



Abbiategrasso, 6 aprile 2022

**Ill.mo Sig. Sindaco**  
**Comune di Motta Visconti**  
**Settore Sviluppo del Territorio**

### **Osservazioni alla fase di Adozione della Variante Puntuale al Piano delle Regole del PGT di Motta Visconti per l'inserimento dei Criteri Attività Commerciali di medie strutture di vendita**

In ragione del pluralismo distributivo riteniamo che anche in un Comune di dimensioni medio-piccole quale quello di Motta Visconti possano essere consentiti - specie negli ambiti degradati - interventi commerciali della media dimensione, a condizione però che si realizzino attraverso programmi di vera rigenerazione urbana e quindi finalizzati ad aggiungere attrattività e vitalità al tessuto di Motta con progetti che, per forza di cose, debbano essere capaci di garantire l'equilibrio col sistema commerciale esistente, senza danneggiare ma anzi integrandosi con le attività di servizi già presenti.

È più preoccupante, invece, una possibile apertura generica ed indiscriminata della media distribuzione con il rischio poi di dover assistere ad un eccessivo proliferare di MSV "fuori porta" che - come evidenziato nelle normative regionali sull'urbanistica commerciale - può non solo causare gravi danni al commercio di vicinato, ma anche aumentare il degrado territoriale ed il diffondersi di insediamenti sparsi ad alto consumo di suolo. Crediamo pertanto che in sede di Variante si debba avere prudenza per non favorire facili automatismi nella distribuzione commerciali.

Per quanto sopra, tra gli obiettivi primari nella pianificazione vanno individuati: l'innalzamento degli standard qualitativi del territorio; la riqualificazione dei centri urbani attraverso l'insediamento di funzioni e servizi di più alto valore; la riduzione dello spreco di suolo, che contrasti la determinazione di aree periurbane di bassa qualità.

La tutela dell'ambiente, della biodiversità e degli ecosistemi è entrata anche nella nostra Costituzione, attraverso la modifica dei due articoli 9 e 41 che citano:  
-Articolo 9: «La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e

tecnica. Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione. TUTELA L'AMBIENTE, LA BIODIVERSITÀ E GLI ECOSISTEMI, ANCHE NELL'INTERESSE DELLE FUTURE GENERAZIONI. LA LEGGE DELLO STATO DISCIPLINA I MODI E LE FORME DI TUTELA DEGLI ANIMALI»;

Articolo 41: «L'iniziativa economica privata è libera non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana, ALLA SALUTE, ALL'AMBIENTE. La legge determina i programmi e i controlli opportuni perché l'attività economica pubblica e privata possa essere indirizzata e coordinata a fini sociali e AMBIENTALI».

CHIEDIAMO quindi che venga negata la possibilità di inserire MSV nelle aree che ad oggi, di fatto, sono caratterizzate da suolo filtrante libero naturale, ossia da quel terreno potenzialmente ancora atto all'utilizzo agricolo o al verde, che costituisce cintura di salvaguardia ambientale e risorsa di qualità territoriale/paesaggistica per il Comune.

L'attuazione di una proposta progettuale di insediamenti distributivi alle porte della città andrebbe a creare una sproporzionata alternativa commerciale, una rottura degli equilibri, causando danni al sistema di Vicinato, aumentando i processi di desertificazione nell'area storica, dequalificandola sotto il profilo dei servizi, delle attrattività, della socialità e della sicurezza. Questo contraddice la finalità stessa dell'art 4 dlgs 114/98 di "*valorizzazione e [la] salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane*" e di protezione dei "*motivi imperativi di interesse generale*" sulla scorta dei quali (addirittura) si è ritenuta legittima, perché protegge dal degrado dell'ambiente urbano, "*la disciplina restrittiva dell'insediamento di esercizi di commercio al dettaglio nelle zone produttive*" in quanto "*mira a contrastare l'abbandono dei centri urbani da parte delle imprese di commercio, a preservare le aree destinate primariamente all'attività produttiva, a contenere lo sfruttamento del suolo quale bene comune e risorsa limitata non rinnovabile ... e a preservare la vitalità dei centri abitati in funzione della stabilità della popolazione e la vivibilità anche negli insediamenti abitativi periferici, ossia al conseguimento di obiettivi imperativi di interesse generale che, secondo il diritto eurounitario, giustificano eventuali limitazioni alla libertà di stabilimento (nella specie, di esercizi commerciali al dettaglio)*" (CS VI 6311/19).

La protezione dell'ambiente, anche urbano, è prevista altresì dalla Direttiva europea 2006/123 al 56°:

“Conformemente alla giurisprudenza della Corte di giustizia, la sanità pubblica, la tutela dei consumatori, la salute degli animali e la protezione dell'ambiente urbano costituiscono motivi imperativi di interesse generale”.

Rispetto ai dati contenuti nel documento “**CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**” relativi al fabbisogno commerciale ipotizzato, risulta evidente quanto poco realistici siano e quanto si concentrino esclusivamente su criteri quantitativi e non qualitativi orientati al lungo periodo.

L'impatto economico negativo dei nuovi insediamenti di medie strutture è destinato inoltre ad accentuarsi a causa delle perdite di ricavi che la rete di vendita esistente ha subito per effetto della pandemia. Nel 2020, rispetto al 2019, l'Istat documenta, a livello nazionale, una flessione dei ricavi del -15,2% nella Grande Distribuzione, del -13,7% nella Piccole Superfici, del -13,2% nel canale delle vendite al di fuori dei negozi (porta a porta e commercio ambulante). Al contrario il canale degli specialisti del commercio elettronico ha espresso una crescita del fatturato 2020 su quello 2019 del +34,8%.

L'effetto combinato della concorrenza delle grandi imprese, in particolare di quelle specializzate nel commercio on line, ha intensificato il processo di cessazione delle attività nel sistema delle piccole imprese al dettaglio.

La situazione appare ancor più drammatica se si considera la consistente contrazione dei consumi da tempo in atto e il *trend* delle piccole imprese al dettaglio che ha manifestato nel corso degli anni un calo significativo. In Lombardia tra il 2008 e il 2020 hanno chiuso 16399 esercizi al dettaglio; tra il 2015 e il 2017 le piccole imprese al dettaglio sono diminuite del 4,7% e tra il 2018 e il 2020 del 7,3%, dato in ulteriore impennata nell'anno 2020.

Gli esercizi di vicinato di Motta Visconti **sono scesi dai 78 dell'anno 2011 ai 45 dell'anno 2021.**

ANNO	N. ALIMENTARI	N. NON ALIMENTARI	N. MERCEOLOGIA MISTA	N. TOTALE	SUP. ALIMENTARI	SUP. NON ALIMENTARI	SUP. MERCEOLOGIA MISTA	SUP. TOTALE
2021	12	31	2	45	595	1.155	68	1.818
2011	15	54	9	78	429	2.234	195	2.858

Fonte: Osservatorio Regionale del Commercio

L'insediamento di medie strutture di vendita rischia di sovvertire il sistema distributivo presente.

Le superfici commerciali delle medie strutture azzererebbero, infatti, l'intero mercato degli esercizi di vicinato, assorbendone in toto la clientela.

I modelli gravitazionali di studio degli spostamenti dei consumatori in funzione al tempo di percorrenza dimostra che gli avventori sono disposti a spostarsi unicamente se l'offerta è più attrattiva rispetto a quanto più facilmente accessibile. Considerata la vicinanza dei comuni di prima corona con poli commerciali più soddisfacenti, i nuovi insediamenti non sarebbero in grado di recuperare l'evasione territoriale della spesa e conseguentemente il fatturato delle nuove medie distribuzioni equivarrebbe alle perdite di ricavi annui della rete di vendita esistente.

Con tale incidenza, anche le ricadute occupazionali sarebbero consistenti.

Il documento **“CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA”** si è concentrato solo sull'incremento occupazionale derivato dalla realizzazione futura di nuove superfici di vendita commerciali, senza considerare le perdite che le stesse apporterebbero al sistema commerciale vigente. Come dimostra la tabella sotto riportata, nel settore di vicinato l'incidenza degli addetti alla vendita è elevato, mentre si riduce notevolmente nelle medie strutture di vendita, addirittura si dimezza nel settore non alimentare: da 16,33 occupati ogni 1000mq negli esercizi di vicinato si passa a 7,23 occupati nelle medie strutture di vendita. Questo comporta che, a parità di metrature, la chiusura degli esercizi di vicinato generi un impatto occupazionale negativo superiore rispetto a quella delle medie distribuzioni.

#### Addetti per tipologia di vendita (GSV, MSV, EV) annualità 2020/2021

Codici Ateco91 selezionati sulle Classi 50 e 52

(gli addetti riferiti all'indotto sono calcolabili nella misura dallo 0% al 10% dei valori di riferimento sotto indicati per le GSV)

Tipologia di vendita	ALIMENTARI							NON ALIMENTARI						
	Superfici al 30.06.2017	Superfici al 30.06.2020	Diff.	Variaz. %	Addetti 2001	Addetti 2001 ogni 1.000 mq. (2017)	Addetti 2020 ogni 1.000 mq. (2020) (*)	Superfici al 30.06.2017	Superfici al 30.06.2020	Diff.	Variaz. %	Addetti 2001	Addetti 2001 ogni 1.000 mq. (2017)	Addetti 2020 ogni 1.000 mq. (2020) (*)
EV	1.215.499	1.189.794	-25.705	-2,11%	31.749	26,12	25,57	5.663.738	5.425.406	-238.332	-4,21%	96.557	17,05	16,33
MSV	1.428.687	1.548.583	119.896	8,39%	24.931	17,45	18,91	4.056.768	4.198.335	141.567	3,49%	28.346	6,99	7,23

Fonte: Osservatorio Regionale del Commercio

## Sintesi conclusiva

L'offerta di servizi commerciali favorisce Milano, la sua corona, i nodi privilegiati della mobilità, determinando uno svantaggio strutturale per la rete di vendita attiva nelle zone periferiche dell'area metropolitana milanese.

Non basta, quindi, creare a Motta Visconti un nuovo sistema di offerta di servizi commerciali per ridurre l'evasione territoriale della spesa, che è ormai connaturata alla sua identità urbanistica e geografica.

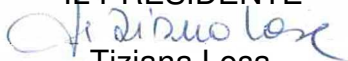
Il rischio, molto concreto, è quello di indebolire gravemente la rete commerciale esistente, senza garantire un'adeguata redditività delle nuove strutture di vendita.

La programmazione di ulteriori medie strutture non è sostenibile sul piano della produttività e redditività e questa prospettiva diventa sempre più probabile in relazione allo sviluppo del canale degli specialisti del commercio on line, le cui performance continuano ad essere migliori di quelle della Grande Distribuzione anche nel 2021.

L'investimento immobiliare, quindi, potrebbe rivelarsi fallimentare, vanificando le aspettative di maggiori entrate fiscali dell'Amministrazione Municipale.

Occorre invece investire sulla valorizzazione dell'esistente per non rischiare di desertificare e dequalificare il contesto urbano, facendo un doveroso ragionamento sul futuro degli edifici dismessi. La scelta di edificare su suoli liberi risulta in netta controtendenza rispetto alla normativa vigente che impone un graduale azzeramento dell'urbanizzazione e rispetto alle politiche di salvaguardia ambientale che stanno acquisendo sempre più importanza, tanto da essere inserite all'interno della Costituzione Italiana.

IL PRESIDENTE



Tiziana Losa

IL SEGRETARIO



Brunella Agnelli