

PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE

AREA VIA EMILIA OSPIZIO

REGGIO EMILIA

PREMESSA

Con atto in data 10 agosto 2015 Conad Centro Nord elaborava progetto di valorizzazione commerciale Area Via Emilia Ospizio – Reggio Emilia.

L'elaborato si è proposto di esaminare e descrivere il programma di valorizzazione commerciale del complesso ubicato nel PRU IP_6 Ospizio, variante al PUA approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia on delibera di C.C. P.G. n.18745/218 del 9/10/2006.

In data 16.08.2023 la Provincia di Reggio Emilia riceveva gli elaborati del PRU ora indicato, che acquisiva con il prot.29245 del 21.08.2023, unitamente alla convocazione della Conferenza dei Servizi finalizzata all'acquisizione dei pareri e dei atti di assenso previsti dalla legislazione vigente.

1. L'INTERVENTO

Il nuovo intervento prevede la rigenerazione e la riqualificazione urbana dell'intero quadrante e delle zone circostanti mediante la realizzazione di un polo di servizi con attività commerciali e un mix funzionale complementare diversificato, dotato di facile accessibilità ciclopedonale e veicolare e di funzioni che possono divenire un punto di riferimento sia a livello di quartiere che di ambito più esteso.

In particolare si evidenzia la previsione di insediare importanti attività pubbliche tra cui la nuova Biblioteca, il nuovo Polo Sociale e la Casa della Salute oltre alla riqualificazione del Verde Pubblico.

In sintesi il progetto prevede un assetto planivolumetrico con sviluppo a piastra orizzontale composto da 5 blocchi-stabili tra loro collegati da ampi percorsi porticati e ciclopedonali ed un punto di riferimento più alto verso la Via Emilia, un sistema dotato di ampi interrati per parcheggi protetti in sicurezza.

La planimetria prevede un impianto a corte definito altresì dal Padiglione Busetti ad Ovest e dalla Scuola della Villetta ad Est, che sostanzialmente si sovrappone in buona parte all'area di sedime a corte del precedente complesso denominato "Ospizio" demolito negli anni passati, del quale oggi rimangono scantinati aperti, fondazioni e sottoservizi.

Per i dati di progetto e le funzioni specifiche consentite, rimandiamo in particolare alla Tabella 3 dell'elaborato 14 e ai documenti costitutivi del piano per le planimetrie e i layout previsti.

2. CLASSIFICAZIONE DELL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE

La parte commerciale del complesso è costituita da una medio – grande struttura alimentare con superficie di vendita fino ad un massimo di 2.499 mq - uso e1.2A (ex b11.2A) - , da una struttura medio piccola non alimentare con una superficie di vendita fino ad un massimo di 1.000 mq - uso e1.NA (ex b11.1NA) - e da un esercizio commerciale di vicinato con una superficie di vendita inferiore a 250 mq - uso d1 (ex b1) – funzione direzionale, comunque fino ad una superficie massima complessiva di vendita di 3.499 mq.

Dette strutture sono localizzate nei blocchi 1, 2, e 3 al piano terra nell'ambito del Lotto 1 – Comparto A con una superficie territoriale pari a 24.771 mq.

L'insediamento delle predette strutture oggetto del presente piano di valorizzazione è di competenza comunale alla luce di quanto previsto dalla normativa di settore, costituita come è noto dal D.Lgs. 114/1998, dalla L.R. Emilia Romagna 14/1999 e dalla D.C.R. 1253/1999.

Trattasi peraltro di un intervento già ritenuto di competenza comunale a norma dell'art. 18, "Elenco delle tipologie di strutture di vendita e di insediamenti commerciali ai fini del Piano", del PTCP 2010, al quale si è attenuto l'Accordo urbanistico stipulato nel 2015, essendo le tre strutture riconducibili alla **Tipologia 14, "Centri commerciali di importanza locale caratterizzati dalla presenza di più piccole e medie strutture che abbiano la superficie di vendita complessiva inferiore a 3.500 mq per i Comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti"**.

3. OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE

Prima di procedere all'analisi dell'impatto sul mercato, appare utile inserire il complesso commerciale in seno agli obiettivi perseguiti dal PUG del comune di Reggio Emilia.

La strategia urbana contenuta nell'ambito del quadro Conoscitivo diagnostico del PUG di Reggio Emilia stabilisce le sfide e le opportunità che l'amministrazione si pone con il nuovo strumento urbanistico.

Tra queste, ai fini del presente elaborato ci preme evidenziare come l'atto in parola preveda tra gli obiettivi strategici dell'amministrazione **“Il potenziamento, la diversificazione e qualificazione della rete commerciale sono fattori necessari per rendere più efficiente e funzionale il territorio. Il ruolo delle attività commerciali è, infatti, centrale nell'organizzazione della città: un commercio competitivo, ben articolato per zona, tipologia e merceologia e con elevata capacità di servizio, rappresenta un contributo fondamentale al generale sviluppo dell'economia e al miglioramento della qualità della vita dei cittadini. Il commercio è, tuttavia, alla continua ricerca di un complesso equilibrio fra vecchi e nuovi modi di innestarsi fisicamente e funzionalmente nel tessuto urbano che lo contiene, promuovendo da un lato attività di tipo economico e fungendo contemporaneamente da servizio alla collettività. Il Piano favorisce, in tal senso, le condizioni di reciproco miglioramento fra funzioni commerciali e città esistente. In particolare, tra commercio e spazio pubblico, può e deve instaurarsi un rapporto osmotico, fondamentale per la costruzione di reti sociali e di una comunità urbana: il commercio deve diventare spazio pubblico, perché è esso stesso il tessuto in cui circolano persone e avvengono scambi e, come insegna la genesi storica della città, non vi può essere spazio pubblico senza attività commerciale”**.

Ora, se si analizza il piano nel suo complesso non può non essere evidenziato sia il potenziamento della rete commerciale in favore della città, che la promozione, la qualificazione e il miglioramento della integrazione tra servizi alla collettività (poliambulatorio, biblioteca) con la funzione commerciale insite nel progetto.

Infine, è il caso di sottolineare come il progetto in esame permetterà di realizzare un contenitore che consentirà ad un'area fortemente residenziale di disporre di punti di approvvigionamento di prodotti alimentari e non di prossimità.

Il progetto risulta coerente con le scelte predisposte dall'amministrazione in ordine alla mobilità.

A questo proposito, pare sufficiente evidenziare che il Quadro Conoscitivo diagnostico del PUG assume come obiettivo centrale la necessità di *“...riconquistare le brevi distanze per avere ciò che serve alla vita quotidiana ad una distanza sostenibile, ovvero i 15 minuti a piedi”*.

Infine, pur non collocandosi a sud, è indubbio il fatto che la collocazione dell'opera persegue non di meno lo scopo previsto dal PUG di limitare i flussi di traffico sud – nord della città.

4. RETE COMMERCIALE ESISTENTE IN PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Prendendo in esame i dati elaborati dall'Osservatorio Regionale del Commercio gli esercizi in provincia di Reggio Emilia, a fine 2018, erano 7.515 con un incremento, rispetto ai dati del 2008, quindi in 10 anni, del 6,98%.

Un aumento che registra un trend prossimo a quello dei territori limitrofi di Parma, Bologna ed una crescita maggiore rispetto a Modena che si ferma ad un percentuale 2008/2018 di 2,50% in linea con il dato complessivo regionale che rileva, nello stesso periodo, un incremento del 2,69%.

Il positivo trend di crescita degli esercizi commerciali ha subito comunque un rallentamento nell'ultimo decennio, 2008/2018 + 6,98%, rispetto ai valori assoluti più consistenti rilevati nel decennio precedente, 1998/2008, durante il quale la crescita del territorio reggiano è stata a due cifre, + 10,56%, in linea con il dato regionale che ha rilevato un + 10,20%.

La popolazione totale provinciale effettiva al 2018 risulta essere pari a 531.891 con una percentuale di crescita nell'ultimo decennio del 2,4%, di molto inferiore rispetto alle previsioni attese e giustificata dalla pesante crisi economica del 2008 e dagli eventi sismici del 2012.

In valore assoluto il numero degli esercizi del territorio reggiano si sta avvicinando a quelli di Parma, ed è ancora lontano da quelli di Modena e Bologna, con le quali condivide l'indice di dotazione per 100 abitanti, tra i più bassi del contesto regionale.

Il dato Provinciale del numero di esercizi per abitanti risulta essere 1,41 per 100 abitanti in linea con il dato regionale che è di 1.66% mentre se si prende in esame il solo settore Alimentare la percentuale è del 0.36% sempre per 100 abitanti, di poco inferiore alla media regionale che registra un + 0,45%.

Rispetto al dato relativo alla capillarità della rete commerciale, il territorio provinciale ha una copertura di esercizi per 1.000 abitanti pari al 14,13% rispetto al dato regionale del 16,65%. Il dato scende ad una copertura del 3,64% se si considera il solo settore alimentare con un dato inferiore alla media regionale che si assesta ad un 4,47%.

Procedendo nel prendere in esame la composizione della rete per classi dimensionali degli esercizi, del settore alimentare, in provincia di Reggio Emilia a fine 2018 vi erano 1.935 esercizi, in aumento rispetto al dato 1.042 del 2008, con una superficie media pari a 111 mq..

Nel territorio reggiano il settore **alimentare** ha le seguenti percentuali di copertura:

- 34,20% piccole strutture di vendita fino a 150/250 mq
- 55,10% medie strutture di vendita comprese tra 250 e 1500/2500 mq
- 10,70% grandi strutture di vendita maggiori di 1500/2500 mq

a conferma di una specificità della rete commerciale provinciale con una dotazione prevalente di medie strutture di vendita, una dotazione inferiore di grandi e di piccole strutture rispetto alla media regionale che riporta rispettivamente i seguenti dati:

- 42,62% piccole strutture di vendita.
- 33,99% medie strutture di vendita alimentari
- 23,39% grandi strutture di vendita alimentari

La superficie di vendita dei piccoli esercizi alimentari che costituiva nel 1998 il 37,55% dell'offerta complessiva si è ridotta al 31,85% nel 2012 e risulta essere in ripresa nel 2018 con una percentuale del 34,20 comunque inferiore a quella del 1998.

La copertura territoriale del settore **non alimentare** risulta essere la seguente:

- 48,87% piccole strutture di vendita fino a 150/250 mq
- 43,45% medie strutture di vendita comprese tra 250 e 1500/2500 mq

- 7,59% grandi strutture di vendita maggiori di 1500/2500 mq

Rispetto alle medie regionali del settore non alimentare che riportano i seguenti dati:

- 64,41% piccole strutture di vendita.
- 21,58% medie strutture di vendita alimentari
- 14,01% grandi strutture di vendita alimentari

Si evidenzia come anche nel settore non alimentare si conferma la specificità della rete commerciale provinciale con una dotazione di medie strutture di vendita prevalente sia nel settore alimentare che non alimentare, contestualmente ad una dotazione inferiore di grandi strutture di vendita ed una dotazione di piccole inferiore alla media regionale.

Si evidenzia inoltre come dopo decenni in cui nel territorio si è assistito alla riduzione del numero degli esercizi di vicinato (150/250 mq) nel corso dell'ultimo decennio, 2008/2018, assistiamo ad un incremento delle aperture di esercizi di vendita, + 20,4% alimentari e + 3% non alimentari e aumentano anche le superfici alimentari + 8,3% mentre si rileva una leggera flessione del 1,8% per le superfici di non alimentari.

Anche le medie strutture di vendita, nel periodo 2008/2018, hanno complessivamente seguito l'andamento regionale con una crescita totale del numero di esercizi pari al 6,4% ed anche di superficie pari al 19,9%. L'andamento della crescita è diversificato tra alimentari e non alimentari con un a leggera decrescita, di una unità, per le alimentari, - 1,3% contro l'aumento della superficie delle stesse pari a +24,3%, mentre le non alimentari crescono sia di numero + 9,9% che in superficie + 18%.

Una crescita costante che ha portato le medie strutture di vendita a rappresentare il 55,10% dell'intera superficie di vendita alimentare ed il 43,45% di quella non alimentare divenendo nel concreto il format territoriale in maggior espansione negli ultimi anni.

Mentre risulta residuale la presenza di esercizi di grandi dimensioni, alimentari e non alimentari, che rappresentano rispettivamente il 10,70% ed il 7,59 a livello provinciale con una presenza in percentuale inferiore rispetto alla media regionale che si attesta ad un 23,39% ed un 14,01%.

Appare comunque significativo segnalare come, parallelamente ad una serie di indicazioni di tendenza in cui lo sviluppo della distribuzione reggiana si muove in modo omogeneo al resto della regione, vi siano fenomeni peculiari del nostro territorio.

Difatti Reggio Emilia, non ha avuto incrementi nelle grandi superfici di vendita negli ultimi anni in quanto lo sviluppo ha privilegiato le medie strutture di vendita (fino a 1500/2500) raggiungendo una percentuale di copertura del territorio di molto superiore alla medie regionali sia per l'alimentare che per il non alimentare.

5. ANALISI DELL'IMPATTO COMMERCIALE DEL PUNTO VENDITA

5.1. ANALISI

La presente analisi ha come obiettivo la valutazione delle potenzialità e degli spazi di mercato del nuovo supermercato di via Emilia Ospizio, a Reggio Emilia. Il progetto è relativo ad un punto vendita di 2499 mq, affiancato da due attività commerciali con una superficie complessiva di 1.000 mq e da altri servizi.

A questo proposito, occorre in prima battuta evidenziare come, rispetto alla analisi effettuata nel corso del 2015, le previsioni di aperture allora citate sono state realizzate. Già nell'elaborato allora realizzato si prendevano in considerazione ai fini delle valutazioni in ordine all'impatto, a maggior ragione queste saranno considerate oggi.

Con il solo fine di essere esaustivi nell'opera di raccordo tra i due elaborati li ricordiamo:

- ❑ **IPERCOOP via Inghilterra** — Ipermercato/ Super-store di 5300 mq. di cui 3.500 mq. alimentare;
- ❑ **CONAD viale Rosa Luxemburg**; ca. 3150 mq di vendita;

e, fuori comune ma nelle immediate vicinanze:

- ❑ **CONAD Rubiera**, Supermercato di 1400 mq; trasferimento/ampliamento dell'attuale P.V. CONAD Rubiera.

Sintesi dei risultati:

- **Localizzazione:** il punto vendita ha una accessibilità generale favorevole, ed una buona visibilità.
- **La concorrenza:** allo stato attuale gli esercizi presenti la cui concorrenza e la sovrapposizione è evidente sono IPERSÌ QUINZIO, COOP REGGIO EST, ROSSETTO di San Maurizio, L'EUROSPIN sulla via Emilia. L'apertura del punto vendita alimentare del PUA oggetto di trattazione produrrà peraltro effetti concorrenziali anche se di minor impatto anche nei confronti di Superstore CONAD le Vele, la media struttura Cagna e Benelli in prossimità dell'area aeroporto, il superstore CONAD le Colline di Via Luxemburg, la media struttura di vendita di CONAD in via Maiella e il Sigma di via De Gasperi.

Alla luce dei dati storici del settore si può ipotizzare una penetrazione del punto vendita nel bacino di riferimento come risultante dalla tabella di seguito riportata.

Riportiamo tabella relativa alle percentuali ipotetiche di penetrazione sul bacino di impatto del P.V. di progetto:

P.V. alimentare di progetto	ipotesi MINIMA 12%	ipotesi MASSIMA 15%
------------------------------------	------------------------------	-------------------------------

- **Il bacino:** l'area interessata risulta di entità consistente. A questo proposito, prendendo le mosse dalla suddivisione fatta all'interno del PUG2030 del comune di Reggio Emilia, si ritiene che possa essere preso in esame come bacino le cosiddette Contura Est, Cintura Nord e San Maurizio, con una popolazione complessiva di 33.478 abitanti.

Il punto vendita in esame si inserisce in un quadrante di Reggio Emilia in cui la percentuale e il numero di residenti è particolarmente significativa. L'elevato numero di abitanti dell'area induce a ritenere che il punto vendita possa utilmente inserirsi in questo contesto, rafforzando l'offerta di prodotti alimentari esistente, ma non compromettendo l'attuale rete.

Sebbene su Reggio Emilia i margini di sviluppo della G.D. possano essere relativamente limitati, la diversa tipologia del P.V. di rispetto a quelli esistenti nell'area induce a ritenere che questo si possa proporre come alternativa alla rete concorrente, integrandone l'offerta e non limitandosi solamente a sovrapporsi alla stessa.

La scelta tipologica effettuata appare come quella che meglio riesca ad incontrare le esigenze dei consumatori, stante l'incremento che questa tipologia ha avuto negli ultimi anni.

Ma nel medio periodo la forte tensione concorrenziale che verosimilmente si determinerà con tutti gli attori del settore renderà sicuramente la stima di minima dei risultati il vero obiettivo raggiungibile del punto vendita.

5.2. LA LOCALIZZAZIONE

Il comparto si attesta sul lato sud della Via Emilia in corrispondenza dell'incrocio a "T" con via Doberdò ed è collocato a pochi metri dall'ambito PF5 "complesso universitario Ex San Lazzaro".

La zona è compresa tra il Quartiere Don Pasquino Borghi e il Parco degli Ippocastani, sino a collegarsi ai tessuti di via Papa Giovanni XXIII.

Nell'ambito di zona ristretta, si evidenzia la presenza del Padiglione Busetti gestito da AUSL per disturbi alimentari, i più recenti alloggi per anziani RETE e la Scuola dell'Infanzia della Villetta su via I° Maggio.

5.3 - LA CONCORRENZA

Situazione attuale

L'analisi della competizione con altre realtà commerciali presenti sul territorio evidenzia:

Un diretto concorrente:

- ❑ **SUPERMERCATO SIGMA C.C. Quinzio, ca. 1700 mq**, con piccolo assortimento non food; galleria di ca. 15 negozi/servizi (4-5 fondi sono vuoti). Si trova su via Einstein, tra via Gattalupa e via Ferioli. Il C.C. è storico e nel corso degli ultimi anni è stato ammodernato, il Supermercato è ben radicato nel territorio; si tratta del principale — se non unico agglomerato commerciale di rilievo del quartiere all'esterno della ferrovia RE-Scandiano-Sassuolo.

- ❑ **COOP REGGIO EST**, ca. 2000 mq essenzialmente alimentare; si trova su una traversa della via Emilia all'Ospizio, nella parte ad ovest della ferrovia RE-Scandiano-Sassuolo. Ha una posizione chiusa, ma è un P.V. "storico" certamente ben radicato.
- ❑ **SUPER ROSSETTO di San Maurizio**, ca. 1400 mq; si trova sulla via Emilia a ridosso dell'incrocio con la Tangenziale Nord, in posizione extraurbana; è inserito nel complesso commerciale SAN MAURIZIO in cui viene affiancato da due medie strutture non alimentari.
- ❑ **EUROSPIN di via Emilia Ospizio**, ca., si trova in via Emilia Ospizio a circa un chilometro da luogo in cui verrà realizzato il la nuova medio – grande struttura alimentare oggetto del presente.

Nella parte est di Reggio Emilia concorrono inoltre:

- ❑ **SUPERSTORE CONAD LE COLLINE** di Via Luxemburg, ca 3150 mq; si trova all'incrocio tra via Luxemburg e via Benedetto Croce. È stato inaugurato nel corso dei mesi scorsi, ha già acquisito una significativa penetrazione nel mercato alimentare cittadino.
- ❑ **CONAD Reggio Sud**, ca. 800 mq, inserito in un C.C. in cui sono presenti ca. una dozzina di negozi/servizi.
- ❑ **CONAD Primavera**, ca. 700 mq.

Su Reggio Emilia altri riferimenti significativi sono:

- **IPERCOOP C.C. ARIOSTO**, via Morandi, ca. 6500 mq (di cui ca. 4000 mq di alimentare), galleria di buon livello.
- **COOP MERIDIANA**, via Hiroshima angolo Kennedy; ca. 3500 mq (ca. 3000 mq di alimentare), galleria di ca. 25 negozi/servizi.
- **CONAD LE VELE**, viale Regina Margherita, ca. 2000 mq.
- **ESSELUNGA** via Timavo angolo Magenta, ca. 1800 mq alimentare, galleria composta da cinque negozi/servizi (Bar, Abbigliamento, Farmacia, Profumeria).
- **CONAD C.C. LE QUERCE**, via Francia, ca. 2000 mq, galleria di ca. 15 negozi/servizi.
- **COOP CANALINA**, via Ghandi, ca. 1500 mq.
- **IL GIGANTE** via Keplero, ca. 1500 mq; buon livello;
- **IPERCOOP via Inghilterra** — Ipermercato 5.300 mq, di cui 3.500mq alimentari;

fuori dalla città, ma ubicate in aree che possono essere influenzate dagli effetti della apertura

- **CONAD Rubiera**, Supermercato di 1400 mq; trasferimento/ampliamento dell'attuale P.V. CONAD Rubiera.

Ai fini delle valutazioni commerciali generali si evidenzia che su tutto il territorio, ed in particolar modo nell'area **centro storico**, persiste una **rete commerciale tradizionale** formata prevalentemente da **negozi di vicinato** di piccole dimensioni che per caratteristiche dell'offerta e merceologia proposta si ritiene non possano costituire elemento alcuno di criticità in concorrenza.

5.4. IL BACINO

Secondo quanto riportato nel rapporto Quadro Conoscitivo Diagnostico QCD_A2 – Sistema Demografico, Ambiti del PUG 2030 Reggio Emilia, il 31 dicembre 2019 i residenti nel comune di Reggio Emilia erano 172.351.

L'analisi effettuata in quella sede dall'amministrazione comunale evidenzia come sia in atto l'incremento dei residenti italiani e una diminuzione degli stranieri.

In generale emerge come la popolazione della città sia comunque stabile, a questo proposito, dal confronto con quanto a suo tempo evidenziato nel piano di valorizzazione commerciale elaborato per il PUA ospizio nel 2015, emergeva che la popolazione residente nel comune di Reggio Emilia al 31.12.2011 era di 171.688 abitanti (in 8 anni quindi la popolazione del capoluogo ha avuto un incremento di 663 residenti).

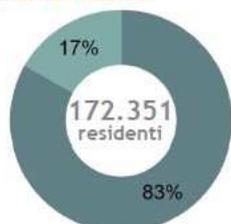
A mero fine di esaustività della rappresentazione della popolazione (utile ai fini della determinazione della stima dei consumi e delle quote di mercato) si riporta lo schema sintetico della demografia del comune di Reggio Emilia contenuto nel quadro conoscitivo diagnostico del PUG 2030 di Reggio Emilia.

DATI SOCIODEMOGRAFICI PER AMBITI TERRITORIALI AGGIORNATI AL 31 DICEMBRE 2019

1



POPOLAZIONE RESIDENTE



Italiani **143.460**
1,5% variazione rispetto al 2011

Stranieri **28.891**
-4,7% variazione rispetto al 2011

TASSO DI NATALITÀ
7,6

TASSO DI SCOLARITÀ
106,5

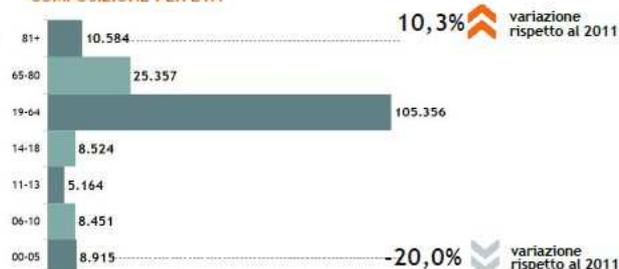
INDICE DI FECONDITÀ
35,4

INDICE DI VECCHIAIA
148,4

INDICE DI DIPENDENZA STRUTTURALE
51,3

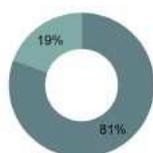


COMPOSIZIONE PER ETÀ



FAMIGLIE

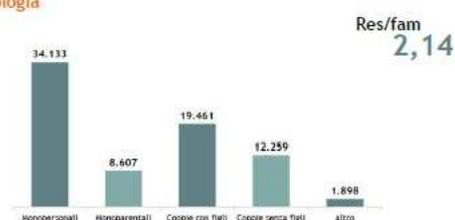
composizione



Italiani **64.961**
60.060 rispetto al 2000 63.691 rispetto al 2011

Stranieri **15.665**
4.257 rispetto al 2000 15.347 rispetto al 2011

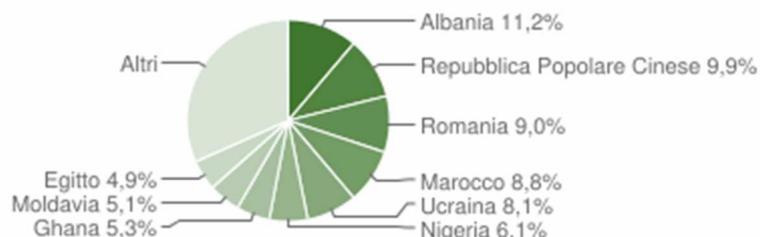
tipologia



L'analisi dell'elaborato dell'amministrazione comunale evidenzia come nel corso degli ultimi anni si assista ad un innalzamento dell'età media (gli ultraottantenni sono cresciuti del 10%) accompagnato da una sensibile riduzione delle nascite (- 20%).

Gli stranieri residenti a Reggio Emilia al 1° gennaio 2021 sono 28.891 e rappresentano il 16,8% della popolazione residente.

La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dall'Albania con il 11,2% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla Repubblica Popolare Cinese (9,9%) e dalla Romania (9,0%).



(dati ISTAT 1° gennaio 2021 – elaborazione tuttitalia.it)

Le famiglie residenti nel comune di Reggio Emilia nel 2021 erano 79.302. Il 53,5% è costituito da un solo nucleo senza la presenza di ascendenti o altri parenti. La dimensione media familiare è di 2,14 persone per nucleo. A questo proposito si evidenzia la progressiva riduzione nel numero di componenti della famiglia media del comune.

Anno	Famiglie (N.)	Variazione % su anno prec.	Componenti medi
2016	77.992	-	2,2
2017	78.616	0,8	2,19
2018	78.839	0,28	2,17
2019	79.547	0,9	2,15
2020	79.534	-0,02	2,15
2021	79.302	-0,29	2,14

Da cui se ne deduce l'incremento costante del numero delle persone sole.

I residenti del bacino

Il **bacino** viene circoscritto alla zona ad est di viale del Partigiano (asse di scorrimento che raccorda le zone di Reggio Emilia a sud e a nord della ferrovia RE-MO), che si estende a ridosso di via Einstein/Papa Giovanni XXIII e della via Emilia all'Ospizio fino all'incrocio con le Tangenziali Nord/Sud.

nel contesto delineato possiamo prendere in esame le aree utilizzate nella analisi demografica (utilizzando le denominazioni assunte da questo documento) seguenti: **CINTURA EST, CINTURA NORD, SAN MAURIZIO** (per la cui localizzazione delimitazione puntuale si rimanda a quanto riportato nel PUG).



Superficie
territoriale
ambito

3,55
kmq



Densità
abitativa
ambito

4.875
ab/kmq



rispetto
a Comune

> **CINTURA EST** (17.326 abitanti) Il PUG (Dati sociodemografici per ambiti territoriali aggiornati al 31.12.2019) riportano una popolazione di 17.326 con una densità tra le più alte di tutto il territorio comunale.



Superficie
territoriale
ambito

5,72
kmq



Densità
abitativa
ambito

2.153
ab/kmq



rispetto
a Comune

> **CINTURA NORD:** (12.321 abitanti) Il PUG (Dati sociodemografici per ambiti territoriali aggiornati al 31.12.2019) con una densità abitativa alta rispetto alla media comunale.



> **SAN MAURIZIO:** (3831 abitanti)
 con una densità di popolazione più bassa rispetto alle altre e alla media del comune di Reggio Emilia.

Complessivamente il bacino conta 33.478 abitanti.

Gli apporti **extra-bacino** possono provenire da una parziale penetrazione sulle zone limitrofe e dalla intercettazione dei flussi in transito.

Più in generale riteniamo che il P.V. di progetto possa polarizzare spese più o meno occasionali su tutta l'area di Reggio Emilia

I flussi pendolari

Abbiamo preso in esame i flussi pendolari relativi alla città di Reggio Emilia.

I dati relativi al numero di persone che escono ed entrano nel territorio comunale sono stati ricavati da quanto contenuto nell'ambito della "Relazione preliminare" del Piano Urbano Mobilità sostenibile di Reggio Emilia adottato dal comune in parola nel 2018.

Per le finalità del presente, rileva il saldo tra uscite ed entrate nell'ambito del territorio comunale, con lo scopo di rapportarla ai residenti; tale percentuale riteniamo rappresenti una proxy di quello che teoricamente possono essere gli apporti esterni.

Per comodità definiremo il rapporto tra il saldo entrate/uscite ed i residenti come "Indice Pendolari".

In estrema sintesi: si tratta di quantificare l'eventuale peso che le evasioni-/gravitazioni legate al lavoro hanno in una certa zona (comune e/o bacino).

Come già evidenziato, per quanto riguarda i residenti abbiamo fatto riferimento ai dati contenuti del PUG 2030 recentemente approvato dal Comune di Reggio Emilia; come già avvenuto nel corso della precedente analisi (2015). Ciò rileva è l'ordine di grandezza del rapporto tra gravitazioni/evasioni di pendolari ed i residenti, al cui fine, pur non essendo i dati relativi a pendolari e residenti riferibili allo stesso anno, ipotizziamo che tale valore non abbia subito variazioni significative e mantenga quindi un suo valore.

La comparazione tra la situazione del bacino e la media della provincia fornisce una valutazione ordinale che — alla fine — è quello che veramente interessa per analizzare quanto i flussi determinati dagli spostamenti casa-lavoro incrementano le presenze nel bacino o al contrario sono causa di evasione.

La tabella che segue è relativa al solo comune del P.V. di progetto.

Ricordiamo che l'Indice Pendolari viene calcolato rapportando il saldo tra le Uscite e le Entrate ai Residenti del Censimento 2011.

COMUNE	RESIDENTI	USCITE	ENTRATE	SALDO	INDICE PENDOLARI
REGGIO EMILIA	172.351	17.293	33.763	16.470	9,55%

5.5. I CONSUMI

I consumi

Ai fini della determinazione dei consumi nell'ambito del territorio, sono stati presi a riferimento i dati elaborati da ISTAT in ordine alla spesa media mensile delle famiglie nell'ambito della regione Emilia Romagna.

Secondo lo studio nell'anno 2022 le famiglie della regione hanno speso €465,68 per consumi alimentari al mese e €45,21 per alcolici e tabacchi.

Ora assumendo che la media regionale sia applicabile alla provincia di Reggio Emilia (trattandosi di domanda tendenzialmente rigida è una approssimazione che riteniamo adottabile), possiamo assumere la spesa media annuale delle famiglie della provincia di Reggio Emilia in euro 6.130,68.

Ora constatato che dai dati socio – demografici al 31 dicembre 2019 (rif. PUG 2030 del comune di Reggio Emilia) la famiglia del comune di capoluogo di provincia aveva una media di 2,14 componenti, possiamo affermare che il consumo pro – capite annuo per prodotti alimentari è pari a €2.864,80.

Il mercato alimentare del Bacino

Per il bacino, sulla base dei consumi sopra riportati, determiniamo un Mercato Alimentare pari a ca. 96 milioni di euro.

ABITANTI BACINO	MERCATO ALIMENTARE
33.478	€95.907.899.

5.6. STIMA DELLE QUOTE DI MERCATO POTENZIALI

Dalla analisi per l'anno 2022 prodotta da ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare) le famiglie italiane hanno acquistato prodotti alimentari per il 62% dei volumi nell'ambito della Grande distribuzione.

Tale percentuale è tendenzialmente rigida nel corso degli ultimi anni; a questo proposito, ci pare utile ricordare che nella relazione del 2015 evidenziavamo come nell'area di Reggio Emilia la stima del mercato della G.D.O. si collocava sopra il 60%.

Le potenzialità del punto vendita

Il progetto è costituito prevalentemente dal SUPERSTORE, di ultima generazione, con una metratura complessiva pari a 2500 mq- di cui 200-300 mq dedicati al non food - dotato di adeguata area parcheggio.

Per quanto riguarda le altre attività commerciali (al momento non meglio specificate), e i servizi che potranno affiancare il punto vendita di progetto si ipotizza che possano contribuire a rendere più probabile il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo complessivi ed ottimizzare le performance generali.

La realizzazione di una medio – grande struttura di vendita in seno ad una area della città che ne è sprovvista dovrebbe comportare un impatto significativo nei quartieri nei quali questa è ubicata.

A tal fine è stata elaborata una stima di minima (prudente) ed una di massima (più ottimistica) in riferimento alle potenziali quote di mercato che il nuovo P.V. di progetto potrà attrarre

REGGIO EMILIA via Emilia all'Ospizio — IPOTESI MINIMA				
Zone	Abitanti	Merc.Alim.		Quota Mercato
		mil.€	%	
BACINO	33.000	96	100	12%
<i>Incidenza Extra-bacino 9,5%</i>				
<i>Incidenza Non Food 5%</i>				

REGGIO EMILIA via Emilia all'Ospizio — IPOTESI MASSIMA				
Zone	Abitanti	Merc.Alim.		Quota Mercato
		mil.€	%	
BACINO	33.000	96	100	15%
<i>Incidenza Extra-bacino 9,5%</i>				
<i>Incidenza Non Food 5%</i>				

È verosimile ritenere che una parte delle vendite del Punto vendita verranno realizzate sottraendo clienti dalla stessa rete CONAD. I dati in ordine alla capacità di penetrazione nella domanda tengono conto anche di quest'aspetto.

6. IMPATTO SUL CENTRO STORICO

La rete commerciale del CENTRO STORICO, delimitata all'interno dell'"esagono", è costituita da circa n. 1.000 attività imprenditoriali di dimensioni medio-piccole.

Si tratta prevalentemente esercizi di vicinato fino a 150 mq, che garantiscono una qualificata offerta merceologica mirata maggiormente sul settore extra-alimentare, sui servizi e sulla somministrazione di alimenti e bevande.

Il centro storico rimane il luogo prescelto dal consumatore per uno shopping di qualità, uno shopping che presta particolare attenzione alla professionalità ed al servizio offerto nel pre e nel post-vendita, caratteristiche queste che presuppongono un rapporto personale garantito in modo pressoché esclusivo dalla rete tradizionale dei piccoli negozi.

A tal fine si ritiene che il nuovo P.V. di progetto non impatti, se non in modo occasionale e marginale, sulla rete commerciale del CENTRO STORICO che per tipologia di offerta, caratteristiche merceologiche e collocazione territoriale risponde ad una domanda con caratteristiche commerciali spesso differenti.

D'altronde sia dall'analisi di marketing elaborata su commissione del soggetto attuatore che dalle valutazioni emerse dall'Osservatorio Regionale del Commercio si escludono impatti rilevanti di questa tipologia di strutture sulla rete commerciale tradizionale presente prevalentemente nei centri storici.

7. MOBILITÀ

7.1. LO STATO ATTUALE

Come detto precedentemente, il comparto si attesta sul lato sud della Via Emilia in corrispondenza dell'incrocio a "T" con via Doberdò ed è collocato a pochi metri dall'ambito PF5 "complesso universitario Ex San Lazzaro". Nel PRU San Lazzaro è previsto l'inserimento di una rotonda, in sostituzione dell'attuale incrocio a T con impianto semaforico, che tra l'altro è causa di ripetuti incolonnamenti soprattutto sulla direttrice principale est-ovest.

L'unico accesso attivo all'area è quello storico, collocato sul margine ovest del comparto, utilizzato per ora solo dai diretti al Padiglione Bussetti, in cui è ubicata una struttura AUSL per le terapie degli handicap negli adulti ed a servizio della casa per anziani. Tale accesso viario è completato da aree di sosta di uso pubblico non ancora asfaltate.

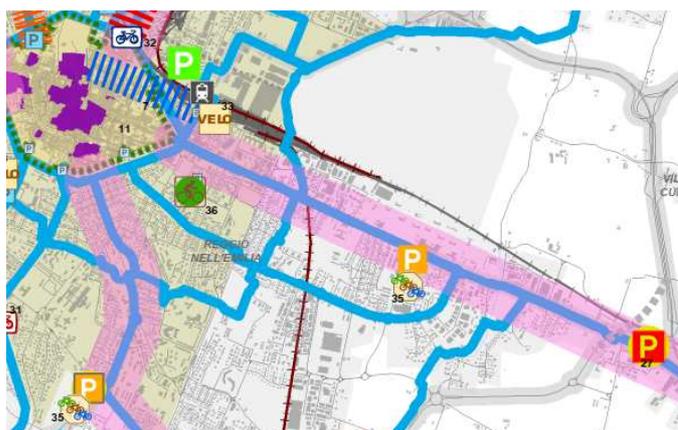
Si nota che la via Emilia è considerata come viabilità principale di distribuzione inter-quartiere interessata da sistemi di moderazione della velocità con percorso ciclabile.

A poca distanza dal comparto, più a ovest è inoltre presente la fermata della linea ferroviaria locale Reggio Emilia - Sassuolo e lungo la via Emilia passa la linea di trasporto pubblico urbano con fermate localizzate proprio in corrispondenza del comparto.

Di seguito si riporta lo schema viabilistico riportato nel PUM 2008 ancora attuale per le aree nell'intorno dell'intervento



Il PUMS 2023 nella tavola 2 "Scenario definitivo piano a 10 anni – ciclabilità" riporta i principali elementi per la mobilità alternativa



7.2. IL PROGETTO

Il progetto proposto come quello in precedenza approvato si integra al quadro progettuale comunale organizzando la distribuzione viabilistica interna a partire dall'innesto sulla nuova rotatoria prevista nel piano di recupero "ex San Lazzaro" sull'incrocio con via Doberdò. Oltre a questo ramo principale è previsto di mantenere l'attuale accesso sul margine ovest del comparto (oggi utilizzato dagli utenti del Padiglione Busetti e della casa per anziani) e realizzare un accesso di emergenza su via I maggio. Le connessioni con la mobilità lenta sono realizzate sul fronte della via Emilia mantenendo l'asse esistente est — ovest e a sud con l'attuale pista di collegamento con via Einstein.

Nei pressi dell'area oggetto d'intervento, la Via Emilia è larga circa 13 metri e si presenta a singola carreggiata con una corsia per senso di marcia. In corrispondenza dell'incrocio con Via Doberdò, il traffico è regolato da semaforo e, nel verso centro-periferia, sono presenti due corsie, una delle quali è dedicata alla svolta in Via Doberdò.

Coerentemente con quanto indicato dall'amministrazione comunale a commento dei vari progetti presentati per risolvere il comparto in questione (vedasi I.D. n. 14 del 20-01-2006 P.G. n. 25591), per l'accesso principale all'area si è proposta la sostituzione dell'incrocio con una rotatoria a 4 rami avente diametro di 26 metri e anello di 8,25 metri. Tutti i rami di ingresso e di uscita sono a corsia singola.

I progettisti, nella parte dedicata alla mobilità hanno effettuato le analisi al fine di verificare gli effetti del traffico alla luce della realizzazione del comparto in oggetto e il dimensionamento delle opere in progetto con particolare riferimento alle prestazioni operative della rotatoria.

Dalle analisi effettuate, emerge che il flusso dei veicoli, anche nella tratta sottoposta a maggior carico (che risulta essere il tratto di via Amendola, in direzione Modena con circa 2000 veicoli equivalenti nel 2008 e 1800 veicoli previsti nel PUM 2023) è inferiore al grado di congestione previsto per la via Emilia nell'ora di punta (pari a 2240 veicoli/ora).

A questo proposito, i progettisti, hanno evidenziato come tale stima di carico massimo sia stata fatta in via cautelativa, ma che non rappresenta la quotidianità.

Ai fini dell'analisi si considerano infatti i nuovi ambiti come generatori/attrattori di transiti totalmente nuovi, in realtà una buona percentuale dei veicoli diretti al nuovo ambito sarà dovuta proprio dagli utilizzatori abituali dei rami considerati che approfitteranno della presenza dei servizi terziari e commerciali presenti lungo il tragitto casa lavoro senza recarsi appositamente altrove.

Parallelamente, le analisi dimostrano come lo schema di rotatoria indicata nella proposta di progetto preliminare del PRU Ospizio in sostituzione all'incrocio esistente risulti più che adeguata a smaltire i flussi esistenti e quelli indotti dal traffico previsto per il comparto in progetto.

Complessivamente, possiamo pertanto dedurre che il piano proposto, appare adeguato ai bisogni che si propone di assolvere. Non solo, rafforzando anche le opportunità di mobilità senza autovetture, si inserisce in seno alle finalità proposte dal Piano della mobilità di Reggio Emilia.

Rimandiamo agli elaborati costitutivi del piano, in particolare agli elaborati grafici di progetto, per la miglior visualizzazione cartografica.

8. CONCLUSIONI

Con il presente elaborato si è dato atto delle modifiche progettuali, normative, demografiche, della rete commerciale, intervenute negli anni tra la precedente elaborazione del piano di valorizzazione commerciale e il presente elaborato.

Sono state pertanto aggiornate la consistenza, la classificazione sulla scorta dalla legislazione commerciale, l'impatto che questa struttura avrà sia sulle vendite complessive nel territorio che sulla rete esistente con particolare riferimento ai competitori limitrofi e al centro storico.

Abbiamo inoltre riportato le verifiche in ordine all'impatto che il complesso avrà sulla mobilità nella zona interessata.

Ciò che riteniamo che debba essere specificato prima di procedere alle conclusioni è relativo alle quote di mercato.

Queste vengono calcolate in moneta corrente. Ciò di cui non si è dato atto è l'incidenza sul mercato dei consumi alimentari domestici prodotti dal processo inflattivo che nel corso degli ultimi anni è stato particolarmente rilevante.

A questo proposito, se si considera la spesa media che avevano dedotto nel corso del progetto di valorizzazione commerciale e quello attuale, emerge una differenza di €364,80, pari al 14,6%, che incide indubbiamente nell'aumento della potenzialità del punto vendita di generare volume, ma che andrebbe neutralizzato al fine di poter paragonare l'impatto sul mercato della struttura.

Tenendo adeguatamente in considerazione, questo aspetto possiamo sostenere quanto segue.

Le considerazioni a suo tempo formulate mantengono la loro attualità.

Possiamo verosimilmente ritenere che la nuova struttura non genererà un eccesso di offerta, ma che si integrerà con la rete esistente, senza generare un impatto che il resto del sistema non possa sostenere.

Anzi, considerando che, nel resto del territorio regionale, vi sono un numero superiore di punti vendita e di superfici commerciali a disposizione dei consumatori, possiamo dedurre che, il complesso in oggetto assolverà ad una funzione di integrazione dell'offerta utile ai consumatori.

Prendendo in esame la scelta tipologica, appare poi significativo segnalare come, le strutture di vendita alimentare medio – grandi siano il format che è maggiormente incrementato in tutta la Regione nel corso degli ultimi anni.

Rispetto al progetto del 2015, gli unici attori potenzialmente concorrenziali sorti e operativi sono quelli che già a suo tempo avevamo indicato come futuribili, perché programmati.

Del loro impatto avevamo, come abbiamo tenuto conto.

Le considerazioni a suo tempo formulate in ordine alla rete alla tipologia e ai format presenti sul territorio ci paiono pertinenti e ad essi rinviamo.

Del pari, riteniamo di poter riproporre le considerazioni formulate in ordine all'impatto sul centro storico reggiano.

Come a suo tempo evidenziato, la rete commerciale della città storica è prevalentemente costituita da micro attività commerciali non alimentari.

A prescindere dalla destinazione finale delle due strutture non alimentari presenti nel complesso, le attività esistenti in centro difficilmente ne subiranno la concorrenza.

I format di commercio non alimentare presente a ridosso di strutture alimentari di medie e grandi dimensioni normalmente si rivolgono a mercati eventualmente paralleli ma non in competizione con la tipologia ordinariamente presente nei centri cittadini.

Normalmente, infatti nelle strutture di vendita non alimentari di medie dimensioni vengono proposti prodotti che pur appartenendo alla stessa categoria merceologica, propongono target di prodotti che per tipologia o per fasce non sono in competizione o che, comunque si rivolgono a fasce di consumatori obiettivamente differenti.

Lo stesso ordine di considerazioni si può fare per la struttura alimentare.

Ormai da anni, i negozi specializzati e la rete dei supermercati assolvono a due domande alimentari differenti.

Per le ragioni ora esposte, si esclude che la realizzazione della struttura complementare non alimentare possa generare fenomeni concorrenziali nei confronti della rete commerciale del centro cittadino.

Inoltre, seppur ultronea, pare utile ribadire come la normativa Regionale di riferimento vincola parte delle risorse, relative agli oneri di urbanizzazione, ad essere investite su azioni specifiche che garantiscano quell'equilibrio, auspicato e necessario, tra le diverse forme di distribuzione commerciale sul territorio.

Difatti, è oramai assodato che ognuna di esse possa rispondere in modo puntuale alle diverse richieste di un consumatore finale sempre più esigente ed in continua evoluzione.

A questo proposito già nella documentazione del 2015 si dava evidenza dell'importo pari ad €.201.380,00, versato dall'impresa quale fondo di perequazione a sostegno del piccolo commercio.

Anche sull'utilizzo di queste risorse e sulle scelte strategiche sviluppate dall'amministrazione comunale, si rimanda quanto contenuto nel progetto del 2015.

Ribadiamo infine le conclusioni a suo tempo riportate che riteniamo quanto mai attuali: *“fin dalla sua progettazione, l'area di impatto della struttura era stata identificata nella zona di Via Emilia Ospizio, nei quartieri ad essa limitrofi e, al più nelle frazioni del comune reggiano che persistono sulla strada statale 9.*

A questo proposito, si tenga conto del fatto che la rete di medie strutture alimentari è significativamente presente sul territorio della nostra provincia.

Questa rete di esercizi, caratterizzata da politiche commerciali che fanno leva sul prezzo, da sistemi di offerta permanenti e da strumenti di fidelizzazione della clientela alla catena commerciale di riferimento, si rivolge alla stessa clientela.

Questa è la rete commerciale che rappresenterà la futura concorrenza del complesso ed è con questa rete che il punto vendita alimentare si dovrà confrontare.

Normalmente, nei territori in cui vi è già una presenza significativa di questa tipologia, l'elemento centrale nella competizione commerciale è rappresentato dalla prossimità del punto vendita al consumatore. Difatti, nei casi in cui le modalità di proposta dell'offerta sono simili, acquistano particolare rilevanza la comodità e la velocità con cui si può raggiungere il punto vendita.

Per questa ragione, possiamo sostenere che, pur in una competizione che avrà come riferimento tutta la zona sud ovest della città di Reggio Emilia, il punto vendita genererà un impatto significativo nelle aree ad esso contigue”.

Anche dal punto di vista della mobilità, la realizzazione del complesso non genererà particolari problemi.

La serie di prescrizioni convenute, doteranno la viabilità delle necessarie soluzioni al fine di evitare che il traffico ordinario delle vie di accesso unito a quello indotto dal complesso commerciale non superino i limiti di capacità di carico.

Anzi, una serie di soluzioni previste agevolerà la mobilità lenta e l'uso di mezzi alternativi all'automobile.