

Progetto di
VALORIZZAZIONE COMMERCIALE
AREA VIA EMILIA OSPIZIO
Reggio Emilia



Committente:



CONAD CENTRO NORD



A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

Reggio Emilia, 10 Agosto 2015

INDICE

PREMESSA

1. L'INTERVENTO

2. CLASSIFICAZIONE DELL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE

3. OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE

4. RETE COMMERCIALE ESISTENTE IN PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

5. ANALISI DELL'IMPATTO COMMERCIALE DEL PUNTO VENDITA

5.1 - Analisi

5.2 - La localizzazione

5.3 - La concorrenza

5.4 - Il bacino

5.5 - I consumi

5.6 - Stima delle quote di mercato potenziali

6. IMPATTO SUL CENTRO STORICO

7. IMPATTO SULLA MOBILITA'

7.1 - Stato attuale

7.2 - Il progetto

8. CONCLUSIONI GENERALI

PREMESSA

Il presente elaborato si propone di esaminare e descrivere il programma di valorizzazione commerciale del complesso ubicato nel PRU IP.6 Ospizio, variante al PUA approvato dal Consiglio Comunale con delibera di C.C. PG n.18745/218 del 9.10.2006.

Al fine di esplicitare in modo adeguato le finalità di promozione e programmazione commerciale, il loro impatto sul territorio e la funzione che il complesso commerciale andrà ad assolvere nell'ambito in cui verrà realizzato, pare opportuno prendere innanzitutto in esame l'inquadramento urbanistico e commerciale del complesso.

1. L'INTERVENTO

Conad Centro Nord, proprietario delle aree site nel territorio comunale di Reggio Emilia catastalmente censite al foglio n.175 mappali n.69 e n.398, individuate nel PSC vigente come ambito "AUC 2" ricomprese nel comparto urbanistico denominato PRU_IP-6 OSPIZIO, a seguito della proposta presentata all'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia, otteneva l'inserimento nella programmazione della variante al primo POC del comparto ora descritto.

Contemporaneamente si impegnava ad elaborare e presentare all'Amministrazione Comunale il PUA di iniziativa pubblica in variante al PRU, individuando tra le altre le seguenti specifiche e distinte superfici così finalizzate:

- a) superficie territoriale del PUA di **51.770 mq.** e relativi parametri così come definito da PSC e POC;*
- b) superficie complessiva di 11.860 mq. per la realizzazione dei diritti edificatori (DE) pertinenti al Soggetto attuatore in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC;*
- c) superficie complessiva di 1.100 mq. per la realizzazione di dotazioni territoriali da trasferire al Comune secondo quanto meglio specificato al successivo comma 6 punto D);*
- d) superficie complessiva di 2.400 mq. da riservare alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), su una superficie fondiaria pari a 1.770 mq.*

Che a seguito degli accordi intercorsi, l'Amministrazione Comunale acconsentiva che

gli 11860 mq di superficie complessiva per diritti edificatori spettanti al soggetto attuatore venissero così suddivisi:

- commercio alimentare (uso b11.2A) per una superficie complessiva di 4.680 mq, con superficie di vendita di 2.500 mq;
- commercio extra-alimentare per una superficie complessiva di 1.700 mq, con superficie di vendita di 1.000 mq (uso b11.NA);
- funzioni di servizio e terziarie (usi b2;b3;b4;b5), di cui minimo 20% per funzioni b4, per una superficie complessiva di 5.480 mq.

Il presente atto prenderà pertanto in esame la valorizzazione commerciale della parte commerciale del comparto, con particolare riferimento al punto vendita alimentare.

2. CLASSIFICAZIONE DELL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Come descritto nel paragrafo precedente, la parte commerciale del complesso è costituita da una medio – grande struttura alimentare con superficie di vendita fino a 2.500 mq, uso b11.2A, ed una struttura non alimentare con una superficie di vendita massima di 1.000 mq, uso b11.NA.

Al momento in cui si scrive, per quest'ultima struttura non è ancora stata individuata la destinazione imprenditoriale.

La stessa area potrebbe anche essere suddivisa in più esercizi, la cui superficie di vendita comunque non supererebbe complessivamente quella sopra riportata.

Come si può constatare dalle planimetrie le due strutture non sono fisicamente accostate.

Pertanto, il complesso non rientra in nessuna delle ipotesi previste dal POIC vigente.

Tanto pare sufficiente al fine di definire l'esclusiva rilevanza comunale dell'intervento.

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 PSC vigente del comune di Reggio Emilia.

A questo proposito, per le finalità qui perseguite, pare sufficiente fare riferimento alla relazione illustrativa dello stesso che tra le linee di ammodernamento della città prevede

“il potenziamento, la diversificazione e qualificazione della rete commerciale” al fine di rendere più competitivo il sistema del terziario locale.

In questo quadro, il PSC, prevede una pluralità di azioni volte ad raggiungere obiettivi differenziati a seconda delle tipologie e della loro collocazione.

Così se viene evidenziata la necessità di potenziare l’offerta commerciale di grandi strutture in grado di attrarre consumatori dai comuni e dalle provincia limitrofe, se viene ritenuto strategico riqualificare la rete commerciale in seno al centro storico, viene altresì evidenziata l’importanza delle iniziative ubicate nei quartieri in un quadro infrastrutturale integrato che possa svolgere un servizio zonale.

Non solo. Stante l’integrazione tra aspetti commerciali e funzionalità sociali del complesso, il piano in esame rientra tra gli obiettivi di integrazione sociale e polifunzionale del PSC.

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

4. RETE COMMERCIALE ESISTENTE IN PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Secondo quanto contenuto ne “La situazione della Rete al 31.12.2012” elaborato dall’Osservatorio regionale del Commercio a fine 2012 gli esercizi in provincia di Reggio Emilia erano 7.304, con un incremento nei quattordici anni pari al 14,95%.

L’aumento conferma una tendenza comune a tutta la Regione, nella quale, nello stesso periodo di tempo si è avuto in incremento pari al 13,30%.

Anche prendendo in esame il solo comparto, alimentare si conferma la tendenza all’aumento del numero degli esercizi commerciali nel corso degli ultimi anni, dopo che nel decennio precedente si era assistito ad un ridimensionamento complessivo del numero dei punti vendita.

A questo proposito, infatti, il 31 dicembre 2012 erano 1.761 gli esercizi alimentari nella provincia reggiana a fronte dei 1.604 del 2008 e dei 1.628 del 1998.

Alla crescita del numero di attività, corrisponde una crescita delle superfici totali di vendita, che, sono incrementate dell’11,54% dal 2008 e del 19,62% dal 1998.

Prendendo in esame la composizione della rete per classi dimensionali degli esercizi, del

settore alimentare, in provincia di Reggio Emilia a fine 2012 vi erano 1.563 punti vendita con una superficie pari o inferiore a 150 mq.

Tale classe, pertanto, rappresenta ancora oggi quasi 89% del numero totale di esercizi alimentari del nostro territorio.

Tra l'altro, l'analisi mette in evidenza come il numero degli esercizi appartenenti a questa tipologia dimensionale, dopo una leggera flessione nel decennio 1998/2008 (-20 esercizi) è in costante incremento negli ultimi 5 anni: erano infatti 1.523 nel 2011 e solamente 1042 nel 2008.

La superficie di vendita dei piccoli esercizi alimentari che costituiva nel 1998 il 37,55% dell'offerta complessiva, si è ridotta al solo 31,85% nel 2012.

Al termine del 2012 erano solo 98 i punti vendita tra 150 e i 400 mq a fronte dei 110 del 2008 (- 10,91%) e dei 138 del 1998 (- 28,99%).

La superficie di questa classe di esercizi (25.641 mq nel 2012) rappresenta solamente il 12,67% del totale della superficie di vendita alimentare nella provincia.

La flessione, oltre che numerica è rilevante anche in termini di superficie, se si considera che dal 1998 (quando la superficie di vendita delle medio piccole alimentari era di 38.321 mq), il segmento ha subito una riduzione del 33,09%.

Pur rappresentando una quota ridotta del numero totale degli esercizi alimentari (5,18% a fine 2012), i piccoli e medi supermercati (ricompresi tra i 400 e i 1500 mq di SV) hanno incrementato il loro numero e la loro incidenza in modo significativo nel periodo preso in esame.

Questi, erano infatti soltanto 58 a fine 1998, mentre a fine 2012 erano 81, con un incremento percentuale del 39,66%.

La crescita di questa tipologia è stata particolarmente significativa nel decennio 1998 / 2008, anche se, il numero di questo tipo di esercizi è aumentato anche dopo tale data.

In termini di superficie di vendita, questa classe di esercizi si avvicina a rappresentare il 33% dell'intera superficie di vendita alimentare.

Tale risultato è il frutto, al pari dell'incremento del numero degli esercizi, dell'aumento della superficie media che è passata da 715 mq del 1998 agli attuali 830 mq.

Si tratta quindi di una format consolidato la cui crescita non si è mai arrestata da oltre un decennio.

Le strutture medio grandi ricomprese tra i 1501 e i 2500 mq erano solo 8 nel 1998 a fronte dei 17 del 2012.

Nel 2012 rappresentavano con i loro 34.652 mq il 17,12 % dell'intera superficie di vendita alimentare.

La crescita di questo formato è avvenuta in modo rilevante in tutto il decennio e nei soli ultimi 5 anni in termini percentuali è incrementato oltre il 40% sia il numero degli esercizi che la superficie di vendita.

Si tratta senza dubbio del format in maggior espansione degli ultimi anni.

Statica infine la situazione in ordine agli esercizi alimentari tra i 2500 e i 5000 mq, che dal 1998 non sono incrementati nel loro numero (2).

A questo proposito occorre evidenziare che in quest'ultima analisi non è stato preso in considerazione l'intervento di Via Inghilterra a Reggio Emilia che, seppur programmato e in fase di realizzazione, al momento in cui si scrive non ha ancora intrapreso la propria attività di vendita al pubblico.

Lo stesso ordine di precisazioni occorre fare in ordine ai contenuti del POIC della Provincia di Reggio Emilia, che ha programmato una serie di esercizi alimentari con superficie di vendita superiore ai 3500 mq, ma di cui si sono presi in esame solo le strutture operative al momento della descrizione del piano.

Le indicazioni di tendenza emerse dall'analisi dei dati relativi ai numeri e alle superfici complessive degli esercizi alimentari del territorio reggiano presentano forti analogie con quanto sta accadendo nel resto della Regione.

Da cui si possono dedurre alcune linee di tendenza che riflettono le tendenze in atto nel settore.

Da un lato, dopo decenni in cui nel territorio si è assistito alla riduzione del numero degli esercizi di vicinato (qui definiti come uguali o inferiori ai 150 mq) nel corso dell'ultimo quinquennio assistiamo ad un incremento delle aperture di esercizi con queste superfici di vendita.

Per contro, occorre constatare un forte calo degli esercizi alimentari con superfici tra i 151 e i 400 mq di superficie di vendita (come in precedenza evidenziato – 10,91% nel quinquennio 2008/2012 e – 28,99% nei quindici anni presi in esame).

Il sistema della distribuzione alimentare ha infatti privilegiato l'apertura di piccoli e medi supermercati che sono incrementati costantemente.

Questa tendenza, negli ultimi anni è stata affiancata (ed in termini di percentuali superata) dalla scelta investire in strutture medio grandi, formato in costante crescita dal 2008.

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

Difatti, mentre Reggio Emilia, non ha avuto incrementi nelle grandi superfici di vendita negli ultimi 17 anni, nel resto della regione, nello stesso periodo di tempo, vi è stato un incremento del 45,45%.

Per contro, il nostro territorio è stato quello in cui, negli ultimi 8 anni vi è stato un maggior incremento del numero delle strutture di vendita medio grandi.

Infine, interessante constatare come la provincia di Reggio Emilia abbia la minor dotazione di esercizi commerciali per 1000 abitanti dell'Emilia Romagna (3,29 rispetto alla media regionale di 4,25) e la penultima per mq per 1000 abitanti (377,63 mq contro una media regionale di 422,60 mq).

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 P.V. di via Emilia Ospizio, a Reggio Emilia. Il progetto è relativo ad un P.V. di 2500 mq, di cui 200/300 mq dedicati al non-food, affiancato da altre attività commerciali e da altri servizi per una metratura aggiuntiva, complessiva pari a 1000 mq.

Ai fini dell'analisi si è ritenuto opportuno analizzare oltre all'offerta commerciale esistente anche le future espansioni commerciali che presumibilmente si verificheranno nel medio periodo sia all'interno del comune medesimo sia nelle immediate vicinanze:

- ❑ **IPERCOOP via Inghilterra** — Ipermercato/ Superstore di 5300 mq. di cui 3.500 mq. alimentare;
- ❑ **CONAD viale Rosa Luxemburg**; ca. 3500 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:** attualmente gli esercizi presenti sono **IPERSÌ QUINZIO**, **COOP REGGIO EST** e **L'AFFARE San Maurizio**; nel bacino l'unico altro P.V. di rilievo, seppure marginale, è **DICO via Fattori**. Nel medio periodo le aperture previste accentueranno di molto la tensione concorrenziale su Reggio Emilia; la sovrapposizione maggiore si avrà con il **SUPERSTORE CONAD di viale Luxemburg**.

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%
------------------------------------	------------------------------	-------------------------------

- **II bacino:** l'area interessata risulta di entità consistente. Il Primario fa riferimento alla zona a ridosso della via Emilia, il Secondario alle zone

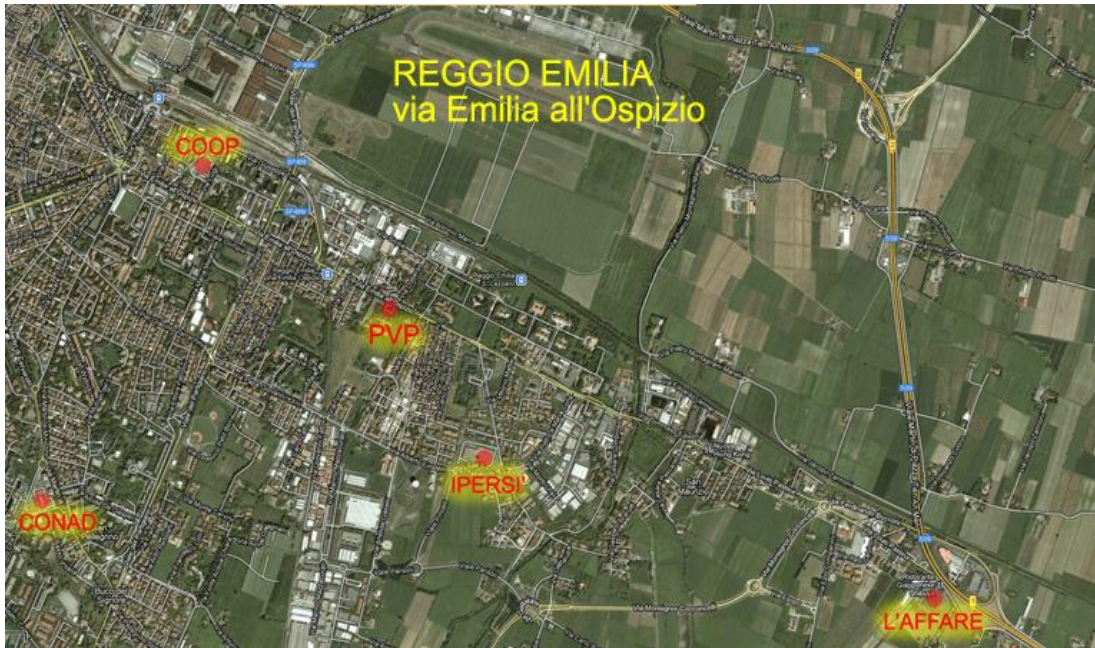
limitrofe verso il centro, ed alle frazioni situate ad est; l'extra-bacino può divenire anch'esso consistente in quanto il P.V. di progetto avrà una taglia ed un marchio tali da collocarlo tra le principali strutture del capoluogo.

Il P.V. 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 i nuovi concorrenti (su Reggio Emilia si ipotizzano complessivamente oltre 10.000 nuovi mq di vendita alimentare) renderà sicuramente la stima di minima dei risultati il vero obiettivo raggiungibile del P.V. di progetto.





5.2 - LA LOCALIZZAZIONE

L'ipotesi di intervento fa riferimento ad un'area prospiciente il Rione Don Pasquino Borghi, all'altezza di via Doberdò.

Il lotto ha una superficie complessiva di ca. 21.000 mq, di cui 11.860 mq. per la realizzazione di diritti edificatori; a sud si estende fino a via Einstein da cui avrà un accesso diretto.

Le aree limitrofe sono essenzialmente residenziali e l'area è dotata di percorsi pedonali protetti di particolare importanza.

L'accessibilità puntuale - anche alla luce degli interventi previsti e di seguito descritti nella sezione relativa alla mobilità - appare adeguata.

Su via Emilia all'Ospizio, all'altezza del P.V. di progetto, è prevista una rotonda che garantirà un accesso puntuale agevole.

Il numero dei parcheggi corrisponde al numero previsto dalle disposizioni normative in materia:

Pertinenziali

- Commercio Alimentare: posti auto 313*
- Commercio Non Alimentare: posti auto 45*
- esercizio di vicinato: posti auto 4*

per un totale minimo richiesto pari 362 posti auto pertinentziali

Pubblici

- Commercio Alimentare: posti auto 64*
- Commercio Non Alimentare: posti auto*
- esercizio di vicinato: posti auto 3*

per un totale minimo richiesto pari a 90 posti auto pubblici

Il totale complessivo, minimo richiesto, di posti auto pertinenziali e pubblici è di n. 452; per il raggiungimento della suddetta dotazione, una parte dei posti auto è stata interrata.

L'accessibilità generale appare favorevole.

Via Emilia all'Ospizio è il principale accesso al centro di Reggio Emilia da est; l'altro accesso è nella parallela via Einstein (che si diparte dalla via Emilia ca. 1 km più ad est della localizzazione del P.V. di progetto), che penetra nella fascia a sud del centro storico. A nord ed a sud della via Emilia gli assi di scorrimento sono le Tangenziali Nord e Sud da cui si hanno vari assi radiali che raccordano con il centro di Reggio Emilia.

5.3 - LA CONCORRENZA

Situazione attuale

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

Un diretto concorrente:

- ❑ **IPERSÌ 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. appare di livello mediocre, il Supermercato è invece ben radicato e tutto sommato di livello dignitoso; in ogni caso 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.

Altri concorrenti con una sovrapposizione rilevante:

- ❑ *L'AFFARE 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 dal G.M. BERNARDI e dal G.M. NESTYLE; appare ben radicato.*

Nella parte est di Reggio Emilia concorrono inoltre:

- ❑ *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.*
- ❑ *DICO via Fattori, ca. 950 mq (di cui ca. 800 mq alimentare).*

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, Videonolo).*
- *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;*

*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.*

Sviluppi previsti

Le prossime previste/possibili aperture su Reggio:

- **IPERCOOP via Inghilterra** — Ipermercato 5.300 mq, di cui 3.500mq alimentari;
- **CONAD viale Rosa Luxemburg**; ca. 3500 mq di vendita; si tratta del trasferimento/ampliamento dell'attuale CONAD Reggio Sud.

Le prossime previste/possibili aperture fuori comune:

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

5.4 - IL BACINO

Al 31.12.2011 gli abitanti di Reggio Emilia sono 171.688 (+1.602 unità rispetto al 2010).

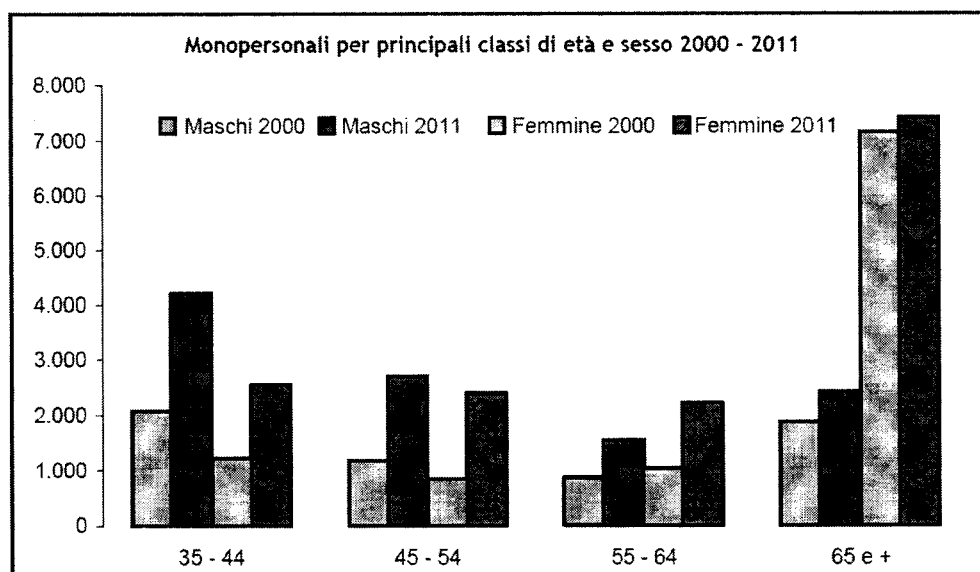
Se si analizza la popolazione residente per classi di età si ottiene il seguente schema (dati assunti da: Comune REGGIO EMILIA - PROGETTO SPERIMENTALE VALORIZZAZIONE CENTRO STORICO 10/10/2012);

Classi di età	2000		2011		Variazioni	
					assolute	%
<5	7.092	4,9%	9.360	5,5%	2.268	32,0%
5 - 9	6.270	4,3%	8.758	5,1%	2.488	39,7%
10 - 14	5.692	3,9%	8.057	4,7%	2.365	41,5%
15- 19	5.780	4,0%	7.584	4,4%	1.804	31,2%
20 - 24	7.880	5,4%	8.197	4,8%	317	4,0%
25 - 29	12.051	8,2%	9.726	5,7%	-2.325	-19,3%
30 - 34	13.168	9,0%	12.398	7,2%	-770	-5,8%
35 - 39	12.450	8,5%	15.384	9,0%	2.934	23,6%
40 - 44	10.451	7,2%	14.797	8,6%	4.346	41,6%
45 - 49	9.079	6,1%	13.824	8,1%	4.745	52,3%
50 - 54	9.953	6,8%	11.536	6,7%	1.583	15,9%
55 - 59	8.069	5,5%	9.620	5,6%	1.551	19,2%
60 - 64	8.458	5,8%	9.611	5,6%	1.153	13,6%
65 - 69	7.596	5,2%	7.926	4,6%	330	4,3%
70 - 74	7.283	5,0%	8.001	4,7%	718	9,9%
75 - 79	6.938	4,7%	6.251	3,6%	-687	-9,9%
80 - 84	3.700	2,5%	5.200	3,0%	1.500	40,5%
85 e +	4.182	2,9%	5.458	3,2%	1.276	30,5%
Totale	146.092	100,0%	171.688	100,0%	25.596	17,5%

Al 31.12.2011 gli immigrati extracomunitari residenti ammontano a 27.074 unità (15,8% della popolazione). La presenza maggioritaria di immigrati proviene dall'Albania (13,9%); nel 2011 il Marocco e la Cina registrano la stessa percentuale di presenze (12,3%).

Le famiglie residenti sono **78.142**. Il 53,5% è costituito da un solo nucleo senza la presenza di ascendenti o altri parenti. La dimensione media familiare è di 2,2 persone per nucleo. Le famiglie mono-personali rappresentano il 41,5% di tutte le famiglie residenti, mentre le coppie coniugate con figli costituiscono il 23,4%. A queste tipologie seguono le coppie coniugate senza figli (14,7%) e le madri sole con figli (7,4%).

Numero di	2000		2011		Variazioni	
	famiglie		famiglie		assolute	%
1	21.122	33,5%	32.421	41,5%	11.299	53,5%
2	17.171	27,3%	18.790	24,0%	1.619	9,4%
3	13.317	21,1%	13.042	16,7%	-275	-2,1%
4	8.494	13,5%	9.835	12,6%	1.341	15,8%
5 e +	2.886	4,6%	4.054	5,2%	1.168	40,5%
Totale	62.990	100,0%	78.142	100,0%	15.152	24,1%



Le coppie sono 33.024 (comprese le coppie conviventi) di cui 20.524 con figli, 12.500 coppie senza figli, il 49,2% delle coppie ha un solo figlio.

Se si guarda all'età dei figli, si nota che, tra le coppie con figli il 56,7% ha tutti i figli minori di 18 anni.

Il numero delle persone sole è in costante aumento: al 31.12.2011 sono **32.421** (18,9% della popolazione residente). Gli anziani sono 9.830.

I residenti del bacino

Il **bacino Primario** 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.

Possiamo distinguere tre zone:

- **L'intorno** (ca. 3.500 abitanti) ovvero la zona a ridosso della via Emilia tra la ferrovia RE-Scandiano-Sassuolo e l'incrocio con via Gattalupa; è una zona in cui il P.V. di progetto può raggiungere e difendere una netta preminenza.
- **La zona ovest**, verso il centro (c.a 2.100 abitanti), sempre a ridosso della via Emilia all'Ospizio tra la ferrovia viale del Partigiano; è in parziale

sovrapposizione con COOP Sani.

- *La zona più esterna (c.a 5.100 abitanti), ad est di via Gattalupa; è in parziale sovrapposizione con I PERSÌ Quinzio.*

Complessivamente il Primario conta ca. 10.700 abitanti.

Il bacino Secondario viene circoscritto alle zone di:

- *Palazzina (c.a 2.900 abitanti) — fa riferimento ai residenti a sud di via Papa Giovanni XXIII/Terrachini; è un'area che gravita tra COOP REGGIO EST, CONAD Reggio Sud e IPERSÌ Quinzio, ma che può raggiungere senza disagi, in tempi analoghi, anche il P.V. di progetto.*
- *Intorno COOP REGGIO EST(c.a 4.900 abitanti) — fa riferimento alla zona a ridosso di via Emilia all'Ospizio tra viale del Partigiano ed i viali del centro storico. E' presidiata da COOP ma ha tempi di accesso contenuti al P.V. di progetto.*
- *Frazioni Est (c.a 8.500 abitanti) — fa riferimento a tutte le frazioni di Reggio Emilia situate ad est del capoluogo (Masone, Bagno, Marmiolo, Gavasseto); si tratta di zone che hanno uno sbocco naturale sulla posizione del P.V. di progetto, ma che possono essere filtrate anche dai concorrenti, in particolare da L'AFFARE.*

Complessivamente il Secondario conta ca. 16.300 abitanti.

<i>Zone</i>	<i>Abitanti</i>
<i>Primario</i>	<i>10.700</i>
<i>Secondario</i>	<i>16.300</i>
<i>TOTALE BACINO</i>	<i>27.000</i>

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 dei pendolari

Abbiamo analizzato i flussi dei pendolari, relativi al Censimento 2011.

Per ciascun comune si ha il numero di pendolari che escono ed entrano per lavoro, e quindi il loro saldo; è possibile rapportare questa variazione (positiva per i comuni che "attraggono" lavoro, negativa per quelli che invece "evadono") 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).

Per quanto riguarda i residenti viene fatto riferimento ai dati ufficiali del Censimento 2011; in questi anni il dato è verosimilmente cambiato (così peraltro quello relativo ai flussi dei pendolari), tuttavia quello che interessa, e che prendiamo come riferimento, è l'ordine di grandezza del rapporto tra gravitazioni/evasioni di pendolari ed i residenti; ipotizziamo che a distanza di anni 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.

<i>Comune</i>	<i>Residenti Censim. 2011</i>	<i>Uscite</i>	<i>Entrate</i>	<i>SALDO</i>	<i>INDICE Pendolari</i>
<i>Reggio nell'Emilia</i>	<i>162.082</i>	<i>10.627</i>	<i>46.806</i>	<i>35.916</i>	<i>22%</i>

5.5 - I CONSUMI

I Consumi

Per la provincia di **REGGIO EMILIA** sono stati stimati consumi Alimentari pro-capite pari a **2.500 €**, valore 2011.

II Mercato Alimentare del Bacino

Per il bacino, sulla base dei consumi sopra riportati, determiniamo un Mercato Alimentare pari a ca. **68 mil.€**

<i>Zone</i>	<i>Abitanti</i>	<i>Mercato Alimentare</i>
<i>Primario</i>	<i>10.700</i>	<i>27 mil.€</i>
<i>Secondario</i>	<i>16.300</i>	<i>41 mil.€</i>
<i>TOTALE BACINO</i>	<i>27.000</i>	<i>68 mil.€</i>

Altri mercati

Il mercato Alimentare è il principale mercato di riferimento, tuttavia vi sono altri mercati che possono contribuire ad incrementare le vendite del P.V.:

- **Alimentari Impropri** — si tratta di tutti i prodotti non alimentari che per la Contabilità Nazionale non rientrano né in Drogheria Chimica né in Bassa Profumeria (ad es.: deodoranti per auto, candele, certi articoli in blister, certi articoli stagionali, etc.), ma che spesso sono in assortimento anche nei P.V. esclusivamente alimentari; per i P.V. che hanno il reparto non food non vi sono equivoci, tali vendite rientrano nella quota non food, invece per i P.V. solo alimentari le vendite vengono generalmente incluse nei Generi Vari.

Si stima che per i supermercati l'incidenza di tali vendite possa arrivare **fino al 2% del totale delle vendite.**

- **Acquisti Intermedi** — si tratta di tutti gli acquisti effettuati non dalle Famiglie, ma da altri soggetti (ad esempio ristoratori, pubblici esercizi, uffici) che per le definizioni adottate dalla Contabilità Nazionale, non

rientrano nei consumi Alimentari delle Famiglie.

Tali acquisti sono in buona parte relativi ai "Pasti Fuori Casa"; si stima che possano arrivare fino al 2% del totale delle vendite alimentari.

5.6 - STIMA DELLE QUOTE DI MERCATO POTENZIALI

Il quadro di mercato attuale

Dalla "Mappa del Territorio 2011":

QUOTE DI MERCATO per Tipologia di vendita

	dettaglio	sq	s	ss	i	
	<i>fino a 150 mq</i>	<i>150/400 mq</i>	<i>400/1500 mq</i>	<i>1500/2500 mq</i>	<i>oltre 2500 mq</i>	
ZONA RE-capoluogo	4%	8%	39%	5%	17%	72%
AREA EMILIA	5%	9%	27%	10%	6%	58%

- ✓ *Sull'area di Reggio Emilia (capoluogo e cintura) si stima che la quota di mercato della G.D. si collochi sopra il 60% (su Reggio Emilia - capoluogo è certamente superiore).*
- ✓ *Nel bacino del P.V. di progetto si stima che i valori siano sostanzialmente in linea con le medie del capoluogo.*

Le potenzialità del P.V. di progetto

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), i servizi e le nuove residenze (al momento non quantificate) che potranno affiancare il P.V. di progetto si ipotizza che possano contribuire a rendere più probabile il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo complessivi ed ad 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 e' 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.€	%	
<i>Primario</i>	10.700	27	40	22%
<i>Secondario</i>	16.300	41	60	6%
TOT.BACINO	27.000	68	100	12%
<i>Incidenza Alim.Impropri + Acquisti Intermedi 2%</i>				
<i>Incidenza Extra-bacino 20%</i>				
<i>Incidenza Non Food 5%</i>				

REGGIO EMILIA via Emilia all'Ospizio — IPOTESI MASSIMA				
Zone	Abitanti	Merc.Alim.		Quota Mercato
		mil.€	%	
<i>Primario</i>	10.700	27	40	26%
<i>Secondario</i>	16.300	41	60	9%
TOT.BACINO	27.000	68	100	15%
<i>Incidenza Alim.Impropri + Acquisti Intermedi 2%</i>				
<i>Incidenza Extra-bacino 20%</i>				
<i>Incidenza Non Food 5%</i>				

È verosimile ritenere che una parte delle vendite del P.V. 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. MOBILITA'

7.1 - STATO ATTUALE

Come già ricordato, complessivamente, il PRU proposto in variante prevede la realizzazione di superfici commerciali con 2500 mq di superficie di vendita alimentare massima e 1000 mq di superficie di vendita non alimentare massima, la realizzazione di residenza convenzionata per circa 20 alloggi e quote per terziario pari a complessivi 5400 mq che comprendono pubblici esercizi, biblioteca, uffici del polo territoriale, una torre direzionale e una palestra.

Nel progetto sono state previste soluzioni al fine addivenire ad una forte diminuzione del carico urbanistico.

Allo stato attuale 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 rotatoria, 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 attualmente 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. Tale accesso a breve sarà anche a servizio della casa per anziani in corso di realizzazione e tutto il tratto stradale tra la casa per anziani e la via Emilia, attualmente in condizioni critiche e non asfaltato, sarà sistemato ed interessato dalla realizzazione di parcheggi di uso pubblico.

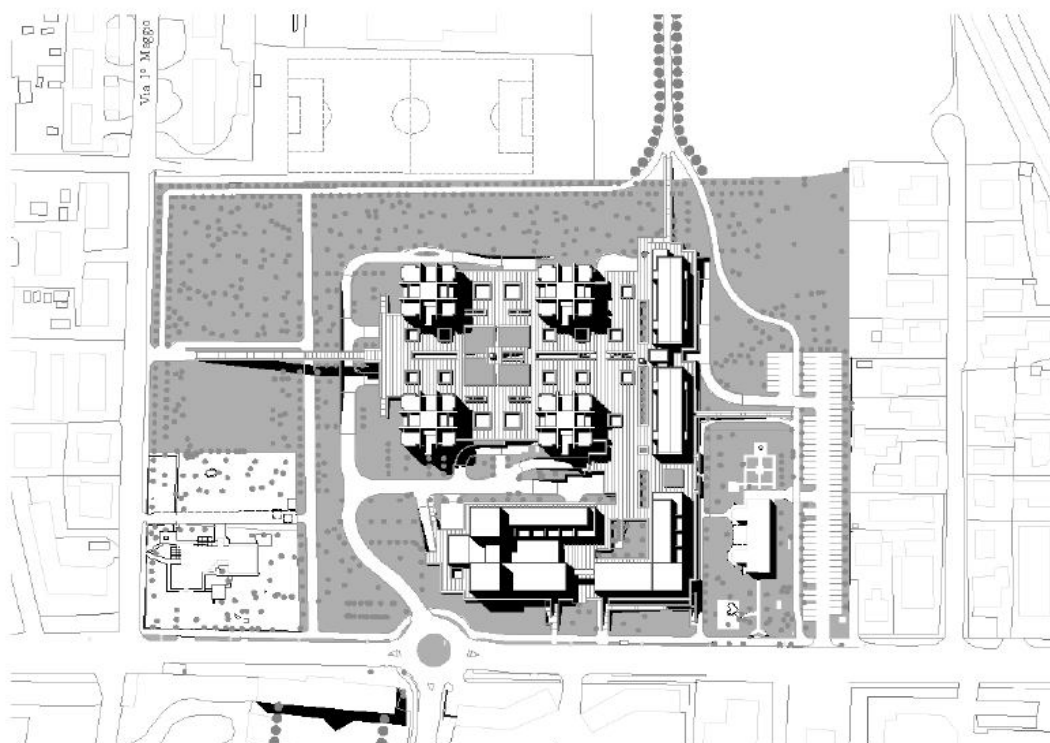
Si nota che la via Emilia è considerata come viabilità principale di distribuzione inter-quartiere interessata da sistemi di moderazione della velocità con percorso ciclabile.

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.

7.2 - IL PROGETTO

Il progetto approvato si integra al quadro progettuale comunale organizzando la distribuzione viabilistica interna a partire dall'innesto sulla 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 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.

Il progetto prevede inoltre l'inserimento di una rotatoria sulla Via Emilia Ospizio in corrispondenza dell'incrocio con Via Doberdò e con l'ingresso principale al nuovo comparto.



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) è inferiore al grado di congestione previsto per la via Emilia nell'ora di punta (pari a 2240 veicoli/ora).

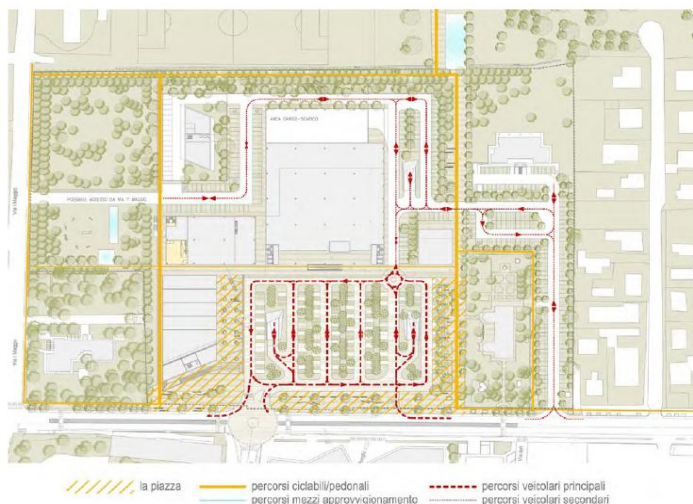
A questo proposito, i progettisti, hanno evidenziato come tale stima di carico massimo sia stata fatta in via cautelativa, ma che non rappresenta la quotidianità.

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.



8. CONCLUSIONI

Nel programma di valorizzazione commerciale abbiamo preso in esame il complesso commerciale previsto dal PRU IP.6 Ospizio, variante al PUA approvata con delibera di C.C. PG n.18745/218 del 9.10.2006.

Relativamente al comparto commerciale che in esso verrà realizzato sono stati analizzati 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.

Al termine dell'analisi possiamo pertanto trarre le seguenti conclusioni.

Dall'esame della consistenza della rete commerciale nella provincia di Reggio Emilia è emerso come la nostra sia la provincia con la minor dotazione di esercizi commerciali per 1000 abitanti dell'Emilia Romagna (3,29 rispetto alla media regionale di 4,25) e la penultima se prendiamo in esame i mq per 1000 abitanti (377,63 mq contro una media regionale di 422,60 mq).

Verosimilmente, possiamo pertanto 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, la Provincia di Reggio Emilia, sia quella in cui il numero e i mq di superfici delle strutture di vendita alimentare medio – grandi si è maggiormente incrementato in tutta la Regione nel corso degli ultimi 17 anni.

Parallelamente, abbiamo preso atto del fatto che nello stesso lasso di tempo non son sorte nel nostro territorio nuove grandi strutture di vendita alimentari, cosa per contro avvenuta nel resto della Regione.

Il fatto induce a ritenere che, i consumatori del nostro territorio, più che altrove apprezzino il mix di offerta e opportunità che caratterizza le strutture di questa tipologia.

Anche per questa ragione, possiamo sostenere che la scelta tipologica effettuata si conforma alle preferenze dei consumatori reggiani.

È interessante constatare inoltre come, sempre sulla scorta delle indicazioni fornite dalla Regione Emilia Romagna in ordine alla consistenza della rete, parallelamente alla crescita delle medio – grandi strutture, si assista all'incremento dei punti vendita di vicinato.

Dall'analisi dei dati, infatti, emerge come parallelamente all'incremento delle medio – grandi strutture di vendita, vi sia un calo significativo dei punti vendita tra i 150 e i 400 mq ed un aumento dei negozi con superficie fino a 150 mq.

In verità appare oramai pacifico che, il consumatore considera il negozio alimentare di vicinato come un punto di vendita specializzato nel quale fare una tipologia di acquisti obiettivamente differente rispetto a quello più generalista che si effettua nei supermercati.

Dagli anni ottanta ad oggi, possiamo pertanto sostenere che si è radicalmente modificata la competizione tra i diversi formati.

Se nella fase di espansione dei primi supermercati questi si rivolgevano prevalentemente ai consumatori dei piccoli punti vendita alimentari di vicinato (che in quella fase rappresentavano la rete ordinaria di distribuzione alimentare), oggi, la spesa generalista viene quasi esclusivamente effettuata in punti vendita di medie e grandi dimensioni.

La rete di negozi alimentari di vicinato si è via via specializzata arrivando a posizionarsi in nicchie di mercato che non sono presidiate dai supermercati alimentari e che si caratterizzano per il servizio e la specializzazione.

Il fatto che, nel nostro territorio, parallelamente all'aumento delle strutture di vendita medio grandi si assista all'incremento degli esercizi di vicinato ed ad una forte contrazione delle strutture di vendita tra i 150 e i 400 mq, pare possa fornire qualche indicazione a conferma di quanto ora sostenuto.

Verosimilmente possiamo infatti sostenere che le medio grandi strutture sottraggano mercato ai punti vendita 150/400 mt. La riduzione del numero di questi negozi e la loro conseguente contrazione, libera aree di mercato per gli alimentari esclusivamente specializzati.

L'analisi effettuata permette di formulare qualche indicazione in ordine anche all'impatto che il punto di vendita avrà sul centro storico reggiano.

Come illustrato in narrativa, la rete commerciale della città storica è prevalentemente costituita da micro attività commerciali non alimentari.

A prescindere dalla destinazione finale della media struttura non alimentare che sarà presente nel complesso, le attività esistenti in centro difficilmente ne subiranno la concorrenza.

Si tratta difatti di due format che normalmente presentano tipologie di prodotti differenti e che si rivolgono a due mercati eventualmente paralleli ma non in competizione.

Normalmente, infatti nelle strutture di vendita non alimentari di medie dimensioni vengono proposti prodotti il cui assortimento implica aree comunque significative (e quindi non presenti nelle attività di piccole dimensioni) o che pur appartenendo alla stessa categoria merceologica, propongono due target di prodotti comunque non fungibili per il consumatore.

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

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

Anzi, le considerazioni formulate in ordine alla evoluzione della rete per classi tipologiche, può al più far ritenere che, l'impatto della struttura potrebbe generare spazi commerciali per le attività alimentari specializzate presenti nel centro storico reggiano.

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.

Fatte salve le valutazioni ora illustrate, occorre peraltro sottolineare 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. Nel caso specifico, in sede di stipula della convenzione, l'impresa attuatrice ha versato l'importo pari ad €201.380,00, quale fondo di perequazione a sostegno del piccolo commercio.

Tali risorse andranno ad integrare il progetto di valorizzazione commerciale del centro storico. Già da anni, in un ottica di collaborazione pubblico-privato, l'Amministrazione Comunale assieme alle Associazioni di Categoria del Commercio e dell'Artigianato, ha provveduto ad elaborare un programma di valorizzazione specifico finalizzato alla gestione coordinata e collettiva degli eventi e delle politiche commerciali comuni da sviluppare sull'area interessata. Il tutto ad ulteriore conferma del valore anche sociale che la rete del commercio tradizionale ricopre ancora nei contesti cittadini ed in particolar modo nei centri storici e di quanto sia necessaria la loro salvaguardia anche nella riqualificazione e valorizzazione complessiva di questi contesti urbani.

In verità, 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.

Per le ragioni su esposte, si esclude un impatto rilevante al di fuori del territorio comunale.

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.