PUG
PIANO URBANISTICO GENERALE

Proposta di Piano | Assunzione | QC | Allegato

C SISTEMA TERRITORIALE

QC.C1.1.8.1 Dinamiche della rete distributiva e disciplina urbanistica in materia di attività commerciali (2016)

ASSUNZIONE	ADOZIONE	APPROVAZIONE
Delibera C.C. n° 86 del 29/12/2021	Delibera C.C. n° del / /	Delibera C.C. n° del / /

Comune di Modena

MATE Soc. Coop.va

C.F./P.IVA 03419611201
pec: mateng@legalmail.it
mateng@mateng.it

Sede legale e operativa:
Via San Felice 21
40122 Bologna (BO)
T (+39) 051·29·12·911
F (+39) 051·23·97·14

Sede operativa:
Via Treviso 18
31020 San Vendemiano (TV)
T (+39) 0438·41·24·33
F (+39) 0438·42·90·00

Comune di Modena

Servizio di consulenza per la schedatura e verifica delle aree con potenzialità rilevanti di sviluppo commerciale, funzionali alla costruzione del Quadro conoscitivo del PSC

Report 2

Quadro Conoscitivo: dinamiche della rete distributiva e disciplina urbanistica in materia di attività commerciali nel territorio comunale di Modena

maggio 2016

MATE Soc. Coop.va

C.F./P.IVA 03419611201
pec: mateng@legalmail.it
mateng@mateng.it

Sede legale e operativa:
Via San Felice 21
40122 Bologna (BO)
T (+39) 051·29·12·911
F (+39) 051·23·97·14

Sede operativa:
Via Treviso 18
31020 San Vendemiano (TV)
T (+39) 0438·41·24·33
F (+39) 0438·42·90·00

Gruppo di lavoro MATE:

dott. Paolo Trevisani

arch. Rudi Fallaci

Andrea Franceschini (elaborazioni grafiche)

SOMMARIO

1. L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA NEL COMUNE E NELLA PROVINCIA DI MODENA 3

1.1 - Il ciclo di trasformazioni 1998-2014 3
1.2 - Contenimento e riflusso della crescita demografica dal 2008 6
1.3 - Le rilevanti trasformazioni nella composizione delle famiglie in comune di Modena..... 7
1.4 - Provenienza flussi migratori, insediamento zonale e i tipi di famiglia per circoscrizione 11

2. DOTAZIONE ESERCIZI E SUPERFICIE DI VENDITA: CONFRONTO CON LE PROVINCE DELL'EMILIA-ROMAGNA 17

2.1 Dotazione complessiva di esercizi e di superficie di vendita 17
2.2 Il commercio alimentare 19
2.3 Il commercio non alimentare 21
2.4 Il commercio di vicinato alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq. 23
2.5 Il commercio di vicinato non alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq. 26
2.6 Il commercio alimentare con superficie di vendita maggiore di 150 mq. e fino a 400 mq. 28
2.7 Il commercio non alimentare con superficie di vendita maggiore di 150 mq. e fino a 400 mq. 31
2.8 Il commercio alimentare con superficie di vendita maggiore di 400 mq. e fino a 1.500 mq. 33
2.9 Il commercio non alimentare con sup. di vendita maggiore di 400 mq. e fino a 1.500 mq. 35
2.10 Il commercio alimentare con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq. e fino a 2.500 mq. 38
2.11 Il commercio non alimentare con sup. di vendita maggiore di 1.500 mq. e fino a 2.500 mq 40
2.12 Il commercio alimentare con superficie di vendita maggiore di 2.500 mq. 42
2.13 Il commercio non alimentare con superficie di vendita maggiore di 2.500 mq. 44

3. ELEMENTI DI VALUTAZIONE SULLA CONSISTENZA DELLA RETE NEL COMUNE DI MODENA 47

3.1 – LE TRASFORMAZIONI DELLA RETE COMMERCIALE NELL'ULTIMO QUARTO DI SECOLO 47
3.2 - VARIAZIONI 2008-2015 NELL'ASSETTO DELLA RETE COMPLESSIVA 51
3.3 – LE TRASFORMAZIONI DELLA RETE DI VICINATO 55
3.3.1 - Gli esercizi di vicinato in Comune di Modena per merceologia..... 55
3.3.2 - Gli esercizi di vicinato in Comune di Modena per circoscrizione e per strada 56
3.3.3 - Gli esercizi di vicinato in Comune di Modena per anno di apertura..... 65
3.4 -LA CONSISTENZA COMPLESSIVA DELL'OFFERTA NELLE MEDIE E GRANDI SUPERFICI 69
3.4.1 – La dotazione di esercizi alimentari e misti con superficie di vendita oltre 400 e fino a 1500 mq..... 71
3.4.2 – La dotazione di esercizi alimentari e misti con superficie di vendita oltre 1.500 e fino a 2.500 mq..... 71
3.4.3 – La dotazione di ipermercati con superficie di vendita oltre 2.500 mq. 71
3.4.4 – La dotazione di esercizi non alimentari con superficie di vendita oltre 400 e fino a 1.500 mq. 71
3.4.5 – La dotazione di esercizi non alimentari con superficie di vendita oltre 1.500 e fino a 2.500 mq. 72
3.4.6 – La dotazione di esercizi non alimentari con superficie di vendita oltre 2.500 mq. 72

4. LE PREVISIONI TERRITORIALI E URBANISTICHE VIGENTI IN MATERIA DI ATTIVITÀ COMMERCIALI NEL COMUNE DI MODENA 73

4.1 LE PREVISIONI DEL PIANO OPERATIVO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DELLA PROVINCIA..... 73
4.2. LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO NEL PRG DI MODENA 74
4.2.1. La definizione degli usi edilizi..... 75
4.2.2. L'ammissibilità delle diverse tipologie di strutture di vendita 76
4.2.3. Gli esercizi di vendita di merci ingombranti..... 78

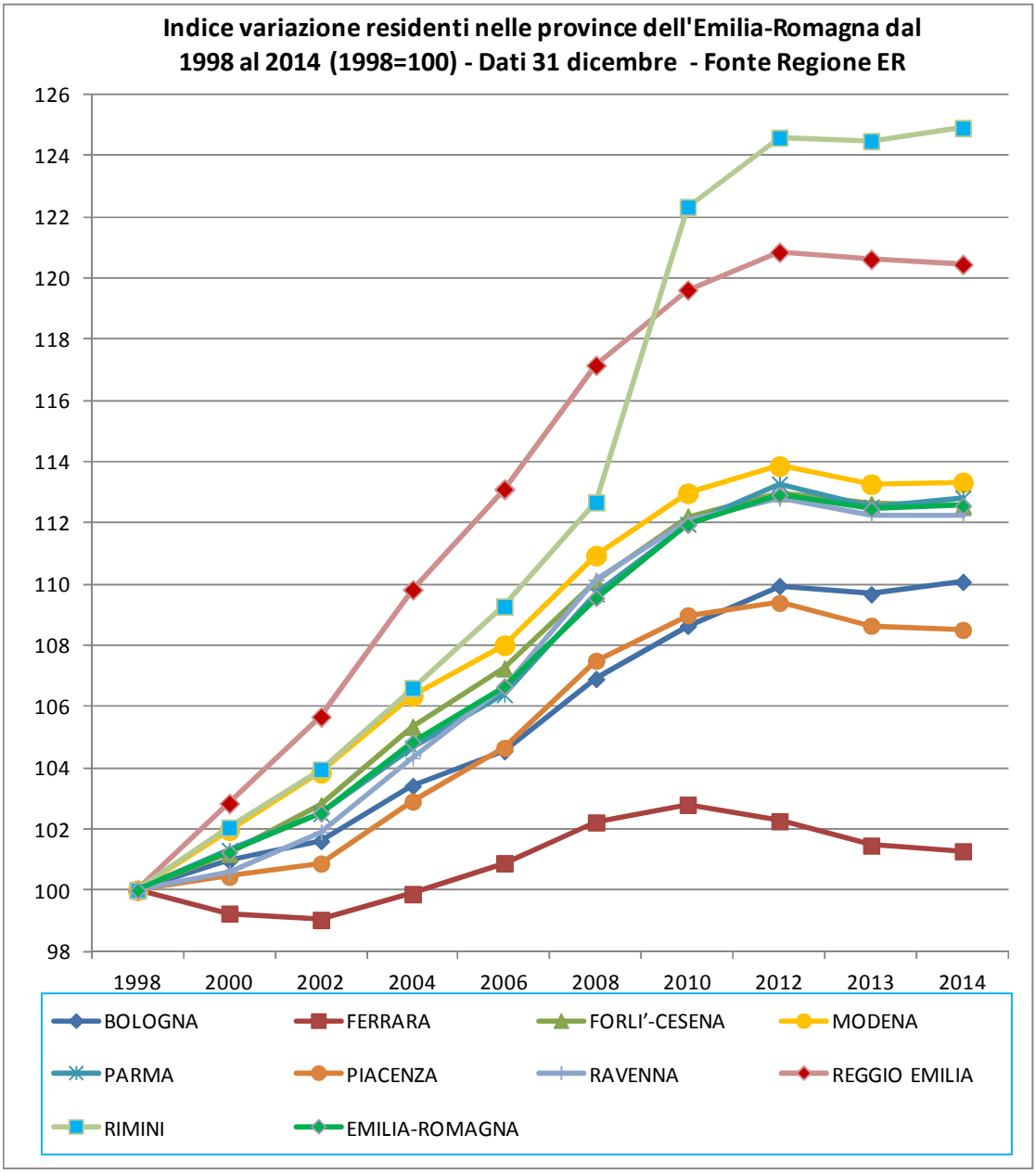
4.2.4. Le dotazioni prescritte di parcheggi *79*
4.3. LE RESIDUE OPPORTUNITÀ CONSENTITE DAL PRG PER L'INSEDIAMENTO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA 80
4.4. LA DISTRIBUZIONE E L'EVOLUZIONE DELLA RETE COMMERCIALE IN RAPPORTO ALL'ASSETTO URBANISTICO 81
4.5. ALCUNE CONSIDERAZIONI DI SINTESI 84

1. L'evoluzione demografica nel comune e nella provincia di Modena

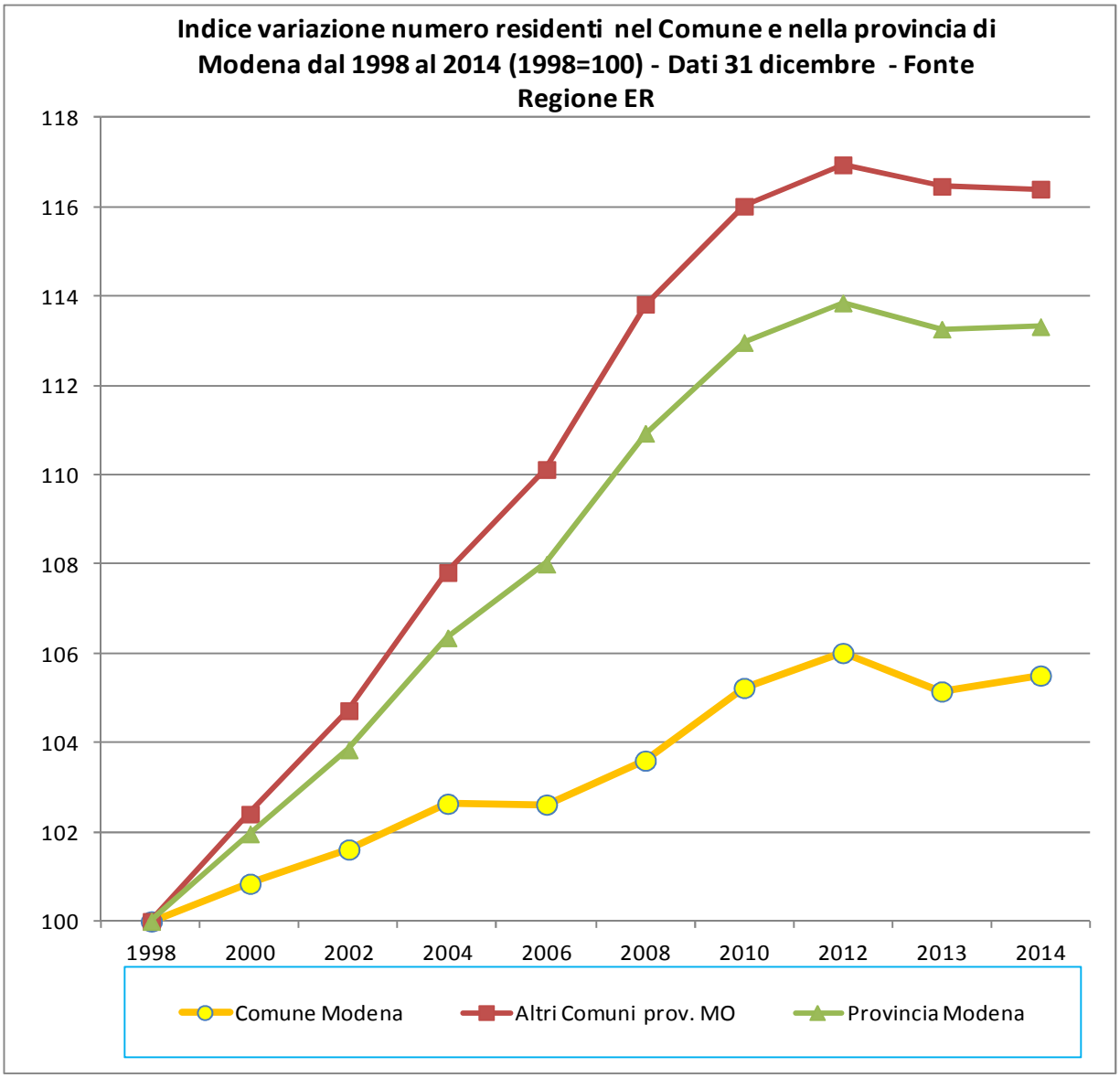
1.1 - Il ciclo di trasformazioni 1998-2014

Dopo un ciclo di incrementi demografici imponente, specie in alcune realtà regionali e anche in diversi comuni della provincia di Modena, dal 2008 il numero dei residenti comincia a crescere con meno intensità per poi stabilizzarsi negli ultimi anni, in particolare in città. Nel Comune di Modena un calo di residenti si è registrato solo nel 2013, nel 2014 si è verificata una lieve ripresa.

I dati provinciali vedono il territorio modenese posizionarsi al di sopra della media regionale per indice di sviluppo demografico dal 1998 ad oggi, con una crescita nell'intero periodo di quasi il 15%, inferiore in regione solo alle dinamiche espansive del riminese e della provincia di Reggio Emilia.



Nell'ambito provinciale modenese la crescita più rilevante (verificatasi in particolare fino al 2008) non si è registrata in città ma nei restanti comuni della provincia; sono questi ultimi ad assorbire più popolazione, in particolare in relazione ai flussi migratori. Tuttavia negli ultimi anni, dal 2012, anche in provincia si nota una inversione di tendenza e una tendenziale stabilizzazione del numero dei residenti.

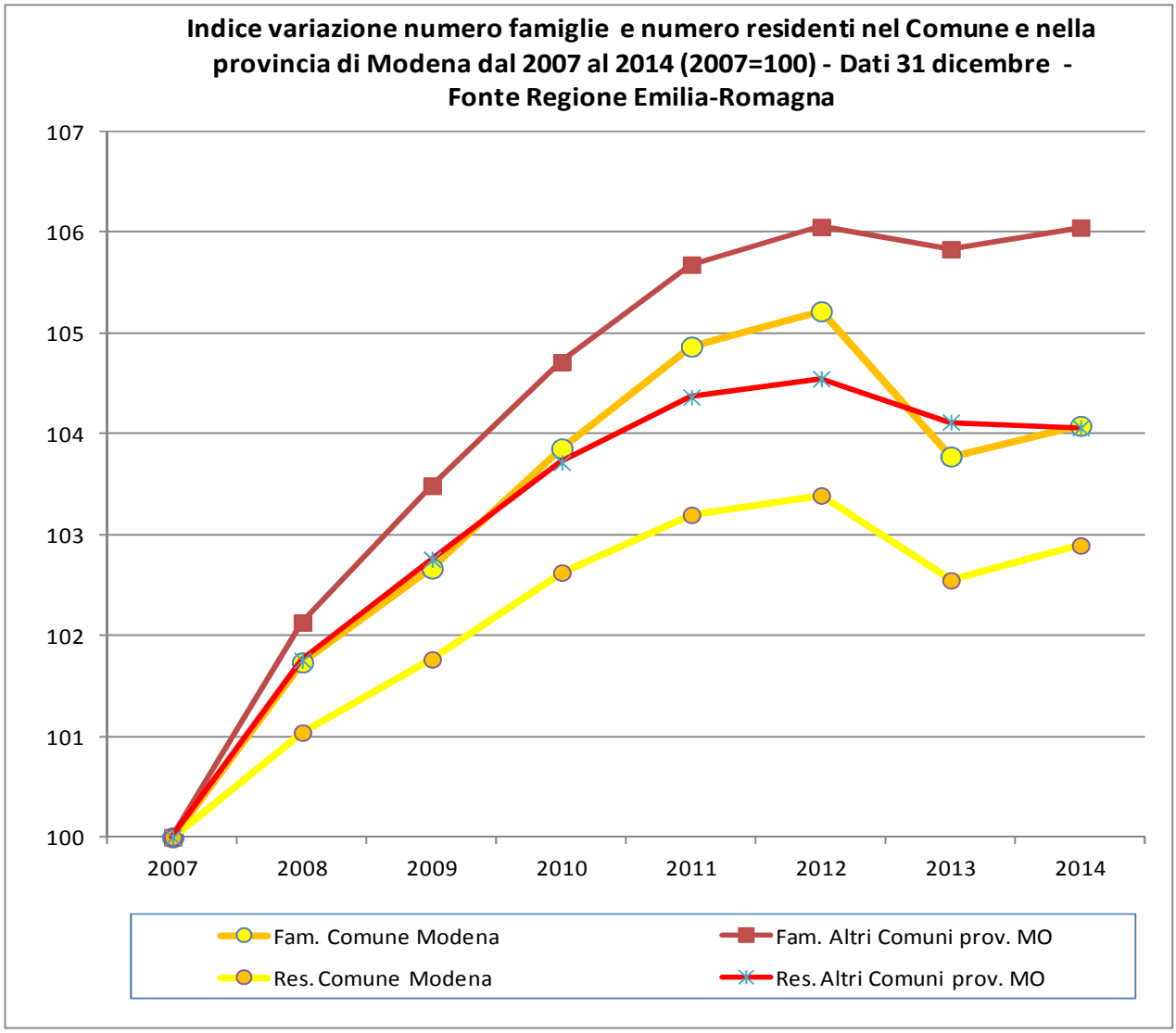


Da notare però l'asimmetria e il distacco notevole nell'andamento delle tendenze relative al numero dei residenti e al numero delle famiglie. La crescita delle famiglie dal 2007 è di alcuni punti percentuali più robusta rispetto al numero dei residenti.

Dopo anni di crescita fino al 2012, è da notare l'inversione di tendenza anche per quanto riguarda il numero delle famiglie, ma con andamenti asimmetrici specie nei comuni della provincia dove la frantumazione dei nuclei sembra procedere negli ultimi anni più speditamente che in città.

La notevole crescita di nuclei di piccola o minima composizione che ha da tempo toccato la città sembra negli ultimi anni investire con maggior incisività anche i comuni della provincia.

Ne risulta, nonostante la lieve flessione degli ultimi anni, un numero cospicuo di famiglie da servire: 300.000 in tutta la provincia, di cui quasi 85.000 in città.



La quota di famiglie monocellulari resta tuttavia di gran lunga più importante in città: quasi il 39% delle famiglie del comune di Modena hanno un solo componente (rispetto al 31% della restante provincia).

Tutti gli indicatori considerati evidenziano prima un rallentamento della fase espansiva in coincidenza con i primi anni della crisi (dopo il 2008), poi il delinearsi (dal 2012) di fenomeni di riflusso demografico in particolare per quanto riguarda l'apporto migratorio.

Comune e provincia di Modena - Numero di famiglie per Numero di componenti - dati capoluogo e restanti Comuni al 31/12/2014 - Fonte dati Regione Emilia-Romagna						
Capoluoghi e non	Famiglie con 1 componente	Famiglie con 2 componenti	Famiglie con 3 componenti	Famiglie con 4 componenti	Famiglie con 5 o più componenti	Totale
Capoluoghi (E.R.)	32.784	23.220	14.136	9.813	4.126	84.079
Non capoluoghi (E.R.)	67.361	61.904	42.563	31.119	13.136	216.083
Totale	100.145	85.124	56.699	40.932	17.262	300.162

Comune e provincia di Modena - Percentuale di famiglie per Numero di componenti - dati capoluogo e restanti Comuni al 31/12/2014 - Fonte dati Regione Emilia-Romagna						
Capoluoghi e non	Famiglie con 1 componente	Famiglie con 2 componenti	Famiglie con 3 componenti	Famiglie con 4 componenti	Famiglie con 5 o più componenti	Totale
Comune Modena	38,99%	27,62%	16,81%	11,67%	4,91%	100,00%
Altri Comuni prov. MO	31,17%	28,65%	19,70%	14,40%	6,08%	100,00%
Provincia Modena	33,36%	28,36%	18,89%	13,64%	5,75%	100,00%

1.2 - Contenimento e riflusso della crescita demografica dal 2008

Il precedente ciclo espansivo tende a diminuire di intensità con la crisi, in particolare a partire dal 2008.

Numero famiglie nel Comune e nella provincia di Modena dal 2007 al 2014 - Dati 31 dicembre - Fonte Regione Emilia-Romagna								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Comune Modena	80.781	82.183	82.936	83.898	84.714	84.997	83.833	84.079
Altri Comuni prov. MO	203.755	208.098	210.863	213.360	215.331	216.092	215.643	216.083
Provincia Modena	284.536	290.281	293.799	297.258	300.045	301.089	299.476	300.162

Occorre notare che il contenimento dell'espansione demografica è iniziato, a Modena città, prima che in provincia: già dal 2004-2007. Poi si è avuto una ulteriore spinta espansiva del numero dei residenti che da 180.000 del 2006-2007 passano a 186.000 nel 2012 in coincidenza con la crescita dell'incidenza di popolazione di origine estera passata in città negli stessi anni dall'11% al 16% del totale comunale residenti.

Popolazione residente in totale nel Comune di Modena e negli altri Comuni della provincia di Modena al 31 dicembre - Serie storica dal 2004 al 2014 - Fonte dati: Regione Emilia-Romagna											
Capoluoghi e non	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Comune Modena	180.110	180.469	180.080	179.937	181.807	183.114	184.663	185.694	186.040	184.525	185.148
Altri Comuni prov. MO	479.748	484.803	490.019	497.735	506.479	511.466	516.251	519.470	520.377	518.236	517.966
Provincia Modena	659.858	665.272	670.099	677.672	688.286	694.580	700.914	705.164	706.417	702.761	703.114

La convergenza di popolazione di origine straniera è però di grande rilievo anche nei comuni della provincia che ospitano il 69,3% del totale stranieri residenti in provincia di Modena con una quota specifica del 12,5% sul totale popolazione residente negli altri comuni del modenese (rispetto al 15,5% del Capoluogo).

Popolazione residente straniera nel Comune di Modena e negli altri Comuni della provincia di Modena al 31 dicembre - Serie storica dal 2004 al 2014 - Fonte dati: Regione Emilia-Romagna											
Capoluoghi e non	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Comune Modena	16.090	17.593	18.710	20.070	22.857	24.918	27.154	28.719	29.518	28.211	28.641
Altri Comuni prov. MO	33.831	37.495	41.233	47.246	53.425	57.678	62.192	65.640	67.153	65.175	64.583
Provincia Modena	49.921	55.088	59.943	67.316	76.282	82.596	89.346	94.359	96.671	93.386	93.224

Popolazione residente straniera in % nel Comune di Modena e negli altri Comuni su tot. provincia di Modena al 31 dicembre - Serie storica dal 2004 al 2014 - Fonte dati: Regione Emilia-Romagna											
Capoluoghi e non	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Comune Modena	32,2%	31,9%	31,2%	29,8%	30,0%	30,2%	30,4%	30,4%	30,5%	30,2%	30,7%
Altri Comuni prov. MO	67,8%	68,1%	68,8%	70,2%	70,0%	69,8%	69,6%	69,6%	69,5%	69,8%	69,3%
Provincia Modena	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Non si segnalano variazioni significative dopo il 2011: le quote di stranieri sul totale residenti tendono negli ultimi anni a stabilizzarsi attorno al 15,5% in città e al 12,5% negli altri comuni del modenese.

Popolazione residente straniera in % su tot. Residenti nel Comune di Modena, negli altri Comuni e nel tot. provincia di Modena al 31 dicembre - Serie storica dal 2004 al 2014 - Fonte dati: Regione Emilia-Romagna											
Capoluoghi e non	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Comune Modena	8,9%	9,7%	10,4%	11,2%	12,6%	13,6%	14,7%	15,5%	15,9%	15,3%	15,5%
Altri Comuni prov. MO	7,1%	7,7%	8,4%	9,5%	10,5%	11,3%	12,0%	12,6%	12,9%	12,6%	12,5%
Provincia Modena	7,6%	8,3%	8,9%	9,9%	11,1%	11,9%	12,7%	13,4%	13,7%	13,3%	13,3%

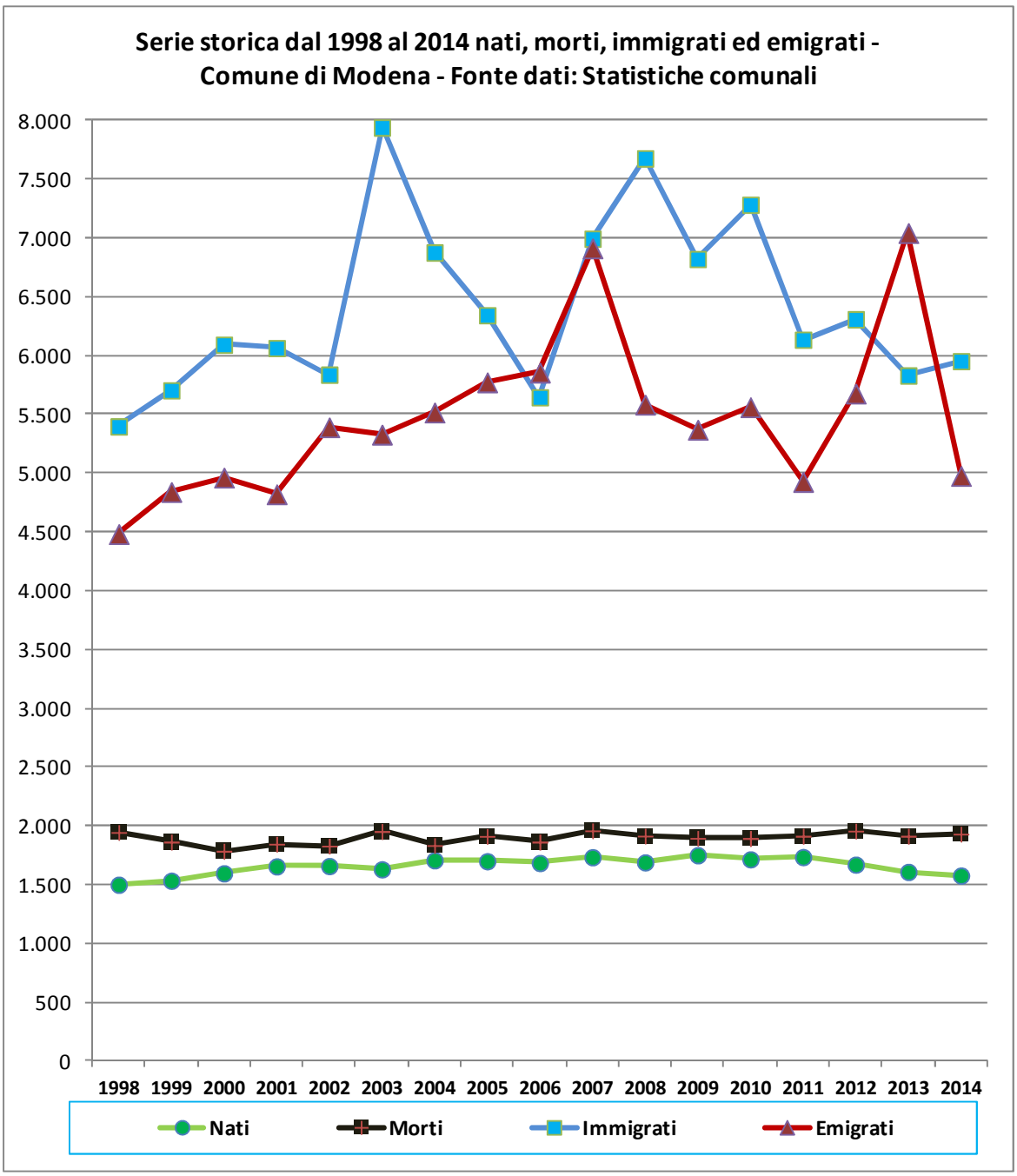
Se le variazioni quantitative tendono ad essere con la crisi più ambivalenti e comunque meno imponenti, quello che si riflette in termini qualitativi sulla composizione e sulla tipologia delle famiglie è invece di notevole importanza. E' forse proprio la famiglia a dover farsi carico, specie dal 2008, delle crescenti difficoltà economiche e a subire con la crisi le scosse più dirompenti, intanto in termini di composizione, ma di conseguenza, come ovvio, anche in termini di comportamenti, consumi compresi.

1.3 - Le rilevanti trasformazioni nella composizione delle famiglie in comune di Modena

In specifico nel Comune di Modena sembra attenuarsi dopo il 2008 l'afflusso di immigrati. La popolazione complessiva dopo il 2012 tende al ridimensionamento o a stagnare.

Il saldo naturale resta in Comune di Modena, come da molti anni ormai, negativo e neanche l'apporto in termine di natalità delle famiglie immigrate riesce più a temperare il divario negativo fra nati e morti che infatti negli ultimi anni tende a peggiorare come nei passati decenni, prima della grande spinta migratoria dei primi anni 2000 (fino al 2007): movimento migratorio comprensivo anche di sostanziosi apporti dall'Italia, specie con provenienza dalle regioni del sud. Anche questo flusso si sta però attenuando.

Il saldo migratorio segnala una punta negativa nel 2013 quando, per la prima volta da molti anni, si registra un saldo nettamente negativo fra numero di immigrati e numero di emigrati dal comune.



Quello che cambia negli ultimi lustri, in relazione all'impatto di specifiche difficoltà e agli effetti della generale insicurezza economica indotti dalla crisi, ma anche al parallelo sconvolgimento dei parametri culturali e sociali tradizionali, è soprattutto l'assetto delle famiglie.

La fase espansiva fino al 2010 aveva evidenziato in Comune di Modena una crescita fortissima dei nuclei di single giovani e soprattutto dei single in età lavorativa (fino a 64 anni); queste due componenti sono passate da meno del 14% del totale famiglie del 1996, a oltre il 24% del 2010 per poi assestarsi attorno a questa rilevantissima soglia percentuale. In lieve crescita anche le coppie di fatto e le convivenze.

In parallelo negli stessi anni crolla la presenza delle tradizionali famiglie di tre componenti (coppia con un figlio) che rappresentava il 19% dei casi nel 1996 riducendosi a circa l'11% nel 2013, con un calo di importanza che si attenua negli ultimi anni (dopo il 2010) ma senza alcuna ripresa, diversamente dalle famiglie più numerose che, dopo una fase di contrazione dal 23% del 1996, fino al 20% del 2005, riprendono lievemente a crescere negli ultimi anni (nuclei parentali compositi come rifugio dalla crisi).

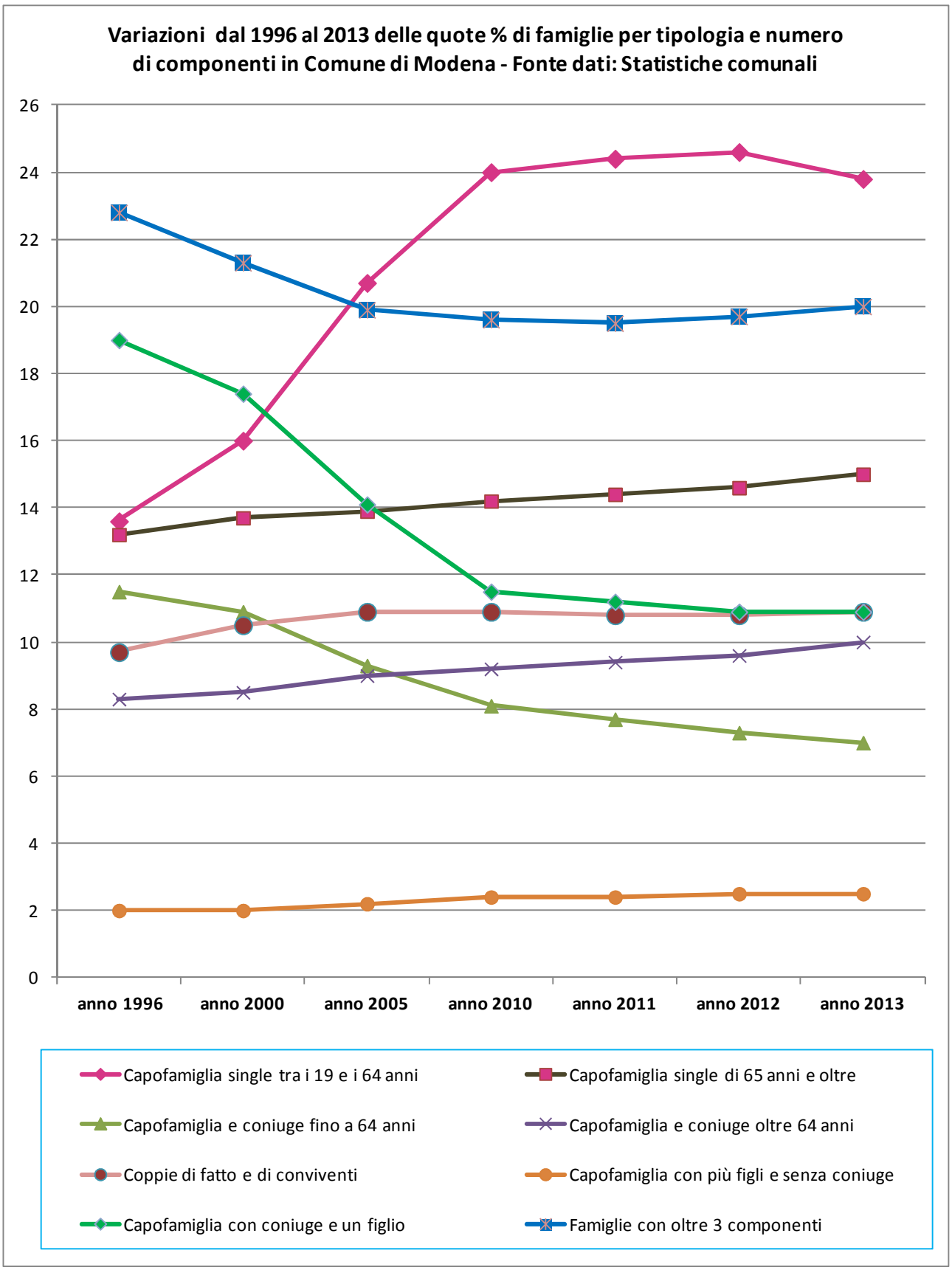
La scomposizione tendenziale dei nuclei minimi continua (più anziani soli e più famiglie con un solo coniuge), mentre la presenza di coppie sposate è da tempo in calo (calo ridimensionato con la crisi).

In sostanza, mentre si stanno attenuando con la crisi i fenomeni demografici più espansivi, il panorama socio-demografico della tipologia di famiglie, avendo nel frattempo subito cambiamenti significativi, non sembra poter riproporre gli assetti precedenti; single, famiglie mono-genitore, anziani soli, coppie di fatto alludono a esigenze di servizio, comportamenti sociali e di consumo diversi dalla famiglia tradizionale.

Tipologia delle famiglie residenti in Comune di Modena - Dati in percentuale - copia TAV. A. 33e - FAMIGLIE RESIDENTI PER TIPOLOGIA DAL 1996 AL 2013 - Fonte: Statistiche Comune di Modena

FAMIGLIE DI UNO, DUE E PIU' COMPONENTI PER TIPOLOGIA	1996	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Capofamiglia single tra i 19 e i 44 anni	8,0	10,0	13,0	13,7	13,8	13,6	12,7
Capofamiglia single tra i 45 ed i 64 anni	5,6	6,0	7,7	10,3	10,6	11,0	11,1
Capofamiglia single di 65 anni e oltre	13,2	13,7	13,9	14,2	14,4	14,6	15,0
Capofamiglia e coniuge (lei tra i 19 ed i 44 anni)	4,1	3,7	2,7	1,9	1,8	1,7	1,6
Capofamiglia e coniuge (lei tra i 45 ed i 64 anni)	7,4	7,2	6,6	6,2	5,9	5,6	5,4
Capofamiglia e coniuge (lei di 65 anni e oltre)	8,3	8,5	9,0	9,2	9,4	9,6	10,0
Coppia di fatto (lei tra i 19 ed i 44 anni)	1,0	1,4	1,7	1,6	1,5	1,4	1,5
Coppia di fatto (lei tra i 45 ed i 64 anni)	0,3	0,4	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6
Coppia di fatto (lei di 65 anni e oltre)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Coppia di persone conviventi	0,6	0,6	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8
Capofamiglia e 1 figlio minorenne	1,1	1,4	1,7	1,9	1,9	2,0	2,0
Capofamiglia e 1 figlio maggiorenne	4,5	4,6	4,5	4,4	4,4	4,4	4,5
Capofamiglia e almeno due figli in media minori	0,6	0,8	1,1	1,3	1,3	1,3	1,3
Capofamiglia e almeno due figli in media maggior.	1,4	1,2	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2
Capofamiglia, coniuge e 1 figlio minorenne	8,2	7,4	6,1	4,9	4,8	4,7	4,7
Capofamiglia, coniuge e 2 figli minorenni	5,4	5,6	5,3	4,9	4,8	4,8	4,9
Capofamiglia, coniuge e 3 o + figli minorenni	0,8	0,9	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2
Capofamiglia, coniuge e 1 figlio maggiorenne	10,8	10,0	8,0	6,6	6,4	6,2	6,2
Capofamiglia, coniuge e 2 o + figli maggiorenni	4,6	3,6	2,7	2,4	2,4	2,4	2,5
Capofamiglia, coniuge, figli sia maggior. che minor.	2,8	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Capofamiglia, coniuge , figli ed altri parenti	3,6	3,0	2,5	2,4	2,3	2,3	2,3
Capofamiglia, coniuge , ed altri parenti	1,5	1,4	1,2	1,1	1,0	1,0	1,0
Capofamiglia ed un altro parente	2,0	1,9	1,6	1,4	1,4	1,4	1,3
Capofamiglia, figli ed altri parenti	2,9	3,0	3,5	4,0	4,1	4,3	4,4
Capofamiglia ed altri parenti	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4
TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tavola aggiornata al 19/08/2014


Variazioni dal 1996 al 2013 delle quote % di famiglie per tipologia e numero di componenti in Comune di Modena - Fonte dati: Statistiche comunali
26
24
22
20
18
16
14
12
10
8
6
4
2
0
anno 1996
anno 2000
anno 2005
anno 2010
anno 2011
anno 2012
anno 2013
Capofamiglia single tra i 19 e i 64 anni
Capofamiglia single di 65 anni e oltre
Capofamiglia e coniuge fino a 64 anni
Capofamiglia e coniuge oltre 64 anni
Coppie di fatto e di conviventi
Capofamiglia con più figli e senza coniuge
Capofamiglia con coniuge e un figlio
Famiglie con oltre 3 componenti

1.4 - Provenienza flussi migratori, insediamento zonale e i tipi di famiglia per circoscrizione

Nel corso degli anni 2000, prima con il potente ciclo di afflussi migratori e poi con gli effetti della crisi globale scatenatasi nel 2008, si determina nel comune di Modena, come in altre aree sviluppate del paese, un forte processo di trasformazione delle compagini sociali e delle tipologie di famiglie con effetti, come abbiamo visto, su tutto il panorama socio-demografico urbano, una trasformazione complessiva che non manca però di focalizzare dinamiche specifiche in alcune aree della città.

Si segnalano (analizzando i dati e le tabelle prodotte dagli Uffici Statistiche comunali) differenze di densità abitativa che caratterizzano le diverse zone della città procedendo dagli ambiti più centrali dove la densità è massima, in particolare nel nucleo storico (con quasi 88 abitanti per ettaro) ma anche nella prima periferia (70,5 abitanti per ettaro), per passare a densità abitative decisamente inferiori nel restante centro abitato (26,3 abitanti per ettaro) e ad ancora meno densi nuclei abitati nelle aree esterne (18 abitanti per ettaro); a queste differenze si associa anche un diverso tipo di famiglia (forte concentrazione di single nel nucleo storico dove il numero medio di componenti delle famiglie è 1,8, mentre nei nuclei abitati esterni è 2,4 e nelle case sparse risulta 2,6) e provenienze migratorie differenziate per zona in relazione al periodo di afflusso e alle aree di provenienza.

Nel nucleo storico la presenza di famiglie con anziani è più limitata che nelle altre zone, mentre nelle aree esterne si concentrano casi assai più frequenti di famiglie numerose e con bambini piccoli.

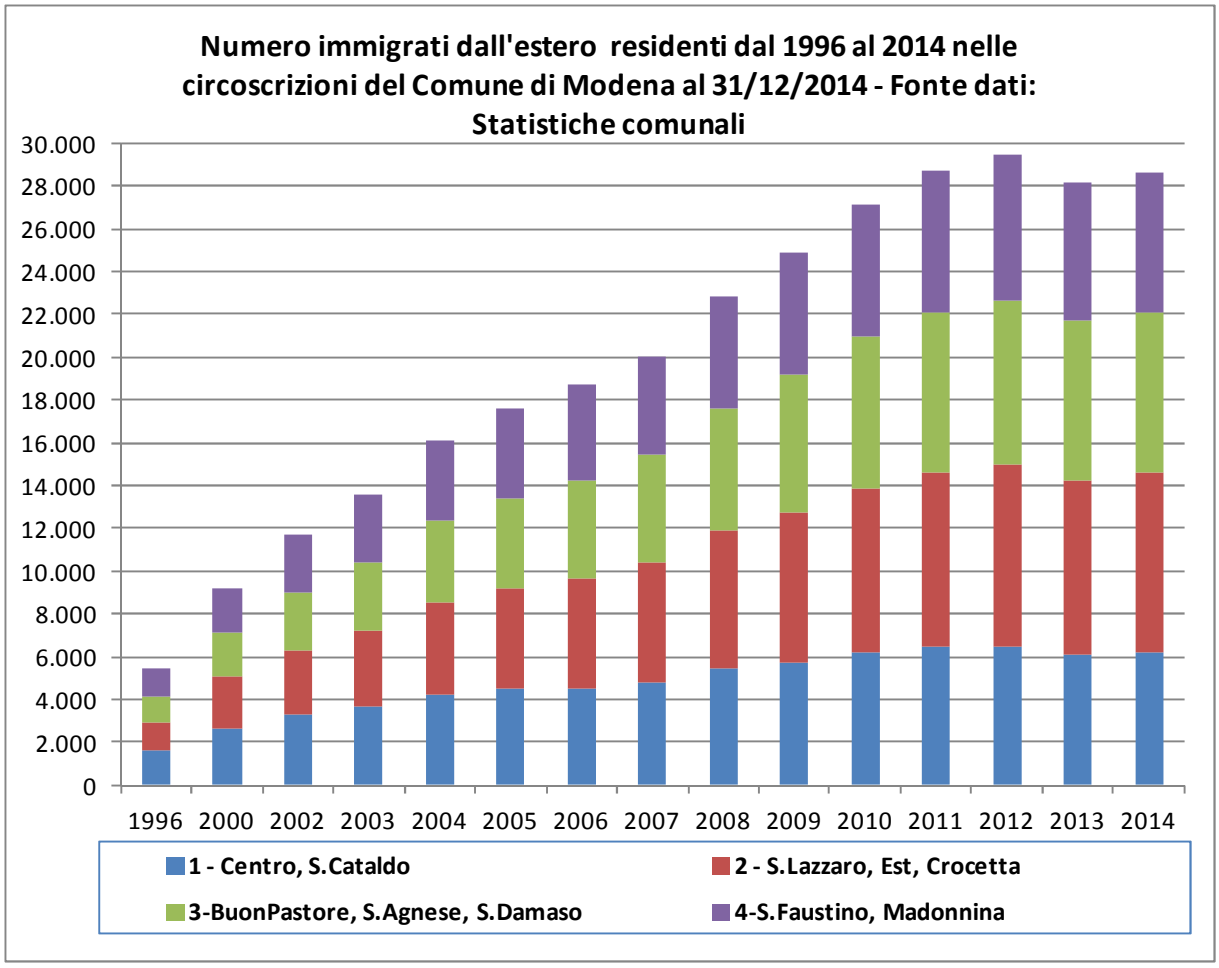
Se si considerano le 4 Circoscrizioni in cui è oggi suddiviso il territorio comunale, si può notare la notevolissima differenza di apporto migratorio dall'estero. Pur attraversando tutto il territorio comunale, è soprattutto in centro che si focalizza la presenza di immigrati stranieri (27%); molto importante risulta questa presenza anche nella circoscrizione comprensiva di Modena est (17%), mentre nelle altre zone risulta inferiore alla media (attorno al 12%, rispetto ad una media comunale che, pur stagnando dopo il 2011, si attesta su valori elevati: al 15,6% a fine 2014).

Comune di Modena - Numero famiglie e residenti al 31/12/2014per circosrizione di cui stranieri in valore assoluto e in percentuale - Fonte dati: Statistiche comunali

CIRCOSCRIZIONI	Famiglie numero	Residenti numero	di cui stranieri in v.a.	di cui stranieri in %
1 - CENTRO STORICO - S. CATALDO	11.910	23.005	6.220	27,04%
2 - CROCETTA - S. LAZZARO - MO EST	21.352	48.074	8.364	17,40%
3 - B. PASTORE - S. AGNESE - S. DAMASO	27.370	60.334	7.535	12,49%
4 - S. FAUSTINO - MADONNINA - 4 VILLE	23.450	52.165	6.521	12,50%
TOTALE	**84.082**	**183.578**	**28.640**	**15,60%**

Se è nell'area centrale che si è cristallizzata in modo rilevante la presenza di immigrati dall'estero, occorre però notare che l'espansione del fenomeno fino al 2011 ha riguardato, sia pure con connotati e proporzione diverse, tutte le circoscrizioni comunali con apici che le statistiche comunali evidenziano soprattutto con riferimento alla ripartizione del territorio per parrocchia segnalando alcune situazioni in cui la popolazione extracomunitaria supera un quarto della popolazione (Duomo, Tempio, S.Giovanni), mentre poche risultano le parrocchie dove i nativi modenesi (in Comune) risultano maggioritari (Portile, Cognento, Collegara e Collegarola, S. Maria di Mugnano, Saliceta S.Giuliano). Ci troviamo dunque di fronte a realtà

zonali connotate da differenti mix sociali sia per tipo di famiglie e classi di età dei componenti, sia per provenienza della popolazione.



E' importante analizzare questi aspetti per capire i mutamenti socio-demografici e cogliere le tendenze evidentemente connesse all'emergere di aspettative e domande di servizio diverse da quelle espresse dall'assetto dei decenni precedenti. Assetto a cui sono ancora largamente improntati i servizi commerciali presenti nel territorio. Oggi non c'è più, come negli scorsi decenni a Modena, specie in alcune zone, un blocco sociale prevalente composto da coppie sposate con uno, massimo due figli, famiglie in prevalenza modenesi (o originarie della provincia) o da immigrati da altre zone d'Italia.

La miscela sociale è oggi altamente composita e non può trovare risposte di servizio univoche.

Occorre sottolineare l'eterogeneità delle componenti migratorie zonali, non solo per le provenienze dall'estero, ma anche per le provenienze dall'Italia.

Complessivamente il numero annuo di immigrati a Modena oscilla da lustri intorno alle 5-6.000 unità annue (la punta massima di oltre 7.000 è stata raggiunta nel 2008). Nel 2013 il flusso si è ridimensionato a poco più di 5.000 unità.

La tendenza interessante da notare negli ultimissimi anni è che sono soprattutto le componenti delle provenienze migratorie da lontano (estero e sud Italia) a subire ridimensionamenti, mentre gli afflussi da

vicino (cintura e altri comuni del modenese, oppure altri comuni della regione) tendono piuttosto a crescere o comunque a mantenere il precedente flusso. Il concentrarsi in città dalla provincia affiora dunque in periodo di crisi come controtendenza significativa rispetto alla precedente fase di disseminazione abitativa che ha portato per decenni ad una crescita dei comuni della restante provincia modenese assai più importante della crescita del peso demografico del Comune di Modena.

Altro elemento importante da sottolineare è che, pur sfiorando le 3.000 unità annue dal 2008 al 2010, l'incidenza della quota di immigrati dall'estero verso il Comune di Modena resta sempre minoritaria (e calante dal 2011 al 2013) rispetto al complessivo movimento di immigrazione che permane su livelli rilevanti e fortemente connotati da popolazione giovane e comunque in età attiva, mentre fra chi lascia la città, oltre ai giovani, si notano anche casi di pensionati e anziani, specie verso i comuni periferici del modenese.

Cambia di conseguenza l'insediamento zonale e la tipologia di famiglie presenti nelle diverse circoscrizioni, anche in relazione a flussi migratori diversificati per periodo di afflusso e per zone di provenienza, con effetti importanti sul mix sociale e sulle variabili comportamentali negli acquisti; ciò anche in rapporto a densità abitative molto diverse.

Nella circoscrizione 1 - Centro Storico- San Cataldo che conta circa a fine 2013 in totale 11.892 famiglie e 23.467 residenti (densità 77 abitanti per ettaro), i non nativi risultano 14.036, in prevalenza insediatisi negli ultimi 10 anni e con provenienza dall'estero. La quota di nativi è qui appena del 40%. Inoltre i nuclei monocellulari sono 6.190 e rappresentano il 52% delle famiglie. In sostanza questa circoscrizione raccoglie i livelli di frammentazione della composizione familiare maggiori e il più massiccio numero di immigrati recenti, specie dall'estero in un contesto di fortissima densità abitativa. A frammentazione sociale e delle modalità abitative non possono che corrispondere, in un contesto di forte densità abitativa, bisogni di servizio altamente differenziati difficilmente canalizzabili in mega-aggregazioni commerciali, quanto piuttosto da riferire ad un altrettanto articolato ventaglio di tipologie e format distributivi, in particolare piccoli e medi, inseriti negli assi di servizio esistenti.

Nella circoscrizione 2 - S. Lazzaro - Modena est – Crocetta i non nativi a fine 2013 risultano 26.911 con prevalenza di insediamenti migratori datati (oltre 10 anni) e provenienze dall'Italia (sud e altri comuni del modenese), a cui si associa però una più recente componente migratoria dall'estero e dal sud italia. Sul totale dei residenti (48.180), i nativi sono qui circa il 44%. Il numero delle famiglie in totale è pari a 21.271 unità. La densità abitativa è di 11 abitanti per ettaro. I nuclei monocellulari sono quasi il 37% del totale circoscrizione. Siamo qui in presenza di un mix di tipologie insediative e di famiglie ripartito in casistiche diverse in cui non mancano nuclei numerosi di 4 e più componenti (17,8%). Inoltre la minore densità abitativa evidenzia le potenzialità, e in qualche misura anche la necessità, di aree attrezzate multifunzionali di servizio baricentriche rispetto ai principali flussi di mobilità che connotano la circoscrizione. Non è un caso che qui siano già presenti e pianificati alcuni dei centri principali di servizio di attrazione.

Nella circoscrizione 3 - Buon pastore – S.Agnese - S.Damaso (a sud-est del centro) i non nativi al 2013 risultano complessivamente 29.971, quasi la metà dei quali con anzianità abitativa superiore ai 20 anni (e provenienza prevalente da altri comuni modenesi), mentre i flussi recenti, molto corposi soprattutto negli ultimi cinque anni, evidenziano provenienze numerose dall'estero, a cui si aggiungono quote significative anche dal sud Italia. La densità abitativa è di 11 abitanti per ettaro. L'incidenza dei nativi sul totale residenti

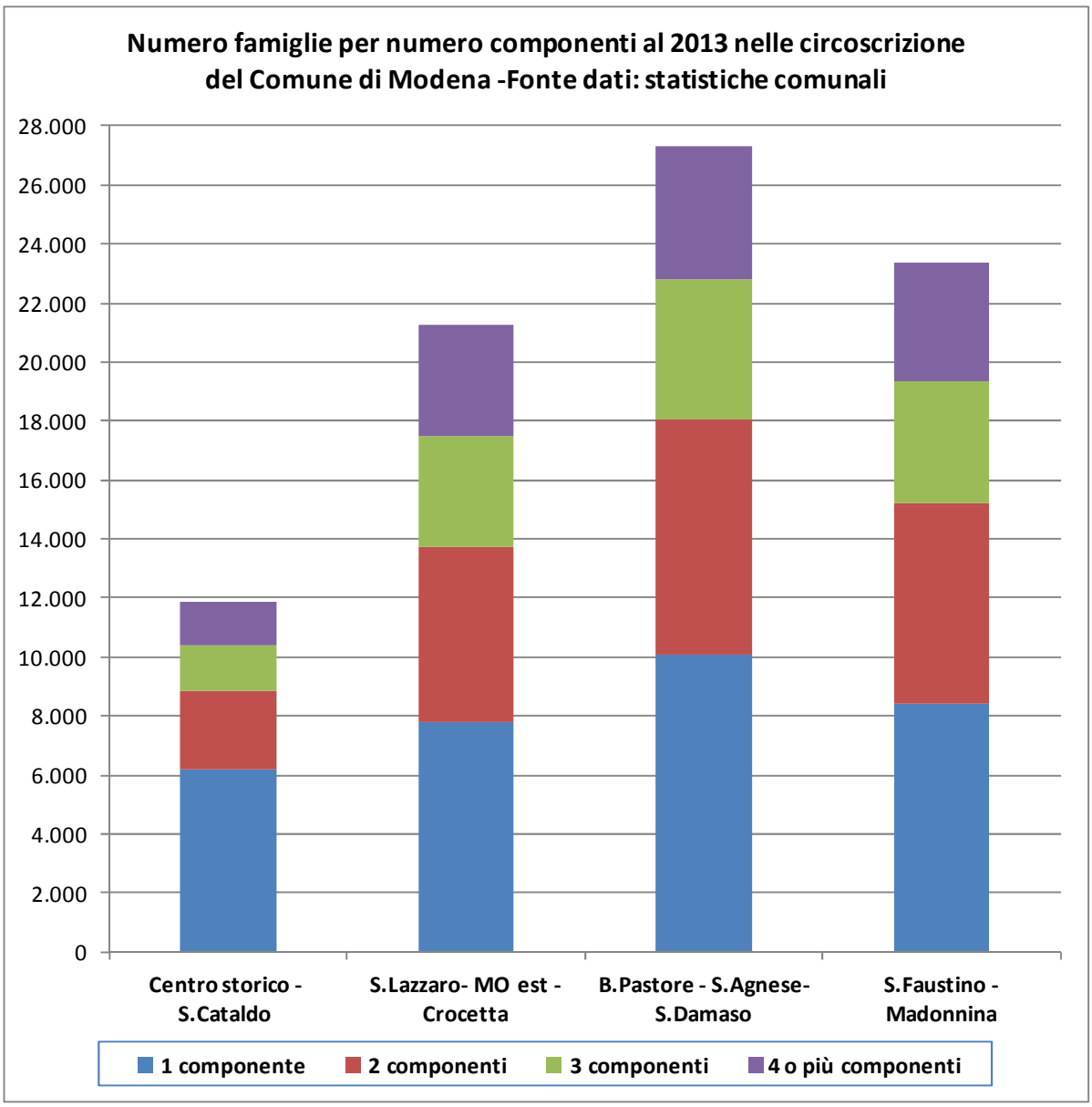
(60.513) è qui del 50,5%; il numero di famiglie con una presenza di nuclei monocellulari risulta quasi del 37% sul valore complessivo della circoscrizione (in totale 27.328). Come le altre zone a sud del centro, anche questa circoscrizione accoglie molte componenti migratorie antiche e di provenienza locale con un mix sociale composito assai più contrassegnato, specie nella periferia cresciuta dal dopoguerra, dalle tradizioni locali e da esigenze di servizio consolidate rispetto ad altre parti della città (in particolare quelle più prossime al centro, dove lo scombussolamento demografico recente è stato più corrosivo).

Nella circoscrizione 4 - S.Faustino – Madonnina (a ovest del centro storico) i non nativi al 2013 risultano 26.088 con poco meno della metà di insediamenti ultraventennali provenienti da molteplici aree italiane (prevalenza dei comuni del modenese) e un ulteriore forte apporto più recente, specie negli ultimi sei anni, dall'estero e, in parte minore ma significativa, dal sud Italia. I residenti in totale sono 52.365 nel 2013; quindi la componente nativa incide per oltre il 50% in un contesto di modesta densità abitativa (6 abitanti per ettaro), specie nelle aree periferiche più esterne. Le famiglie insediate sono 23.342 con una presenza di meno del 36% di nuclei monocellulari (quota minima in città) e di più del 29% di famiglie con 2 componenti (quota massima in città). In questo caso la densità minima evidenzia le potenzialità dei centri di servizio integrati che, infatti, già connotano questa circoscrizione.

Comune di Modena - Numero e % famiglie per numero componenti nelle circoscrizioni comunali al 2013 - Fonte dati: statistiche comunali

Circoscrizioni	1 componente	2 componenti	3 componenti	4 o più componenti	**Totale famiglie**
Centro storico - S.Cataldo	6.190	2.670	1.526	1.506	**11.892**
S.Lazzaro- MO est - Crocetta	7.818	5.886	3.789	3.778	**21.271**
B.Pastore - S.Agnese-S.Damaso	10.097	7.939	4.780	4.512	**27.328**
S.Faustino - Madonnina	8.384	6.834	4.130	3.994	**23.342**
Totale numero	**32.489**	**23.329**	**14.225**	**13.790**	**83.833**
Centro storico - S.Cataldo	19,1%	11,4%	10,7%	10,9%	14,2%
S.Lazzaro- MO est - Crocetta	24,1%	25,2%	26,6%	27,4%	25,4%
B.Pastore - S.Agnese-S.Damaso	31,1%	34,0%	33,6%	32,7%	32,6%
S.Faustino - Madonnina	25,8%	29,3%	29,0%	29,0%	27,8%
Totale % colonna	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Centro storico - S.Cataldo	52,1%	22,5%	12,8%	12,7%	100,0%
S.Lazzaro- MO est - Crocetta	36,8%	27,7%	17,8%	17,8%	100,0%
B.Pastore - S.Agnese-S.Damaso	36,9%	29,1%	17,5%	16,5%	100,0%
S.Faustino - Madonnina	35,9%	29,3%	17,7%	17,1%	100,0%
Totale % riga	38,8%	27,8%	17,0%	16,4%	100,0%

In sintesi. Siamo in sostanza di fronte ad un panorama sociale e demografico articolato che sembra richiedere risposte di programmazione fluide e flessibili, capaci di adattarsi al rapido mutare della composizione sociale dei diversi tessuti urbani. Le scelte dei decenni precedenti, cristallizzatesi nelle attuali dotazioni di servizio, tendono a diventare obsolete e ad offrire risposte adeguate solo a parti della popolazione e, in specifico, alle aree abitate rimaste più indenni e stabili rispetto agli effetti dirompenti del tumultuoso cambiamento socio-demografico degli ultimi 15 anni.



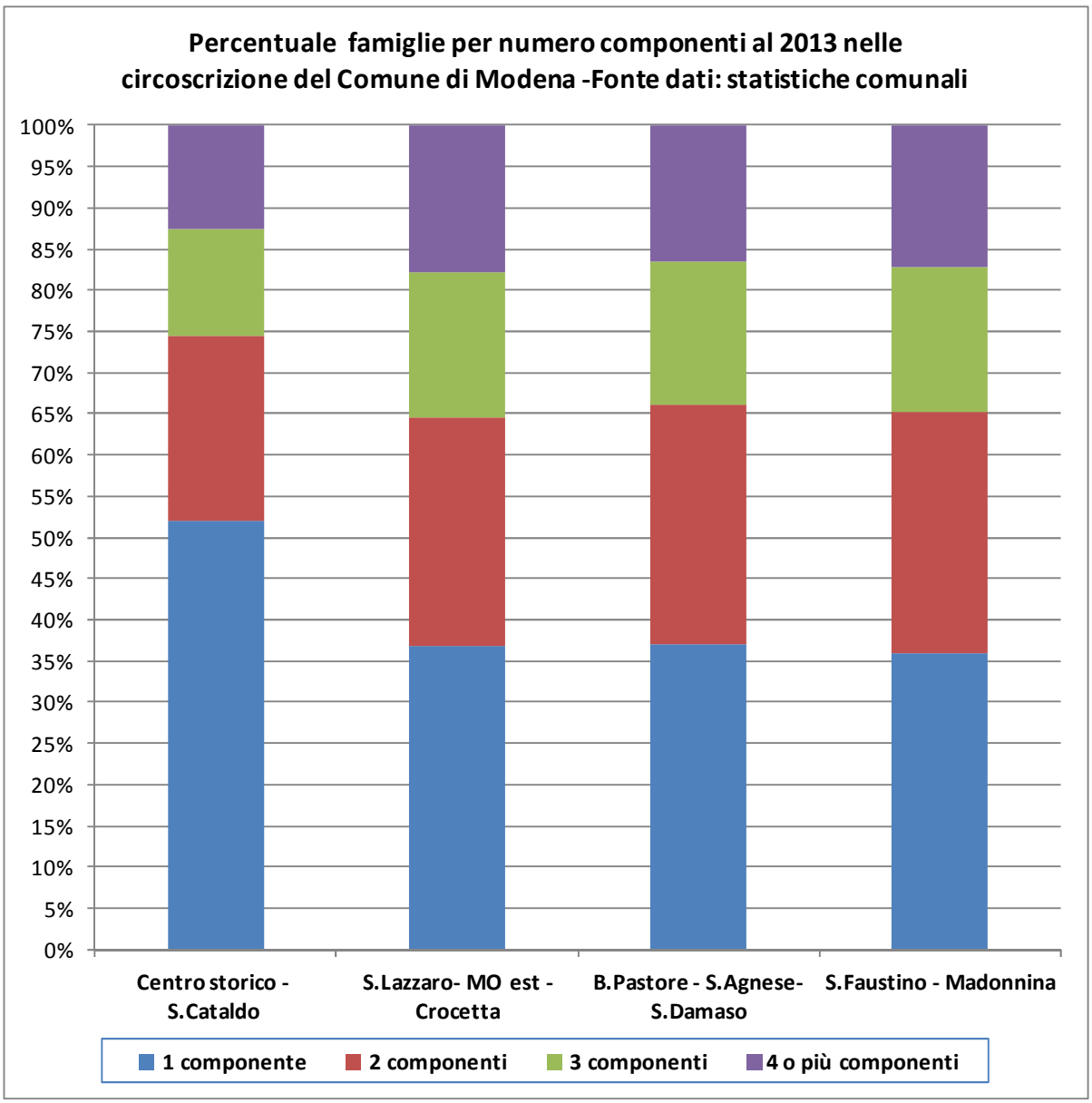
Dal 1996 al 2013 i nuclei monocellulari, particolarmente presenti nella prima circoscrizione centrale, ma, come evidenziato dai grafici, molto presente anche nelle altre circoscrizioni, passano:

- per la componente giovane (da 19 a 44 anni) : da 5.694 residenti del 1996 a 10.658 nel 2013;

- per la componente di età più matura (da 45 a 64 anni) : da 4.028 residenti del 1996 a 9.277 nel 2013.

- per la componente più anziana (oltre 64 anni): da 9.384 del 1996 a 12.554 del 2013.

Si tratta di un mutamento che coinvolge migliaia e migliaia di persone un tempo inserite in famiglie più ampie e strutturate. Sono evidenti le inevitabili ricadute sui comportamenti di consumo e sulle modalità di acquisto non più riconducibili alla grande spesa periodica fruibile soprattutto presso le grandi strutture di vendita despecializzate.



Le trasformazioni nella composizione dei nuclei riduce i casi di coppie con figli:

- le famiglie con capofamiglia, coniuge e un figlio minorenne calano da 5.881 residenti nel 1996 a 3.906 nel 2013;

- le famiglie con capofamiglia, coniuge e un figlio maggiorenne calano da 7.696 residenti del 1996 a 5.233 residenti del 2013.

- le famiglie con capofamiglia, coniuge e due o più figli maggiorenni calano da 3.269 residenti del 1996 a 2.077 del 2013.

Il calo di incidenza, specie in alcune zone urbane, delle famiglie con due o tre componenti segnala il venir meno tendenziale della preponderanza di comportamenti di acquisto entrati dagli anni ’80 nella routine di molte famiglie: grande spesa settimanale in auto presso i grandi centri commerciali integrati.

2. Dotazione esercizi e superficie di vendita: confronto con le province dell'Emilia-Romagna

2.1 Dotazione complessiva di esercizi e di superficie di vendita

La dotazione complessiva di esercizi e di superficie di vendita registrata in provincia di Modena, stando ai dati dell'Osservatorio Regionale Commercio, al 31/12/2013 è meno rilevante per incremento dell'ultimo periodo (salvo Piacenza e Ferrara) e per dotazione attuale rispetto alle altre province dell'Emilia-Romagna.

La densità complessiva degli esercizi rapportata al numero dei residenti è da sempre inferiore alla media regionale (sulla quale incide la numerosità dei punti di vendita delle province costiere) e anche la dotazione di superficie procapite è lievemente inferiore oggi nel modenese alla media regionale, mentre era nettamente superiore alla media regionale nel 1998.

Esaminando la serie storica 1998, 2008, 2012, 2013, si nota che la rete provinciale modenese ha registrato incrementi significativi nel numero degli esercizi anche nel periodo di crisi 2008-2013, fase che ha però determinato un lieve calo delle superfici di vendita, andamento del tutto in controtendenza rispetto ai decenni precedenti caratterizzati soprattutto da incrementi delle superfici con l'ingresso massiccio nel modenese (prima che in altre province) della grande distribuzione nella rete di vendita.

Numero esercizi commerciali in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio

Città metropolitana - Province	Numero esercizi totali				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	14.438	14.351	13.976	13.278	462	1.160	3,31%	8,74%
FERRARA	6.643	6.506	6.459	6.308	184	335	2,85%	5,31%
FORLI'-CESENA	7.297	7.204	7.040	5.950	257	1.347	3,65%	22,64%
MODENA	**11.178**	**11.187**	**10.786**	**9.658**	**392**	**1.520**	**3,63%**	**15,74%**
PARMA	7.971	7.855	7.623	6.847	348	1.124	4,57%	16,42%
PIACENZA	4.505	4.797	4.868	4.542	-363	-37	-7,46%	-0,81%
RAVENNA	7.252	7.217	7.034	6.264	218	988	3,10%	15,77%
REGGIO EMILIA	7.364	7.304	6.982	6.354	382	1.010	5,47%	15,90%
RIMINI	8.136	7.928	7.504	6.423	632	1.713	8,42%	26,67%
EMILIA-ROMAGNA	**74.784**	**74.349**	**72.272**	**65.624**	**2.512**	**9.160**	**3,48%**	**13,96%**

Superficie esercizi commerciali totali in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Superfice esercizi totali				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	1.438.891	1.421.030	1.401.278	1.208.110	37.613	230.781	2,68%	19,10%
FERRARA	638.468	631.878	627.739	507.774	10.729	130.694	1,71%	25,74%
FORLI'-CESENA	654.922	657.167	632.052	549.585	22.870	105.337	3,62%	19,17%
MODENA	1.070.239	1.079.464	1.073.303	931.921	**-3.064**	**138.318**	**-0,29%**	**14,84%**
PARMA	742.932	712.972	670.881	518.378	72.051	224.554	10,74%	43,32%
PIACENZA	484.634	504.078	495.461	376.854	-10.827	107.780	-2,19%	28,60%
RAVENNA	608.913	616.107	597.981	509.017	10.932	99.896	1,83%	19,63%
REGGIO EMILIA	729.968	730.472	705.778	621.505	24.190	108.463	3,43%	17,45%
RIMINI	588.293	588.209	553.178	441.152	35.115	147.141	6,35%	33,35%
EMILIA-ROMAGNA	6.957.260	6.941.377	6.757.651	5.664.296	**199.609**	**1.292.964**	**2,95%**	**22,83%**

La provincia di Modena non è l'unica in regione a subire dopo il 2008 un calo complessivo di superficie di vendita in corrispondenza con la crisi (anche Piacenza registra un calo, ma in quel caso occorre tenere conto della forte competizione delle numerosissime grandi strutture lombarde), ma è l'unica a subire questo calo di superficie di vendita in presenza di un incremento di unità di vendita.

Cala quindi nel modenese, dal 2008 al 2013, la dimensione media delle strutture di vendita, passando da quasi 100 mq medi a circa 96 mq., mentre la media regionale resta stabile attorno ai 93 mq.; la dimensione mediamente più ampia nel 1998 delle strutture di vendita della provincia di Modena, rispetto alle altre province della regione, è un ricordo: ora Bologna, Ferrara, Reggio Emilia e soprattutto Piacenza sono realtà provinciali che presentano una dimensione media degli esercizi più ampia di quella dei negozi del modenese.

Numero e MQ. di vendita esercizi commerciali in Emilia-Romagna per provincia ogni 1000 residenti - Confronto numerosità e dotazione procapite anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Numero totale esercizi ogni 1000 residenti				Mq. di vendita totale esercizi ogni 1000 residenti			
	2013	2012	2008	1998	2013	2012	2008	1998
BOLOGNA	14,42	14,30	14,32	14,54	1.436,8	1.415,5	1.435,5	1.323,0
FERRARA	18,70	18,17	18,04	18,01	1.796,8	1.764,5	1.753,6	1.449,9
FORLI'-CESENA	18,38	18,09	18,14	16,88	1.650,1	1.650,5	1.628,9	1.559,3
MODENA	15,91	15,84	15,67	15,57	1.522,9	1.528,1	1.559,4	1.502,0
PARMA	17,94	17,56	17,60	17,34	1.672,2	1.594,1	1.549,0	1.312,9
PIACENZA	15,59	16,49	17,02	17,08	1.677,0	1.732,4	1.732,8	1.416,8
RAVENNA	18,44	18,27	18,24	17,89	1.548,7	1.559,5	1.550,3	1.453,4
REGGIO EMILIA	13,77	13,63	13,44	14,33	1.364,8	1.363,2	1.358,6	1.401,6
RIMINI	24,28	23,64	24,74	23,86	1.755,9	1.754,1	1.824,0	1.639,0
EMILIA-ROMAGNA	**16,79**	**16,63**	**16,66**	**16,57**	**1.562,5**	**1.552,5**	**1.557,8**	**1.430,4**

A fine 2013 la provincia di Modena può contare su meno di 16 esercizi ogni mille abitanti (16,79 in regione) e su una dotazione di superficie procapite di 1.523 mq. ogni mille residenti (1.563 in regione).

In sostanza sia per numerosità degli esercizi e sia per dotazione procapite di superficie di vendita, la provincia modenese vede nel 2013 valori inferiori alla media regionale; si nota una inversione di tendenza rispetto alla dotazione procapite modenese storica che, in sintonia con il livello medio di reddito procapite, risultava invece, fin dai primi anni '90, più alta in provincia di Modena che nelle altre province.

2.2 Il commercio alimentare

Il commercio alimentare in provincia di Modena registra anche negli ultimi anni un incremento significativo del numero degli esercizi, come del resto gran parte delle province della regione (salvo Piacenza).

Il trend espansivo dal 2008 al 2013 (+ 3,1%) è però nel modenese meno importante della media regionale (+ 8,6%) su cui influiscono realtà molto dinamiche (anche come sviluppo abitativo) come Rimini e Reggio Emilia.

In totale gli esercizi alimentari in provincia di Modena al 31/12/2013 sono 2.661, mentre la superficie di vendita assomma 274.519 mq., in significativo calo rispetto al 2008 (-3,8%).

La densità di esercizi alimentari è sempre stata in provincia di Modena inferiore alla media regionale e continua ad essere nettamente più bassa: 3,79 esercizi alimentari ogni mille residenti nel modenese, rispetto a 4,34 esercizi in media nella regione (anche in questo caso sono soprattutto le province costiere a registrare densità di esercizi più elevate).

Numero esercizi commerciali alimentari in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio

Città metropolitana - Province	Numero esercizi alimentari				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	3.412	3.352	3.144	3.397	268	15	8,52%	0,44%
FERRARA	2.006	1.941	1.866	2.112	140	-106	7,50%	-5,02%
FORLI'-CESENA	1.954	1.957	1.775	1.599	179	355	10,08%	22,20%
MODENA	**2.661**	**2.660**	**2.582**	**2.446**	**79**	**215**	**3,06%**	**8,79%**
PARMA	2.222	2.165	2.015	1.927	207	295	10,27%	15,31%
PIACENZA	1.336	1.331	1.346	1.433	-10	-97	-0,74%	-6,77%
RAVENNA	1.970	1.940	1.802	1.681	168	289	9,32%	17,19%
REGGIO EMILIA	1.824	1.761	1.604	1.628	220	196	13,72%	12,04%
RIMINI	1.921	1.808	1.645	1.463	276	458	16,78%	31,31%
EMILIA-ROMAGNA	**19.306**	**18.915**	**17.779**	**17.686**	**1.527**	**1.620**	**8,59%**	**9,16%**

Superficie esercizi commerciali alimentari in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Superficie esercizi alimentari				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	375.521	361.424	340.629	306.345	34.892	69.176	10,24%	22,58%
FERRARA	217.078	214.705	206.071	182.105	11.007	34.973	5,34%	19,20%
FORLI'-CESENA	182.798	179.829	164.378	132.100	18.420	50.698	11,21%	38,38%
MODENA	**274.519**	**278.058**	**285.313**	**236.339**	**-10.794**	**38.180**	**-3,78%**	**16,15%**
PARMA	203.459	195.630	170.622	142.338	32.837	61.121	19,25%	42,94%
PIACENZA	152.953	153.587	144.462	91.315	8.491	61.638	5,88%	67,50%
RAVENNA	163.866	165.053	156.442	136.680	7.424	27.186	4,75%	19,89%
REGGIO EMILIA	206.623	202.359	181.417	169.162	25.206	37.461	13,89%	22,15%
RIMINI	133.024	131.302	128.875	105.418	4.149	27.606	3,22%	26,19%
EMILIA-ROMAGNA	**1.909.841**	**1.881.947**	**1.778.209**	**1.501.802**	**131.632**	**408.039**	**7,40%**	**27,17%**

Esaminando in parallelo la dotazione procapite di superfici alimentari, si nota che il territorio modenese (lievemente più attrezzato della media regionale nel 1998) ha prima incrementato la dotazione fino al 2008, poi ha subito una contrazione di dotazione procapite che vede a fine 2013 il territorio modenese posizionarsi agli ultimi posti per dotazione di superficie alimentare: 390,6 mq. ogni mille residenti, rispetto ad una dotazione media regionale di quasi 430 mq. di superficie. Solo le province di Bologna e Reggio Emilia risultano meno attrezzate, dal punto di vista dell'offerta alimentare, di quella di Modena a fine 2013.

I dati provinciali modenesi segnalano in sostanza, per quanto riguarda l'offerta alimentare, una perdita notevole di dotazione di superficie in presenza di un incremento del numero degli esercizi.

Di conseguenza si riduce la superficie media degli esercizi alimentari del territorio modenese: diventa 103,2 mq. nel 2013, rispetto ai 104,5 mq. del 2012 e ai 110,5 del 2008 (nel 1998 era 96,6 mq.).

Numero e MQ. di vendita esercizi alimentari in Emilia-Romagna per provincia ogni 1000 residenti - Confronto numerosità e dotazione procapite anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Numero esercizi alimentari ogni 1000 residenti				Mq. di vendita esercizi alimentari ogni 1000 residenti			
	2013	2012	2008	1998	2013	2012	2008	1998
BOLOGNA	3,41	3,34	3,22	3,72	375,0	360,0	348,9	335,5
FERRARA	5,65	5,42	5,21	6,03	610,9	599,5	575,7	520,0
FORLI'-CESENA	4,92	4,92	4,57	4,54	460,6	451,6	423,6	374,8
MODENA	**3,79**	**3,77**	**3,75**	**3,94**	**390,6**	**393,6**	**414,5**	**380,9**
PARMA	5,00	4,84	4,65	4,88	457,9	437,4	394,0	360,5
PIACENZA	4,62	4,57	4,71	5,39	529,3	527,9	505,2	343,3
RAVENNA	5,01	4,91	4,67	4,80	416,8	417,8	405,6	390,3
REGGIO EMILIA	3,41	3,29	3,09	3,67	386,3	377,6	349,2	381,5
RIMINI	5,73	5,39	5,42	5,44	397,0	391,6	425,0	391,7
EMILIA-ROMAGNA	**4,34**	**4,23**	**4,10**	**4,47**	**428,9**	**420,9**	**409,9**	**379,3**

Al confronto con le restanti realtà regionali, appaiono con evidenza le asimmetrie fra Romagna (caratterizzata da esercizi più piccoli, come anche il parmense) e la maggior parte dei territori emiliani connotati da esercizi ancora maggiori di quelli del modenese.

Da sottolineare che il calo di dimensioni registrato nel modenese dal 2008 è il più rilevante, in un contesto che vede tuttavia l'affermarsi di questa tendenza recessiva in molti contesti della regione.

Si deve perciò supporre che questa tendenza strutturale a ridurre la superficie media degli esercizi alimentari abbia una relazione con i mutati comportamenti di consumo degli anni di crisi economica.

Superficie media degli esercizi alimentari e variazioni di periodo nelle province dell'Emilia-Romagna- Dati 1998, 2008, 2012, 2013 - Fonte: Osservatorio regionale commercio

Città metropolitana - Province	Superficie di vendita media degli esercizi alimentari				Variazioni mq. di superficie media per periodo:		
	2013	2012	2008	1998	2013-2012	2013-2008	2013-1998
BOLOGNA	110,1	107,8	108,3	90,2	2,2	1,7	19,9
FERRARA	108,2	110,6	110,4	86,2	-2,4	-2,2	22,0
FORLI'-CESENA	93,6	91,9	92,6	82,6	1,7	0,9	10,9
MODENA	**103,2**	**104,5**	**110,5**	**96,6**	**-1,4**	**-7,3**	**6,5**
PARMA	91,6	90,4	84,7	73,9	1,2	6,9	17,7
PIACENZA	114,5	115,4	107,3	63,7	-0,9	7,2	50,8
RAVENNA	83,2	85,1	86,8	81,3	-1,9	-3,6	1,9
REGGIO EMILIA	113,3	114,9	113,1	103,9	-1,6	0,2	9,4
RIMINI	69,2	72,6	78,3	72,1	-3,4	-9,1	-2,8
EMILIA-ROMAGNA	**98,9**	**99,5**	**100,0**	**84,9**	**-0,6**	**-1,1**	**14,0**

2.3 Il commercio non alimentare

Il commercio non alimentare in provincia di Modena registra, se si eccettuano gli ultimissimi anni, un incremento significativo del numero degli esercizi, come del resto gran parte delle province della regione (salvo Piacenza con tutta evidenza penalizzata dalla competizione dell'ingente dotazione di grande distribuzione lombarda).

Il trend espansivo dal 2008 al 2013 (+ 3,8%) è nel modenese più importante della media regionale (+ 1,8%).

In totale gli esercizi non alimentari in provincia di Modena al 31/12/2013 sono 8.517, mentre la superficie di vendita assomma 795.720 mq., in modesta crescita rispetto al 2008 (+ 1%).

Numero esercizi commerciali non alimentari in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Numero esercizi non alimentari				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	11.026	10.999	10.832	9.881	194	1.145	1,79%	11,59%
FERRARA	4.637	4.565	4.593	4.196	44	441	0,96%	10,51%
FORLI'-CESENA	5.343	5.247	5.265	4.351	78	992	1,48%	22,80%
MODENA	**8.517**	**8.527**	**8.204**	**7.212**	**313**	**1.305**	**3,82%**	**18,09%**
PARMA	5.749	5.690	5.608	4.920	141	829	2,51%	16,85%
PIACENZA	3.169	3.466	3.522	3.109	-353	60	-10,02%	1,93%
RAVENNA	5.282	5.277	5.232	4.583	50	699	0,96%	15,25%
REGGIO EMILIA	5.540	5.543	5.378	4.726	162	814	3,01%	17,22%
RIMINI	6.215	6.120	5.859	4.960	356	1.255	6,08%	25,30%
EMILIA-ROMAGNA	**55.478**	**55.434**	**54.493**	**47.938**	**985**	**7.540**	**1,81%**	**15,73%**

Superficie esercizi commerciali non alimentari in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Superficie esercizi non alimentari				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	1.063.370	1.059.606	1.060.649	901.765	2.721	161.605	0,26%	17,92%
FERRARA	421.390	417.173	421.668	325.669	-278	95.721	-0,07%	29,39%
FORLI'-CESENA	472.124	477.338	467.674	417.485	4.450	54.639	0,95%	13,09%
MODENA	**795.720**	**801.406**	**787.990**	**695.582**	**7.730**	**100.138**	**0,98%**	**14,40%**
PARMA	539.473	517.342	500.259	376.040	39.214	163.433	7,84%	43,46%
PIACENZA	331.681	350.491	350.999	285.539	-19.318	46.142	-5,50%	16,16%
RAVENNA	445.047	451.054	441.539	372.337	3.508	72.710	0,79%	19,53%
REGGIO EMILIA	523.345	528.113	524.361	452.343	-1.016	71.002	-0,19%	15,70%
RIMINI	455.269	456.907	424.303	335.734	30.966	119.535	7,30%	35,60%
EMILIA-ROMAGNA	**5.047.419**	**5.059.430**	**4.979.442**	**4.162.494**	**67.977**	**884.925**	**1,37%**	**21,26%**

La rete degli esercizi non alimentari del territorio provinciale modenese è strutturata in modo meno denso rispetto al numero dei residenti (12,12 esercizi ogni mille residenti) al confronto con la media regionale del 2013 (12,46).

La dotazione procapite non alimentare del modenese risulta lievissimamente inferiore alla media regionale ed è in calo rispetto al 2008, come del resto in altre realtà provinciali della regione.

La crisi ha portato ad una riduzione di dotazione di superficie procapite non alimentare e, nel modenese più che in altre realtà regionali, ad un aumento di densità degli esercizi non alimentari.

Numero e MQ. di vendita esercizi non alimentari in Emilia-Romagna per provincia ogni 1000 residenti - Confronto numerosità e dotazione procapite anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Numero esercizi non alimentari ogni 1000 residenti				Mq. di vendita esercizi non alimentari ogni 1000 residenti			
	2013	2012	2008	1998	2013	2012	2008	1998
BOLOGNA	11,01	10,96	11,10	10,82	1.061,8	1.055,5	1.086,5	987,5
FERRARA	13,05	12,75	12,83	11,98	1.185,9	1.164,9	1.177,9	929,9
FORLI'-CESENA	13,46	13,18	13,57	12,34	1.189,5	1.198,9	1.205,3	1.184,5
MODENA	**12,12**	**12,07**	**11,92**	**11,62**	**1.132,3**	**1.134,5**	**1.144,9**	**1.121,1**
PARMA	12,94	12,72	12,95	12,46	1.214,2	1.156,7	1.155,1	952,4
PIACENZA	10,97	11,91	12,32	11,69	1.147,8	1.204,6	1.227,5	1.073,5
RAVENNA	13,43	13,36	13,56	13,09	1.131,9	1.141,7	1.144,7	1.063,1
REGGIO EMILIA	10,36	10,34	10,35	10,66	978,5	985,5	1.009,4	1.020,1
RIMINI	18,55	18,25	19,32	18,43	1.358,9	1.362,6	1.399,1	1.247,3
EMILIA-ROMAGNA	**12,46**	**12,40**	**12,56**	**12,11**	**1.133,5**	**1.131,6**	**1.147,9**	**1.051,2**

La superficie media degli esercizi non alimentari del modenese si riduce negli ultimi anni, come del resto quella di molte altre province della regione, salvo Piacenza e Parma.

Superficie media degli esercizi non alimentari e variazioni di periodo nelle province dell'Emilia-Romagna- Dati 1998, 2008, 2012, 2013 - Fonte: Osservatorio regionale commercio							
Città metropolitana - Province	Superficie di vendita media degli esercizi non alimentari				Variazioni mq. di superficie media per periodo:		
	2013	2012	2008	1998	2013-2012	2013-2008	2013-1998
BOLOGNA	96,4	96,3	97,9	91,3	0,1	-1,5	5,2
FERRARA	90,9	91,4	91,8	77,6	-0,5	-0,9	13,3
FORLI'-CESENA	88,4	91,0	88,8	96,0	-2,6	-0,5	-7,6
MODENA	**93,4**	**94,0**	**96,0**	**96,4**	**-0,6**	**-2,6**	**-3,0**
PARMA	93,8	90,9	89,2	76,4	2,9	4,6	17,4
PIACENZA	104,7	101,1	99,7	91,8	3,5	5,0	12,8
RAVENNA	84,3	85,5	84,4	81,2	-1,2	-0,1	3,0
REGGIO EMILIA	94,5	95,3	97,5	95,7	-0,8	-3,0	-1,2
RIMINI	73,3	74,7	72,4	67,7	-1,4	0,8	5,6
EMILIA-ROMAGNA	**91,0**	**91,3**	**91,4**	**86,8**	**-0,3**	**-0,4**	**4,1**

2.4 Il commercio di vicinato alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq.

Il commercio di vicinato alimentare con superficie fino a 150 mq. di vendita riprende peso e importanza dal '98 ad oggi dopo la crisi degli anni '90, periodo dominato dall'espansione della grande distribuzione. In provincia di Modena il piccolo commercio alimentare registra un incremento di punti di vendita

significativo, anche nel periodo di crisi 2008-2013, ma con tassi di incremento (+4,4%) inferiori alla media regionale (+8,9%) la cui crescita è trainata dalle province costiere e da quelle di Reggio Emilia e Parma.

Numero esercizi commerciali alimentari con superficie di vendita fino a 150 mq. in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	N. es. alimentari fino 150 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	3.101	3.046	2.878	3.140	223	-39	7,75%	-1,24%
FERRARA	1.808	1.740	1.699	1.953	109	-145	6,42%	-7,42%
FORLI'-CESENA	1.788	1.794	1.624	1.468	164	320	10,10%	21,80%
MODENA	**2.437**	**2.429**	**2.335**	**2.206**	**102**	**231**	**4,37%**	**10,47%**
PARMA	2.046	1.990	1.850	1.785	196	261	10,59%	14,62%
PIACENZA	1.207	1.201	1.218	1.334	-11	-127	-0,90%	-9,52%
RAVENNA	1.822	1.794	1.651	1.527	171	295	10,36%	19,32%
REGGIO EMILIA	1.624	1.563	1.402	1.422	222	202	15,83%	14,21%
RIMINI	1.819	1.705	1.550	1.378	269	441	17,35%	32,00%
EMILIA-ROMAGNA	**17.652**	**17.262**	**16.207**	**16.213**	**1.445**	**1.439**	**8,92%**	**8,88%**

Superficie esercizi commerciali alimentari fino 150 mq. di superficie di vendita in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Sup. es. aliment. fino 150 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	116.938	104.515	109.484	104.301	7.454	12.637	6,81%	12,12%
FERRARA	70.637	67.984	66.223	89.365	4.414	-18.728	6,67%	-20,96%
FORLI'-CESENA	66.142	63.808	62.224	60.079	3.918	6.063	6,30%	10,09%
MODENA	**93.029**	**97.260**	**102.070**	**91.160**	**-9.041**	**1.869**	**-8,86%**	**2,05%**
PARMA	83.555	80.643	74.940	72.527	8.615	11.028	11,50%	15,21%
PIACENZA	49.350	49.627	50.599	45.666	-1.249	3.684	-2,47%	8,07%
RAVENNA	59.170	58.048	61.997	58.055	-2.827	1.115	-4,56%	1,92%
REGGIO EMILIA	64.928	64.455	59.687	63.522	5.241	1.406	8,78%	2,21%
RIMINI	69.483	67.481	64.275	65.587	5.208	3.896	8,10%	5,94%
EMILIA-ROMAGNA	**673.232**	**653.821**	**651.499**	**650.262**	**21.733**	**22.970**	**3,34%**	**3,53%**

Il piccolo commercio di vicinato alimentare può contare in provincia di Modena a fine 2013 su 2.437 esercizi per un totale di 92.029 mq. di vendita. La superficie di vendita risulta negli ultimi anni in calo (come a Ravenna e Piacenza) e, conseguentemente, su riduce notevolmente la superficie media degli esercizi.

In provincia di Modena, diversamente dalla media regionale che è in crescita (+3,3%), la superficie dei piccoli esercizi alimentari si riduce di quasi il 9%.

Numero e MQ. di vendita esercizi alimentari fino 150 mq. in Emilia-Romagna per provincia ogni 1000 residenti - Confronto numerosità e dotazione procapite anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Numero esercizi alimentari fino 150 mq. SV ogni 1000 residenti				Mq. di vendita es. alimentari fino 150 mq. SV ogni 1000			
	2013	2012	2008	1998	2013	2012	2008	1998
BOLOGNA	3,10	3,03	2,95	3,44	116,8	104,1	112,2	114,2
FERRARA	5,09	4,86	4,75	5,58	198,8	189,8	185,0	255,2
FORLI'-CESENA	4,50	4,51	4,19	4,17	166,6	160,3	160,4	170,5
MODENA	**3,47**	**3,44**	**3,39**	**3,56**	**132,4**	**137,7**	**148,3**	**146,9**
PARMA	4,61	4,45	4,27	4,52	188,1	180,3	173,0	183,7
PIACENZA	4,18	4,13	4,26	5,02	170,8	170,6	177,0	171,7
RAVENNA	4,63	4,54	4,28	4,36	150,5	146,9	160,7	165,8
REGGIO EMILIA	3,04	2,92	2,70	3,21	121,4	120,3	114,9	143,2
RIMINI	5,43	5,08	5,11	5,12	207,4	201,2	211,9	243,7
EMILIA-ROMAGNA	**3,96**	**3,86**	**3,74**	**4,09**	**151,2**	**146,2**	**150,2**	**164,2**

Mentre aumenta la densità della presenza di piccoli alimentari nel territorio rispetto al 2008 (ma non rispetto al 1998), la dotazione di superficie procapite risulta negli ultimi anni in netto calo nel modenese diversamente da molte altre province.

Superficie media degli esercizi alimentari fino a 150 mq. di vendita e variazioni di periodo nelle province dell'Emilia-Romagna- Dati 1998, 2008, 2012, 2013 - Fonte: Osservatorio regionale commercio							
Città metropolitana - Province	Superficie di vendita media degli esercizi alimentari fino a 150 mq. di SV				Variazioni mq. di superficie media per periodo:		
	2013	2012	2008	1998	2013-2012	2013-2008	2013-1998
BOLOGNA	37,7	34,3	38,0	33,2	3,4	-0,3	4,5
FERRARA	39,1	39,1	39,0	45,8	0,0	0,1	-6,7
FORLI'-CESENA	37,0	35,6	38,3	40,9	1,4	-1,3	-3,9
MODENA	**38,2**	**40,0**	**43,7**	**41,3**	**-1,9**	**-5,5**	**-3,2**
PARMA	40,8	40,5	40,5	40,6	0,3	0,3	0,2
PIACENZA	40,9	41,3	41,5	34,2	-0,4	-0,7	6,7
RAVENNA	32,5	32,4	37,6	38,0	0,1	-5,1	-5,5
REGGIO EMILIA	40,0	41,2	42,6	44,7	-1,3	-2,6	-4,7
RIMINI	38,2	39,6	41,5	47,6	-1,4	-3,3	-9,4
EMILIA-ROMAGNA	**38,1**	**37,9**	**40,2**	**40,1**	**0,3**	**-2,1**	**-2,0**

In sostanza i piccoli esercizi alimentari infittiscono la loro presenza nel territorio modenese ma assumono sempre più una dimensione di superficie modesta, segnale di progressiva "minimizzazione" e, nei casi migliori, di specializzazione attorno a gamme dedicate a pochi prodotti e indice di abbandono del format tradizionale (imperante negli anni '50 e '60) della bottega tutto fare.

2.5 Il commercio di vicinato non alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq.

Il commercio di vicinato non alimentare con superficie fino a 150 mq. di vendita è in costante crescita numerica in provincia di Modena come nella maggior parte delle province della regione (salvo Piacenza, evidentemente penalizzata dall'offerta più ampiamente strutturata della Lombardia).

La superficie di vendita delle piccole unità di vendita non alimentari nel modenese è però dal 2008 in lieve calo e, conseguentemente, risulta in calo la dotazione procapite del 2013, il cui valore parametrico risulta tornato al livello del 1998.

A scala regionale il livello di dotazione procapite di questa tipologia di esercizi è ancora più in calo che nel modenese, con un ridimensionamento notevole che investe diverse realtà provinciali.

Numero esercizi commerciali non alimentari fino a 150 mq. di superficie di vendita in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio

Città metropolitana - Province	Numero esercizi non alimentari fino 150 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	9.782	9.747	9.573	8.824	209	958	2,18%	10,86%
FERRARA	4.170	4.098	4.081	4.012	89	158	2,18%	3,94%
FORLI'-CESENA	4.793	4.690	4.704	3.947	89	846	1,89%	21,43%
MODENA	**7.544**	**7.546**	**7.235**	**6.387**	**309**	**1.157**	**4,27%**	**18,11%**
PARMA	5.144	5.106	5.041	4.539	103	605	2,04%	13,33%
PIACENZA	2.818	3.110	3.150	2.842	-332	-24	-10,54%	-0,84%
RAVENNA	4.757	4.739	4.705	4.220	52	537	1,11%	12,73%
REGGIO EMILIA	4.899	4.897	4.736	4.254	163	645	3,44%	15,16%
RIMINI	5.818	5.725	5.453	4.740	365	1.078	6,69%	22,74%
EMILIA-ROMAGNA	**49.725**	**49.658**	**48.678**	**43.765**	**1.047**	**5.960**	**2,15%**	**13,62%**

Superficie esercizi commerciali non alimentari fino 150 mq. di superficie di vendita in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Superficie mq. esercizi non alimentari fino 150 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	466.927	470.228	462.536	434.801	4.391	32.126	0,95%	7,39%
FERRARA	200.177	198.169	195.117	219.752	5.060	-19.575	2,59%	-8,91%
FORLI'-CESENA	217.552	217.191	206.311	201.803	11.241	15.749	5,45%	7,80%
MODENA	**382.942**	**384.227**	**388.115**	**337.546**	**-5.173**	**45.396**	**-1,33%**	**13,45%**
PARMA	247.591	246.510	244.543	214.930	3.048	32.661	1,25%	15,20%
PIACENZA	143.484	152.597	158.589	136.348	-15.105	7.136	-9,52%	5,23%
RAVENNA	204.838	207.635	215.541	200.648	-10.703	4.190	-4,97%	2,09%
REGGIO EMILIA	248.835	250.542	248.866	222.381	-31	26.454	-0,01%	11,90%
RIMINI	273.074	273.964	252.969	224.743	20.105	48.331	7,95%	21,51%
EMILIA-ROMAGNA	2.385.420	2.401.063	2.372.587	2.192.952	**12.833**	**192.468**	**0,54%**	**8,78%**

Crescita numerica e calo di superficie del commercio di vicinato non alimentare con superficie fino a 150 mq. di vendita, insieme considerati, sono tendenze che incidono sulla dimensione media dei locali di vendita che risulta infatti in calo sia nel modenese che in quasi tutte le altre province (salvo Piacenza che è però una delle aree più penalizzate dalla perdita di dotazione procapite di superficie per questa tipologia di esercizi).

Numero e MQ. di vendita esercizi non alimentari fino 150 mq. in Emilia-Romagna per provincia ogni 1000 residenti - Confronto numerosità e dotazione procapite anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Numero es. non alimentari fino 150 mq. SV ogni 1000 residenti				Mq. SV es. non alimentari fino 150 mq. SV ogni 1000 residenti			
	2013	2012	2008	1998	2013	2012	2008	1998
BOLOGNA	9,77	9,71	9,81	9,66	466,3	468,4	473,8	476,2
FERRARA	11,74	11,44	11,40	11,46	563,3	553,4	545,1	627,5
FORLI'-CESENA	12,08	11,78	12,12	11,20	548,1	545,5	531,7	572,6
MODENA	**10,73**	**10,68**	**10,51**	**10,29**	**544,9**	**543,9**	**563,9**	**544,0**
PARMA	11,58	11,42	11,64	11,50	557,3	551,2	564,6	544,3
PIACENZA	9,75	10,69	11,02	10,68	496,5	524,4	554,6	512,6
RAVENNA	12,10	12,00	12,20	12,05	521,0	525,6	558,8	572,9
REGGIO EMILIA	9,16	9,14	9,12	9,59	465,2	467,5	479,1	501,5
RIMINI	17,37	17,07	17,98	17,61	815,1	817,0	834,1	835,0
EMILIA-ROMAGNA	**11,17**	**11,11**	**11,22**	**11,05**	**535,7**	**537,0**	**546,9**	**553,8**

Si passa infatti nel modenese per questa tipologia di esercizi da una superficie media di 53,6 mq. del 2008 a una superficie media di 50,8 mq. del 2013.

Superficie media degli esercizi non alimentari fino a 150 mq. SV e variazioni di periodo nelle province dell'Emilia-Romagna- Dati 1998, 2008, 2012, 2013 - Fonte: Osservatorio regionale commercio							
Città metropolitana - Province	Superficie di vendita media degli esercizi non alimentari fino 150 mq.				Variazioni mq. di superficie media per periodo:		
	2013	2012	2008	1998	2013-2012	2013-2008	2013-1998
BOLOGNA	47,7	48,2	48,3	49,3	-0,5	-0,6	-1,5
FERRARA	48,0	48,4	47,8	54,8	-0,4	0,2	-6,8
FORLI'-CESENA	45,4	46,3	43,9	51,1	-0,9	1,5	-5,7
MODENA	**50,8**	**50,9**	**53,6**	**52,8**	**-0,2**	**-2,9**	**-2,1**
PARMA	48,1	48,3	48,5	47,4	-0,1	-0,4	0,8
PIACENZA	50,9	49,1	50,3	48,0	1,9	0,6	2,9
RAVENNA	43,1	43,8	45,8	47,5	-0,8	-2,8	-4,5
REGGIO EMILIA	50,8	51,2	52,5	52,3	-0,4	-1,8	-1,5
RIMINI	46,9	47,9	46,4	47,4	-0,9	0,5	-0,5
EMILIA-ROMAGNA	**48,0**	**48,4**	**48,7**	**50,1**	**-0,4**	**-0,8**	**-2,1**

In sostanza anche la rete dei piccoli esercizi non alimentari, con qualche analogia con i piccoli alimentari, risulta negli ultimi anni più diffusa nel territorio ma con una tipologia di strutture ancora più minute del tradizionale, già modesto, formato delle boutiques più specializzate.

2.6 Il commercio alimentare con superficie di vendita maggiore di 150 mq. e fino a 400 mq.

Il commercio alimentare con superficie superiore a 150 mq. di vendita e fino a 400 mq. , tipologia un tempo definita "minimercati" o piccole "superettes", risulta in netta contrazione in provincia di Modena, sia per numero che per superficie di vendita.

La contrazione registrata nel modenese è notevole (un calo di circa il 20% sia di numero che di superficie), contrazione superiore alla media regionale che evidenzia, anch'essa, un calo di presenza di queste strutture un tempo basilari per la tenuta del servizio locale.

Dal 2008 solo la provincia di Bologna si segnala in controtendenza; in questo caso lo sviluppo di questa tipologia di esercizi di prossimità appare del tutto in sintonia con i bisogni di una popolazione ormai largamente caratterizzata, specie in città, da nuclei abitativi monocellulari, da fitta presenza di anziani e giovani e studenti che vivono soli (o che vivono in aggregazioni abitative che non determinano gestioni unitarie degli approvvigionamenti).

Occorre interrogarsi se il riemergere di questa tipologia distributiva nel bolognese non segni una inversione di tendenza destinata ad espandersi anche in altre realtà territoriali.

Numero esercizi alimentari con oltre 150 mq. di superficie di vendita e fino a 400 mq. in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Numero esercizi alimentari > 150 fino a 400 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	131	132	111	136	20	-5	18,02%	-3,68%
FERRARA	110	114	112	98	-2	12	-1,79%	12,24%
FORLI'-CESENA	84	83	80	77	4	7	5,00%	9,09%
MODENA	**97**	**108**	**121**	**139**	**-24**	**-42**	**-19,83%**	**-30,22%**
PARMA	87	91	93	93	-6	-6	-6,45%	-6,45%
PIACENZA	52	53	61	60	-9	-8	-14,75%	-13,33%
RAVENNA	64	60	72	93	-8	-29	-11,11%	-31,18%
REGGIO EMILIA	98	98	110	138	-12	-40	-10,91%	-28,99%
RIMINI	58	59	55	53	3	5	5,45%	9,43%
EMILIA-ROMAGNA	**781**	**798**	**815**	**887**	**-34**	**-106**	**-4,17%**	**-11,95%**

Superficie esercizi alimentari con oltre 150 mq. e fino a 400 mq. di superficie di vendita in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Superficie esercizi alimentari > 150 mq. fino 400 SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	32.735	33.666	30.216	37.830	2.519	-5.095	8,34%	-13,47%
FERRARA	27.399	28.383	28.514	25.788	-1.115	1.611	-3,91%	6,25%
FORLI'-CESENA	21.524	21.887	21.375	19.864	149	1.660	0,70%	8,36%
MODENA	**24.434**	**27.436**	**31.341**	**38.688**	**-6.907**	**-14.254**	**-22,04%**	**-36,84%**
PARMA	20.426	21.045	21.966	24.281	-1.540	-3.855	-7,01%	-15,88%
PIACENZA	13.407	13.994	16.399	16.737	-2.992	-3.330	-18,25%	-19,90%
RAVENNA	15.263	14.205	17.310	21.830	-2.047	-6.567	-11,83%	-30,08%
REGGIO EMILIA	25.599	25.641	28.802	38.321	-3.203	-12.722	-11,12%	-33,20%
RIMINI	14.821	15.101	14.463	14.579	358	242	2,48%	1,66%
EMILIA-ROMAGNA	**195.608**	**201.358**	**210.386**	**237.918**	**-14.778**	**-42.310**	**-7,02%**	**-17,78%**

Il recupero recente di importanza di questa tipologia di offerta avvenuto nel bolognese (con riduzione della superficie media sotto ai 250 mq. di superficie di vendita, ovvero appena sotto al limite delle media strutture) non trova ancora riscontro in altre realtà provinciali.

E' tuttavia probabile che ad analoghe tendenze demografiche risponda un recupero di importanza di questa tipologia di offerta che, di fatto, tende a restare sotto la soglia dei 250 mq. di vendita solo per motivi normativi, mentre troverebbe più confacenti per il servizio da svolgere metrature maggiori, fino ai 400 mq. di vendita (e anche oltre).

Numero e MQ. di vendita esercizi alimentari > 150 e fino a 400 mq. SV in Emilia-Romagna per provincia ogni 1000 residenti - Confronto numerosità e dotazione procapite anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Numero es. alimentari > 150 fino a 400 mq. SV ogni 1000 residenti				Mq. vendita es. alim. > 150 fino 400 mq. SV ogni 1000 residenti			
	2013	2012	2008	1998	2013	2012	2008	1998
BOLOGNA	0,13	0,13	0,11	0,15	32,7	33,5	31,0	41,4
FERRARA	0,31	0,32	0,31	0,28	77,1	79,3	79,7	73,6
FORLI'-CESENA	0,21	0,21	0,21	0,22	54,2	55,0	55,1	56,4
MODENA	**0,14**	**0,15**	**0,18**	**0,22**	**34,8**	**38,8**	**45,5**	**62,4**
PARMA	0,20	0,20	0,21	0,24	46,0	47,1	50,7	61,5
PIACENZA	0,18	0,18	0,21	0,23	46,4	48,1	57,4	62,9
RAVENNA	0,16	0,15	0,19	0,27	38,8	36,0	44,9	62,3
REGGIO EMILIA	0,18	0,18	0,21	0,31	47,9	47,8	55,4	86,4
RIMINI	0,17	0,18	0,18	0,20	44,2	45,0	47,7	54,2
EMILIA-ROMAGNA	**0,18**	**0,18**	**0,19**	**0,22**	**43,9**	**45,0**	**48,5**	**60,1**

Superficie media degli esercizi alimentari con oltre 150 mq. e fino a 400 mq. di vendita e variazioni di periodo nelle province dell'Emilia-Romagna- Dati 1998, 2008, 2012, 2013 - Fonte: Osservatorio regionale commercio							
Città metropolitana - Province	Superficie di vendita media degli esercizi alimentari >150 fino a 400 mq. di SV				Variazioni mq. di superficie media per periodo:		
	2013	2012	2008	1998	2013-2012	2013-2008	2013-1998
BOLOGNA	249,9	255,0	272,2	278,2	-5,2	-22,3	-28,3
FERRARA	249,1	249,0	254,6	263,1	0,1	-5,5	-14,1
FORLI'-CESENA	256,2	263,7	267,2	258,0	-7,5	-10,9	-1,7
MODENA	**251,9**	**254,0**	**259,0**	**278,3**	**-2,1**	**-7,1**	**-26,4**
PARMA	234,8	231,3	236,2	261,1	3,5	-1,4	-26,3
PIACENZA	257,8	264,0	268,8	279,0	-6,2	-11,0	-21,1
RAVENNA	238,5	236,8	240,4	234,7	1,7	-1,9	3,8
REGGIO EMILIA	261,2	261,6	261,8	277,7	-0,4	-0,6	-16,5
RIMINI	255,5	255,9	263,0	275,1	-0,4	-7,4	-19,5
EMILIA-ROMAGNA	**250,5**	**252,3**	**258,1**	**268,2**	**-1,9**	**-7,7**	**-17,8**

Oggi la dimensione media di questa tipologia distributiva alimentare è in calo; infatti quella modenese, come quella regionale, si attesta sui 250 mq. come effetto, con tutta evidenza, della maggiore facilità di apertura delle strutture fino a 250 mq. di vendita liberalizzate dalla riforma Bersani (nei comuni con oltre 10.000 abitanti).

2.7 Il commercio non alimentare con superficie di vendita maggiore di 150 mq. e fino a 400 mq.

Il commercio non alimentare con superficie maggiore di 150 mq. e fino a 400 mq. di vendita è in lieve crescita numerica e di superficie di vendita nel modenese, a differenza di molte altre realtà provinciali della regione.

Dopo una fase di sviluppo ingente dal 1998 al 2007, questa tipologia di esercizi non alimentari, dopo il 2008, tende a regredire in molte zone della regione ma non nel modenese, dove, fra l'altro, si segnala anche un incremento della superficie media di questa classe di esercizi.

Numero esercizi non alimentari con oltre 150 mq. di superficie di vendita e fino a 400 mq. in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio

Città metropolitana - Province	Numero esercizi non alimentari > 150 fino 400 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	938	953	954	789	-16	149	-1,68%	18,88%
FERRARA	354	357	399	121	-45	233	-11,28%	192,56%
FORLI'-CESENA	407	410	409	267	-2	140	-0,49%	52,43%
MODENA	**743**	**746**	**738**	**604**	**5**	**139**	**0,68%**	**23,01%**
PARMA	444	439	436	244	8	200	1,83%	81,97%
PIACENZA	244	246	259	179	-15	65	-5,79%	36,31%
RAVENNA	386	395	392	251	-6	135	-1,53%	53,78%
REGGIO EMILIA	468	476	474	313	-6	155	-1,27%	49,52%
RIMINI	312	309	306	137	6	175	1,96%	127,74%
EMILIA-ROMAGNA	**4.296**	**4.331**	**4.367**	**2.905**	**-71**	**1.391**	**-1,63%**	**47,88%**

Superficie esercizi non alimentari con oltre 150 mq. e fino a 400 mq. di superficie di vendita in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio

Città metropolitana - Province	Superficie esercizi non alimentari >150 mq. fino 400 SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	211.091	214.818	216.704	183.850	-5.613	27.241	-2,59%	14,82%
FERRARA	81.844	82.413	92.259	27.103	-10.415	54.741	-11,29%	201,97%
FORLI'-CESENA	92.773	90.922	94.295	61.943	-1.522	30.830	-1,61%	49,77%
MODENA	**172.171**	**172.407**	**169.362**	**140.650**	**2.809**	**31.521**	**1,66%**	**22,41%**
PARMA	104.040	103.552	101.768	65.486	2.272	38.554	2,23%	58,87%
PIACENZA	57.395	58.078	61.308	43.785	-3.913	13.610	-6,38%	31,08%
RAVENNA	86.061	87.865	87.916	58.801	-1.855	27.260	-2,11%	46,36%
REGGIO EMILIA	111.451	112.916	110.243	73.960	1.208	37.491	1,10%	50,69%
RIMINI	69.629	69.473	68.897	34.748	732	34.881	1,06%	100,38%
EMILIA-ROMAGNA	**986.455**	**992.444**	**1.002.752**	**690.326**	**-16.297**	**296.129**	**-1,63%**	**42,90%**

La densità e la dotazione di superficie resta perciò stabile dal 2008 nel modenese, mentre si nota un calo significativo in molte altre zone della regione.

La superficie media si attesta al di sotto della soglia dei 250 mq. di vendita in tutte le province. Anche in questo caso, come nell'alimentare, è certamente rilevante l'aspetto autorizzativo che condiziona la scelta del livello dimensionale degli esercizi spingendoli sotto la soglia delle medie strutture, specie nei Comuni più grandi e laddove l'apertura di medie strutture è di più complessa e difficile fattibilità.

Si configura una concentrazione di casi appena sotto la soglia dei 251 mq.di vendita.

Numero e MQ. di vendita esercizi non alimentari con oltre 150 e fino 400 mq. in Emilia-Romagna per provincia ogni 1000 residenti - Confronto numerosità e dotazione procapite anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio

Città metropolitana - Province	N. es. non alimentari >150 fino 400 mq. SV ogni 1000 residenti				Mq. es. non aliment. > 150 fino 400 mq. SV ogni 1000 residenti			
	2013	2012	2008	1998	2013	2012	2008	1998
BOLOGNA	0,94	0,95	0,98	0,86	210,8	214,0	222,0	201,3
FERRARA	1,00	1,00	1,11	0,35	230,3	230,1	257,7	77,4
FORLI'-CESENA	1,03	1,03	1,05	0,76	233,7	228,4	243,0	175,7
MODENA	**1,06**	**1,06**	**1,07**	**0,97**	**245,0**	**244,1**	**246,1**	**226,7**
PARMA	1,00	0,98	1,01	0,62	234,2	231,5	235,0	165,9
PIACENZA	0,84	0,85	0,91	0,67	198,6	199,6	214,4	164,6
RAVENNA	0,98	1,00	1,02	0,72	218,9	222,4	227,9	167,9
REGGIO EMILIA	0,88	0,89	0,91	0,71	208,4	210,7	212,2	166,8
RIMINI	0,93	0,92	1,01	0,51	207,8	207,2	227,2	129,1
EMILIA-ROMAGNA	**0,96**	**0,97**	**1,01**	**0,73**	**221,5**	**222,0**	**231,2**	**174,3**

Superficie media degli esercizi non alimentari con oltre 150 mq. SV fino a 400 mq. di vendita e variazioni di periodo nelle province dell'Emilia-Romagna- Dati 1998, 2008, 2012, 2013 - Fonte: Osservatorio regionale commercio

Città metropolitana - Province	Superficie di vendita media esercizi non alimentari >150 e fino 400 mq. sv				Variazioni mq. di superficie media per periodo:		
	2013	2012	2008	1998	2013-2012	2013-2008	2013-1998
BOLOGNA	225,0	225,4	227,2	233,0	-0,4	-2,1	-8,0
FERRARA	231,2	230,8	231,2	224,0	0,3	0,0	7,2
FORLI'-CESENA	227,9	221,8	230,6	232,0	6,2	-2,6	-4,1
MODENA	**231,7**	**231,1**	**229,5**	**232,9**	**0,6**	**2,2**	**-1,1**
PARMA	234,3	235,9	233,4	268,4	-1,6	0,9	-34,1
PIACENZA	235,2	236,1	236,7	244,6	-0,9	-1,5	-9,4
RAVENNA	223,0	222,4	224,3	234,3	0,5	-1,3	-11,3
REGGIO EMILIA	238,1	237,2	232,6	236,3	0,9	5,6	1,8
RIMINI	223,2	224,8	225,2	253,6	-1,7	-2,0	-30,5
EMILIA-ROMAGNA	**229,6**	**229,1**	**229,6**	**237,6**	**0,5**	**0,0**	**-8,0**

Effetti distorsivi connessi alla regolamentazione a parte (rilevabili con l'affollarsi di casi al limite della soglia delle medie strutture soggette ad autorizzazione), resta ben evidente la significatività dell'offerta di questa tipologia di esercizi non alimentari.

In sostanza nella realtà provinciale modenese la presenza di ben 743 esercizi non alimentari con superficie compresa fra 151 e 400 mq. di vendita è un sintomo di importanza e di tenuta per queste forme di commercio che nel non alimentare consentono, restando in un quadro di significativa specializzazione, la proposta di un notevole assortimento e di elevati livelli di servizio per la clientela sia in città sia nei principali paesi della provincia.

2.8 Il commercio alimentare con superficie di vendita maggiore di 400 mq. e fino a 1.500 mq.

In provincia di Modena il commercio alimentare con superficie maggiore di 400 mq. e fino a 1.500 mq. di vendita (tipologia assimilabile al supermercato di zona o di paese, oppure al discount alimentare) è in fase di lieve crescita numerica e di superficie di vendita dal 2008, mentre aveva registrato un incremento più significativo nel periodo 1998-2008.

Il lieve incremento degli ultimi anni della presenza di questa tipologia distributiva (a fronte di dinamiche ben più corpose registrate in altre province quali Bologna, Parma, Forlì-Cesena e Piacenza) pone di fatto la provincia di Modena all'ultimo posto in regione per tasso di crescita dei supermercati alimentari (o discount e strutture similari).

Numero esercizi alimentari con oltre 400 mq. di superficie di vendita e fino a 1500 mq. in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio

Città metropolitana - Province	Numero esercizi alimentari > 400 fino a 1500 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	155	148	132	100	23	55	17,42%	55,00%
FERRARA	73	72	70	51	3	22	4,29%	43,14%
FORLI'-CESENA	76	74	66	52	10	24	15,15%	46,15%
MODENA	**113**	**109**	**112**	**89**	**1**	**24**	**0,89%**	**26,97%**
PARMA	78	73	63	45	15	33	23,81%	73,33%
PIACENZA	69	69	60	38	9	31	15,00%	81,58%
RAVENNA	76	76	71	58	5	18	7,04%	31,03%
REGGIO EMILIA	83	81	78	58	5	25	6,41%	43,10%
RIMINI	40	40	36	30	4	10	11,11%	33,33%
EMILIA-ROMAGNA	**763**	**742**	**688**	**521**	**75**	**242**	**10,90%**	**46,45%**

Superficie esercizi alimentari con oltre 400 mq. e fino a 1500 mq. di superficie di vendita in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Superficie esercizi alimentari > 400 fino 1500 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	130.723	125.392	110.356	72.189	20.367	58.534	18,46%	81,08%
FERRARA	61.719	61.015	57.784	36.181	3.935	25.538	6,81%	70,58%
FORLI'-CESENA	61.865	60.867	54.512	36.257	7.353	25.608	13,49%	70,63%
MODENA	**90.466**	**86.772**	**86.690**	**57.405**	**3.776**	**33.061**	**4,36%**	**57,59%**
PARMA	65.715	60.179	49.045	31.574	16.670	34.141	33,99%	108,13%
PIACENZA	58.978	58.748	49.145	27.256	9.833	31.722	20,01%	116,39%
RAVENNA	59.067	58.356	51.065	42.117	8.002	16.950	15,67%	40,25%
REGGIO EMILIA	71.124	67.291	58.974	41.521	12.150	29.603	20,60%	71,30%
RIMINI	30.224	30.224	26.696	21.426	3.528	8.798	13,22%	41,06%
EMILIA-ROMAGNA	**629.881**	**608.844**	**544.267**	**365.926**	**85.614**	**263.955**	**15,73%**	**72,13%**

La densità numerica degli esercizi e la dotazione procapite risulta, rispetto al numero di residenti, inferiore alla media regionale. In specifico la dotazione procapite di superficie risulta inferiore a quella di tutte le altre province della regione, salvo Rimini.

Nel 1998 la dotazione procapite di questa tipologia di esercizi alimentari era nel modenese pari al livello regionale; negli anni successivi l'incremento di dotazione è stato, fino al 2008, pari alla media regionale; dopo il 2008 la dotazione procapite modenese perde colpi e si crea progressivamente una notevole distanza fra la presenza di questi esercizi nel modenese e quella, spesso assai più articolata, delle altre province.

Numero e MQ. di vendita esercizi alimentari > 400 e fino a 1500 mq. SV in Emilia-Romagna per provincia ogni 1000 residenti - Confronto numerosità e dotazione procapite anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Numero es. alimentari > 400 fino a 1500 mq. SV ogni 1000 residenti				Mq. vendita es. alim. > 400 fino 1500 mq. SV ogni 1000 residenti			
	2013	2012	2008	1998	2013	2012	2008	1998
BOLOGNA	0,15	0,15	0,14	0,11	130,53	124,90	113,05	79,06
FERRARA	0,21	0,20	0,20	0,15	173,69	170,38	161,42	103,31
FORLI'-CESENA	0,19	0,19	0,17	0,15	155,87	152,87	140,49	102,87
MODENA	**0,16**	**0,15**	**0,16**	**0,14**	**128,73**	**122,83**	**125,95**	**92,52**
PARMA	0,18	0,16	0,15	0,11	147,91	134,55	113,24	79,97
PIACENZA	0,24	0,24	0,21	0,14	204,09	201,91	171,87	102,47
RAVENNA	0,19	0,19	0,18	0,17	150,23	147,71	132,39	120,26
REGGIO EMILIA	0,16	0,15	0,15	0,13	132,98	125,57	113,53	93,63
RIMINI	0,12	0,12	0,12	0,11	90,21	90,13	88,03	79,60
EMILIA-ROMAGNA	**0,17**	**0,17**	**0,16**	**0,13**	**141,46**	**136,17**	**125,47**	**92,41**

Superficie media degli esercizi alimentari con oltre 400 mq. e fino a 1500 mq. di vendita e variazioni di periodo nelle province dell'Emilia-Romagna- Dati 1998, 2008, 2012, 2013 - Fonte: Osservatorio regionale commercio							
Città metropolitana - Province	Superficie di vendita media degli esercizi alimentari > 400 fino a 1.500 mq. di SV				Variazioni mq. di superficie media per periodo:		
	2013	2012	2008	1998	2013-2012	2013-2008	2013-1998
BOLOGNA	843,4	847,2	836,0	721,9	-3,9	7,3	121,5
FERRARA	845,5	847,4	825,5	709,4	-2,0	20,0	136,0
FORLI'-CESENA	814,0	822,5	825,9	697,3	-8,5	-11,9	116,8
MODENA	**800,6**	**796,1**	**774,0**	**645,0**	**4,5**	**26,6**	**155,6**
PARMA	842,5	824,4	778,5	701,6	18,1	64,0	140,9
PIACENZA	854,8	851,4	819,1	717,3	3,3	35,7	137,5
RAVENNA	777,2	767,8	719,2	726,2	9,4	58,0	51,0
REGGIO EMILIA	856,9	830,8	756,1	715,9	26,2	100,8	141,0
RIMINI	755,6	755,6	741,6	714,2	0,0	14,0	41,4
EMILIA-ROMAGNA	**825,5**	**820,5**	**791,1**	**702,4**	**5,0**	**34,4**	**123,2**

In crescita invece nel modenese la dimensione media di questi esercizi ormai attestata attorno agli 800 mq. di vendita, metratura tuttavia spesso in media superata nelle altre province.

In sostanza la presenza di questo importante format distributivo, congeniale per dotare le realtà locali e i quartieri urbani di servizi di zona, appare nel modenese sottorappresentata.

2.9 Il commercio non alimentare con sup. di vendita maggiore di 400 mq. e fino a 1.500 mq.

In provincia di Modena il commercio non alimentare con superficie maggiore di 400 mq. e fino a 1.500 mq. di vendita sta perdendo consistenza negli ultimi anni sia in termini numerici, sia in termini di superfici di vendita.

Il calo nel modenese di questa tipologia di negozi dal 2008 è significativo, anche se non così dirompente come in altre realtà provinciali della regione, regione nella quale non mancano però situazioni di ulteriore sviluppo di questa tipologia distributiva: in particolare la provincia di Parma dove alcune strutture, come quelle ospitate a Fidenza, hanno mutato notevolmente il panorama dell'offerta di quella provincia.

La contrazione numerica di questa tipologia distributiva è un elemento critico su cui riflettere; nel modenese, ma forse anche in altre realtà provinciali, occorre comprendere quanto questo ridimensionamento sia attribuibile alla crisi e quanto ai limiti normativi (generalmente con scelte di livello comunale) che sono propri delle medie strutture.

Numero esercizi non alimentari con oltre 400 mq. di superficie di vendita e fino a 1500 mq. in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Numero esercizi non alimentari > 400 fino 1500 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	256	253	259	239	-3	17	-1,16%	7,11%
FERRARA	93	91	97	50	-4	43	-4,12%	86,00%
FORLI'-CESENA	120	124	129	124	-9	-4	-6,98%	-3,23%
MODENA	**205**	**211**	**210**	**193**	**-5**	**12**	**-2,38%**	**6,22%**
PARMA	142	130	116	90	26	52	22,41%	57,78%
PIACENZA	90	92	97	76	-7	14	-7,22%	18,42%
RAVENNA	116	121	119	110	-3	6	-2,52%	5,45%
REGGIO EMILIA	153	149	147	140	6	13	4,08%	9,29%
RIMINI	75	76	94	78	-19	-3	-20,21%	-3,85%
EMILIA-ROMAGNA	**1.250**	**1.247**	**1.268**	**1.100**	**-18**	**150**	**-1,42%**	**13,64%**

Superficie esercizi non alimentari con oltre 400 mq. e fino a 1500 mq. di superficie di vendita in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Sup. nonalim. > 400 fino 1500 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	204.117	201.105	208.176	184.645	-4.059	19.472	-1,95%	10,55%
FERRARA	78.062	77.065	82.965	38.462	-4.903	39.600	-5,91%	102,96%
FORLI'-CESENA	95.831	100.193	101.206	102.821	-5.375	-6.990	-5,31%	-6,80%
MODENA	**168.412**	**175.052**	**172.689**	**159.735**	**-4.277**	**8.677**	**-2,48%**	**5,43%**
PARMA	119.713	108.819	94.743	70.575	24.970	49.138	26,36%	69,63%
PIACENZA	79.245	81.209	81.840	64.013	-2.595	15.232	-3,17%	23,80%
RAVENNA	94.537	98.203	95.590	89.156	-1.053	5.381	-1,10%	6,04%
REGGIO EMILIA	111.727	110.823	110.269	103.296	1.458	8.431	1,32%	8,16%
RIMINI	66.048	66.949	83.210	61.743	-17.162	4.305	-20,62%	6,97%
EMILIA-ROMAGNA	**1.017.692**	**1.019.418**	**1.030.688**	**874.446**	**-12.996**	**143.246**	**-1,26%**	**16,38%**

La densità di questi esercizi nel territorio modenese è in lieve calo ma resta un filo sopra alla media regionale.

La dotazione procapite è superiore alla media regionale ma ciò in relazione alla scarsa presenza di questo tipo di negozi in realtà come quelle delle province di Rimini e Bologna (dove sono più sviluppate altre tipologie di negozi) e di Reggio Emilia (provincia complessivamente sotto dotata).

Numero e MQ. di vendita esercizi non alimentari con oltre 400 e fino 1500 mq. in Emilia-Romagna per provincia ogni 1000 residenti - Confronto numerosità e dotazione procapite anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	N. es. non alimentari >400 fino 1500 mq. SV ogni 1000 residenti				Mq. es. non aliment. > 400 fino 1500 mq. SV ogni 1000 residenti			
	2013	2012	2008	1998	2013	2012	2008	1998
BOLOGNA	0,26	0,25	0,27	0,26	203,8	200,3	213,3	202,2
FERRARA	0,26	0,25	0,27	0,14	219,7	215,2	231,8	109,8
FORLI'-CESENA	0,30	0,31	0,33	0,35	241,4	251,6	260,8	291,7
MODENA	**0,29**	**0,30**	**0,31**	**0,31**	**239,6**	**247,8**	**250,9**	**257,5**
PARMA	0,32	0,29	0,27	0,23	269,5	243,3	218,8	178,7
PIACENZA	0,31	0,32	0,34	0,29	274,2	279,1	286,2	240,7
RAVENNA	0,30	0,31	0,31	0,31	240,4	248,6	247,8	254,6
REGGIO EMILIA	0,29	0,28	0,28	0,32	208,9	206,8	212,3	232,9
RIMINI	0,22	0,23	0,31	0,29	197,1	199,7	274,4	229,4
EMILIA-ROMAGNA	**0,28**	**0,28**	**0,29**	**0,28**	**228,6**	**228,0**	**237,6**	**220,8**

In lieve calo nel modenese anche la dimensione media di questi esercizi che, tuttavia, risultano di taglia superiore alla media regionale.

Superficie media degli esercizi non alimentari con oltre 400 mq. SV fino a 1500 mq. di vendita e variazioni di periodo nelle province dell'Emilia-Romagna- Dati 1998, 2008, 2012, 2013 - Fonte: Osservatorio regionale commercio							
Città metropolitana - Province	Superficie media esercizi non alimentari > 400 e fino 1.500 mq. sv				Variazioni mq. di superficie media per periodo:		
	2013	2012	2008	1998	2013-2012	2013-2008	2013-1998
BOLOGNA	797,3	794,9	803,8	772,6	2,5	-6,4	24,8
FERRARA	839,4	846,9	855,3	769,2	-7,5	-15,9	70,1
FORLI'-CESENA	798,6	808,0	784,5	829,2	-9,4	14,0	-30,6
MODENA	**821,5**	**829,6**	**822,3**	**827,6**	**-8,1**	**-0,8**	**-6,1**
PARMA	843,0	837,1	816,8	784,2	6,0	26,3	58,9
PIACENZA	880,5	882,7	843,7	842,3	-2,2	36,8	38,2
RAVENNA	815,0	811,6	803,3	810,5	3,4	11,7	4,5
REGGIO EMILIA	730,2	743,8	750,1	737,8	-13,5	-19,9	-7,6
RIMINI	880,6	880,9	885,2	791,6	-0,3	-4,6	89,1
EMILIA-ROMAGNA	**814,2**	**817,5**	**812,8**	**795,0**	**-3,3**	**1,3**	**19,2**

Nell'insieme questa tipologia trova una positiva rappresentazione nel territorio modenese con valori di poco superiori alla media regionale.

2.10 Il commercio alimentare con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq. e fino a 2.500 mq.

In provincia di Modena il commercio alimentare in strutture fino a 2.500 mq. di vendita (medio-grandi nei comuni con oltre 10.000 abitanti) sono poco presenti: appena 4 fin dal 1998, senza alcuna variazione fino al 2013.

La crescita della presenza di queste strutture avvenuta in diverse altre province non tocca il territorio provinciale modenese dove però mancano anche fenomeni recessivi di chiusura che hanno colpito, invece, realtà del ravennate e del ferrarese.

Numero esercizi alimentari con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita e fino a 2500 mq. in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio

Città metropolitana - Province	Numero esercizi alimentari > 1500 fino 2500 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	14	15	12	8	2	6	16,67%	75,00%
FERRARA	8	8	9	7	-1	1	-11,11%	14,29%
FORLI'-CESENA	2	2	2	0	0	2	0,00%	
MODENA	**4**	**4**	**4**	**4**	**0**	**0**	**0,00%**	**0,00%**
PARMA	7	7	6	1	1	6	16,67%	600,0%
PIACENZA	4	4	3	1	1	3	33,33%	300,0%
RAVENNA	4	6	5	1	-1	3	-20,00%	300,0%
REGGIO EMILIA	17	17	12	8	5	9	41,67%	112,5%
RIMINI	2	2	2	2	0	0	0,00%	0,00%
EMILIA-ROMAGNA	**62**	**65**	**55**	**32**	**7**	**30**	**12,73%**	**93,75%**

Superficie esercizi alimentari con oltre 1.500 mq. e fino a 2.500 mq. di superficie di vendita in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio

Città metropolitana - Province	Superficie esercizi alimentari > 1500 fino 2500 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	29.970	32.860	25.478	16.247	4.492	13.723	17,63%	84,46%
FERRARA	16.491	16.491	18.818	13.771	-2.327	2.720	-12,37%	19,75%
FORLI'-CESENA	4.997	4.997	4.997	0	0	4.997	0,00%	
MODENA	**9.535**	**9.535**	**9.535**	**8.957**	**0**	**578**	**0,00%**	**6,45%**
PARMA	16.107	16.107	13.015	2.500	3.092	13.607	23,76%	544,28%
PIACENZA	9.055	9.055	6.656	1.656	2.399	7.399	36,04%	446,80%
RAVENNA	8.681	12.629	10.130	2.200	-1.449	6.481	-14,30%	294,59%
REGGIO EMILIA	34.652	34.652	23.634	15.448	11.018	19.204	46,62%	124,31%
RIMINI	3.826	3.826	3.826	3.826	0	0	0,00%	0,00%
EMILIA-ROMAGNA	**133.314**	**140.152**	**116.089**	**64.605**	**17.225**	**68.709**	**14,84%**	**106,35%**

La densità di questi esercizi è nel modenese di gran lunga inferiore alla media regionale.

La dotazione di superficie procapite di questa tipologia di esercizi è, rapportata ai residenti, meno della metà della media regionale.

La carenza di questa tipologia di servizio, importante come alternativa zonale agli ipermercati di attrazione, è nel modenese evidente.

Numero e MQ. di vendita esercizi alimentari > 1500 e fino a 2500 mq. SV in Emilia-Romagna per provincia ogni 1000 residenti - Confronto numerosità e dotazione procapite anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio

Città metropolitana - Province	Numero es. alimentari > 1500 fino a 2500 mq. SV ogni 1000 residenti				Mq. vendita es. alim. > 1500 fino 2500 mq. SV ogni 1000 residenti			
	2013	2012	2008	1998	2013	2012	2008	1998
BOLOGNA	0,014	0,015	0,012	0,009	29,93	32,73	26,10	17,79
FERRARA	0,023	0,022	0,025	0,020	46,41	46,05	52,57	39,32
FORLI'-CESENA	0,005	0,005	0,005	0,000	12,59	12,55	12,88	0,00
MODENA	**0,006**	**0,006**	**0,006**	**0,006**	**13,57**	**13,50**	**13,85**	**14,44**
PARMA	0,016	0,016	0,014	0,003	36,25	36,01	30,05	6,33
PIACENZA	0,014	0,014	0,010	0,004	31,33	31,12	23,28	6,23
RAVENNA	0,010	0,015	0,013	0,003	22,08	31,97	26,26	6,28
REGGIO EMILIA	0,032	0,032	0,023	0,018	64,79	64,67	45,50	34,84
RIMINI	0,006	0,006	0,007	0,007	11,42	11,41	12,62	14,21
EMILIA-ROMAGNA	**0,014**	**0,015**	**0,013**	**0,008**	**29,94**	**31,35**	**26,76**	**16,31**

Superficie media degli esercizi alimentari con oltre 1.500 mq. e fino a 2.500 mq. di vendita e variazioni di periodo nelle province dell'Emilia-Romagna- Dati 1998, 2008, 2012, 2013 - Fonte: Osservatorio regionale commercio

Città metropolitana - Province	Superficie di vendita media degli esercizi alimentari > 1.500 fino a 2.500 mq. di SV				Variazioni mq. di superficie media per periodo:		
	2013	2012	2008	1998	2013-2012	2013-2008	2013-1998
BOLOGNA	2.140,7	2.190,7	2.123,2	2.030,9	-50,0	17,5	109,8
FERRARA	2.061,4	2.061,4	2.090,9	1.967,3	0,0	-29,5	94,1
FORLI'-CESENA	2.498,5	2.498,5	2.498,5	#DIV/0!	0,0	0,0	#DIV/0!
MODENA	**2.383,8**	**2.383,8**	**2.383,8**	**2.239,3**	**0,0**	**0,0**	**144,5**
PARMA	2.301,0	2.301,0	2.169,2	2.500,0	0,0	131,8	-199,0
PIACENZA	2.263,8	2.263,8	2.218,7	1.656,0	0,0	45,1	607,8
RAVENNA	2.170,3	2.104,8	2.026,0	2.200,0	65,4	144,3	-29,8
REGGIO EMILIA	2.038,4	2.038,4	1.969,5	1.931,0	0,0	68,9	107,4
RIMINI	1.913,0	1.913,0	1.913,0	1.913,0	0,0	0,0	0,0
EMILIA-ROMAGNA	**2.150,2**	**2.156,2**	**2.110,7**	**2.018,9**	**-6,0**	**39,5**	**131,3**

La dimensione media delle poche strutture presenti nel modenese è superiore alla media regionale; in sostanza l'offerta di questa tipologia di esercizi tende a collocarsi ai massimi consentiti da questo format.

2.11 Il commercio non alimentare con sup. di vendita maggiore di 1.500 mq. e fino a 2.500 mq

In provincia di Modena il commercio non alimentare dei medio-grandi specialisti con oltre 1.500 mq. di vendita (e fino a 2.500 mq. di superficie) risulta in significativa crescita, meno però della media regionale sia per quanto riguarda la crescita numerica che quella relativa alla superficie di vendita.

In particolare le province di Rimini, Ravenna e Parma hanno registrato incrementi più significativi negli ultimi anni.

Il format degli specialisti in medio-grandi o grandi strutture non alimentari sta progressivamente soppiantando il ruolo dei reparti non alimentari degli ipermercati; come evidenziano i dati relativi a diverse province, questa tendenza è in netta crescita, ma trova ancora nel modenese una solo parziale concretizzazione, presumibilmente anche per ragioni normative.

Numero esercizi non alimentari con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita e fino a 2500 mq. in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio

Città metropolitana - Province	Numero esercizi non alimentari > 1500 fino 2500 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	21	18	17	10	4	11	23,53%	110,00%
FERRARA	16	15	12	9	4	7	33,33%	77,78%
FORLI'-CESENA	14	14	13	8	1	6	7,69%	75,00%
MODENA	**19**	**18**	**17**	**16**	**2**	**3**	**11,76%**	**18,75%**
PARMA	12	8	7	7	5	5	71,43%	71,43%
PIACENZA	9	9	9	4	0	5	0,00%	125,00%
RAVENNA	20	19	14	7	6	13	42,86%	185,71%
REGGIO EMILIA	13	14	13	10	0	3	0,00%	30,00%
RIMINI	3	3	1	1	2	2	200,00%	200,00%
EMILIA-ROMAGNA	**127**	**118**	**103**	**72**	**24**	**55**	**23,30%**	**76,39%**

Superficie esercizi non alimentari con oltre 1.500 mq. e fino a 2.500 mq. di superficie di vendita in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Superficie esercizi non alimentari > 1500 fino 2500 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	41.667	36.739	34.661	20.077	7.006	21.590	20,21%	107,54%
FERRARA	35.853	34.072	25.873	18.412	9.980	17.441	38,57%	94,73%
FORLI'-CESENA	30.458	30.522	27.702	15.358	2.756	15.100	9,95%	98,32%
MODENA	**38.217**	**35.742**	**33.831**	**31.613**	**4.386**	**6.604**	**12,96%**	**20,89%**
PARMA	27.076	17.408	15.359	13.576	11.717	13.500	76,29%	99,44%
PIACENZA	16.864	16.864	17.859	6.995	-995	9.869	-5,57%	141,09%
RAVENNA	42.898	40.648	30.012	14.050	12.886	28.848	42,94%	205,32%
REGGIO EMILIA	25.592	28.092	25.957	19.828	-365	5.764	-1,41%	29,07%
RIMINI	6.088	6.088	2.096	1.843	3.992	4.245	190,46%	230,33%
EMILIA-ROMAGNA	**264.713**	**246.175**	**213.350**	**141.752**	**51.363**	**122.961**	**24,07%**	**86,74%**

La densità di questi esercizi è nel modenese inferiore alla media regionale.

Spiccano gli elevati valori di dotazione di realtà provinciali come quelle di Ravenna e Ferrara. Modena supera però la dotazione delle province di Rimini, Bologna e anche di Reggio Emilia, (quest'ultima poco attrezzata da molti punti di vista).

La dotazione di superficie procapite di questa tipologia di esercizi è nel modenese, rapportata ai residenti, di poco inferiore alla media regionale.

Numero e MQ. di vendita esercizi non alimentari con oltre 1500 e fino 2500 mq. in Emilia-Romagna per provincia ogni 1000 residenti - Confronto numerosità e dotazione procapite anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	N. es. non alimentari >1500 fino 2500 mq. SV ogni 1000 residenti				Mq. es. non aliment. > 1500 fino 2500 mq. SV ogni 1000 residenti			
	2013	2012	2008	1998	2013	2012	2008	1998
BOLOGNA	0,021	0,018	0,017	0,011	41,6	36,6	35,5	22,0
FERRARA	0,045	0,042	0,034	0,026	100,9	95,1	72,3	52,6
FORLI'-CESENA	0,035	0,035	0,034	0,023	76,7	76,7	71,4	43,6
MODENA	**0,027**	**0,025**	**0,025**	**0,026**	**54,4**	**50,6**	**49,2**	**51,0**
PARMA	0,027	0,018	0,016	0,018	60,9	38,9	35,5	34,4
PIACENZA	0,031	0,031	0,031	0,015	58,4	58,0	62,5	26,3
RAVENNA	0,051	0,048	0,036	0,020	109,1	102,9	77,8	40,1
REGGIO EMILIA	0,024	0,026	0,025	0,023	47,8	52,4	50,0	44,7
RIMINI	0,009	0,009	0,003	0,004	18,2	18,2	6,9	6,8
EMILIA-ROMAGNA	**0,03**	**0,03**	**0,02**	**0,02**	**59,4**	**55,1**	**49,2**	**35,8**

Superficie media degli esercizi non alimentari con oltre 1.500 mq. SV fino a 2.500 mq. di vendita e variazioni di periodo nelle province dell'Emilia-Romagna- Dati 1998, 2008, 2012, 2013 - Fonte: Osservatorio regionale commercio							
Città metropolitana - Province	Superficie media esercizi non alimentari > 1.500 e fino 2.500 mq. sv				Variazioni mq. di superficie media per periodo:		
	2013	2012	2008	1998	2013-2012	2013-2008	2013-1998
BOLOGNA	1.984,1	2.041,1	2.038,9	2.007,7	-56,9	-54,7	-23,6
FERRARA	2.240,8	2.271,5	2.156,1	2.045,8	-30,7	84,7	195,0
FORLI'-CESENA	2.175,6	2.180,1	2.130,9	1.919,8	-4,6	44,6	255,8
MODENA	**2.011,4**	**1.985,7**	**1.990,1**	**1.975,8**	**25,8**	**21,4**	**35,6**
PARMA	2.256,3	2.176,0	2.194,1	1.939,4	80,3	62,2	316,9
PIACENZA	1.873,8	1.873,8	1.984,3	1.748,8	0,0	-110,6	125,0
RAVENNA	2.144,9	2.139,4	2.143,7	2.007,1	5,5	1,2	137,8
REGGIO EMILIA	1.968,6	2.006,6	1.996,7	1.982,8	-38,0	-28,1	-14,2
RIMINI	2.029,3	2.029,3	2.096,0	1.843,0	0,0	-66,7	186,3
EMILIA-ROMAGNA	**2.084,4**	**2.086,2**	**2.071,4**	**1.968,8**	**-1,9**	**13,0**	**115,6**

Per dimensione media la rete modenese di questi tipi di strutture tende a crescere al di sopra dei 2.000 mq. di vendita. Altre realtà provinciali evidenziano invece un calo di superficie media.

2.12 Il commercio alimentare con superficie di vendita maggiore di 2.500 mq.

In provincia di Modena il commercio alimentare in grandi strutture con oltre 2.500 mq. di vendita è fermo a un totale di 10 strutture dal 2008 consolidando la considerevole quota di oltre 57.000 mq. di vendita.

Negli ultimi anni quattro province registrano incrementi numerici e, in particolare, di superficie di vendita maggiori di quelli evidenziabili nel territorio modenese.

Numero esercizi alimentari con oltre 2.500 mq. di superficie di vendita in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Numero esercizi alimentari > 2500 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	11	11	11	13	0	-2	0,00%	-15,38%
FERRARA	7	7	6	3	1	4	16,67%	133,33%
FORLI'-CESENA	4	4	3	2	1	2	33,33%	100,0%
MODENA	**10**	**10**	**10**	**8**	**0**	**2**	**0,00%**	**25,00%**
PARMA	4	4	3	3	1	1	33,33%	33,3%
PIACENZA	4	4	4	0	0	4	0,00%	
RAVENNA	4	4	3	2	1	2	33,33%	100,0%
REGGIO EMILIA	2	2	2	2	0	0	0,00%	0,0%
RIMINI	2	2	2	0	0	2	0,00%	
EMILIA-ROMAGNA	**48**	**48**	**44**	**33**	**4**	**15**	**9,09%**	**45,45%**

Superficie esercizi alimentari con oltre 2.500 mq. di superficie di vendita in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Superficie esercizi alimentari > 2500 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	65.155	64.991	65.095	75.778	60	-10.623	0,09%	-14,02%
FERRARA	40.832	40.832	34.732	17.000	6.100	23.832	17,56%	140,19%
FORLI'-CESENA	28.270	28.270	21.270	15.900	7.000	12.370	32,91%	77,80%
MODENA	**57.055**	**57.055**	**55.677**	**40.229**	**1.378**	**16.826**	**2,47%**	**41,83%**
PARMA	17.656	17.656	11.656	11.456	6.000	6.200	51,48%	54,12%
PIACENZA	22.163	22.163	21.663	0	500	22.163	2,31%	
RAVENNA	21.685	21.815	15.940	12.478	5.745	9.207	36,04%	73,79%
REGGIO EMILIA	10.320	10.320	10.320	10.320	0	0	0,00%	0,00%
RIMINI	14.670	14.670	19.615	0	-4.945	14.670	-25,21%	
EMILIA-ROMAGNA	**277.806**	**277.772**	**255.968**	**183.161**	**21.838**	**94.645**	**8,53%**	**51,67%**

La densità di queste strutture nel territorio modenese, pur in calo rispetto ai residenti, risulta maggiore di quella delle altre province (tranne Piacenza che è alla pari).

La dotazione procapite di ipermercati è maggiore che in molte altre province, tranne Ferrara. Di fatto la presenza di centri urbani fortemente strutturati e notevolmente abitati (quali ad esempio Carpi, Sassuolo, Vignola, Mirandola, oltre al capoluogo di provincia) rende possibile la presenza articolata di ipermercati.

Numero e MQ. di vendita esercizi alimentari > 2500 mq. SV in Emilia-Romagna per provincia ogni 1000 residenti - Confronto numerosità e dotazione procapite anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Numero es. alimentari > 2500 mq. SV ogni 1000 residenti				Mq. vendita es. alim. > 2500 mq. SV ogni 1000 residenti			
	2013	2012	2008	1998	2013	2012	2008	1998
BOLOGNA	0,011	0,011	0,011	0,014	65,06	64,74	66,68	82,99
FERRARA	0,020	0,020	0,017	0,009	114,91	114,02	97,02	48,54
FORLI'-CESENA	0,010	0,010	0,008	0,006	71,23	71,00	54,82	45,11
MODENA	**0,014**	**0,014**	**0,015**	**0,013**	**81,19**	**80,77**	**80,89**	**64,84**
PARMA	0,009	0,009	0,007	0,008	39,74	39,48	26,91	29,01
PIACENZA	0,014	0,014	0,014	0,000	76,69	76,17	75,76	0,00
RAVENNA	0,010	0,010	0,008	0,006	55,15	55,22	41,32	35,63
REGGIO EMILIA	0,004	0,004	0,004	0,005	19,30	19,26	19,87	23,27
RIMINI	0,006	0,006	0,007	0,000	43,79	43,75	64,68	0,00
EMILIA-ROMAGNA	**0,011**	**0,011**	**0,010**	**0,008**	**62,39**	**62,13**	**59,01**	**46,25**

Superficie media degli esercizi alimentari con oltre 2.500 mq. di vendita e variazioni di periodo nelle province dell'Emilia-Romagna- Dati 1998, 2008, 2012, 2013 - Fonte: Osservatorio regionale commercio							
Città metropolitana - Province	Superficie di vendita media degli esercizi alimentari > 2.500 mq. di SV				Variazioni mq. di superficie media per periodo:		
	2013	2012	2008	1998	2013-2012	2013-2008	2013-1998
BOLOGNA	5.923,2	5.908,3	5.917,7	5.829,1	14,9	5,5	94,1
FERRARA	5.833,1	5.833,1	5.788,7	5.666,7	0,0	44,5	166,5
FORLI'-CESENA	7.067,5	7.067,5	7.090,0	7.950,0	0,0	-22,5	-882,5
MODENA	**5.705,5**	**5.705,5**	**5.567,7**	**5.028,6**	**0,0**	**137,8**	**676,9**
PARMA	4.414,0	4.414,0	3.885,3	3.818,7	0,0	528,7	595,3
PIACENZA	5.540,8	5.540,8	5.415,8	#DIV/0!	0,0	125,0	#DIV/0!
RAVENNA	5.421,3	5.453,8	5.313,3	6.239,0	-32,5	107,9	-817,8
REGGIO EMILIA	5.160,0	5.160,0	5.160,0	5.160,0	0,0	0,0	0,0
RIMINI	7.335,0	7.335,0	9.807,5	#DIV/0!	0,0	-2.472,5	#DIV/0!
EMILIA-ROMAGNA	**5.787,6**	**5.786,9**	**5.817,5**	**5.550,3**	**0,7**	**-29,8**	**237,3**

La dimensione media degli ipermercati risulta di oltre 5.700 mq. nel modenese, in linea con la media regionale.

2.13 Il commercio non alimentare con superficie di vendita maggiore di 2.500 mq.

In provincia di Modena le unità di vendita per il commercio non alimentare in grandi strutture con oltre 2.500 mq. di vendita sono appena 6, rispetto alle 29 del bolognese.

Numero esercizi non alimentari con oltre 2.500 mq. di superficie di vendita in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	N. esercizi non alimentari > 2500 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	29	28	29	19	0	10	0,00%	52,63%
FERRARA	4	4	4	4	0	0	0,00%	0,00%
FORLI'-CESENA	9	9	10	9	-1	0	-10,00%	0,00%
MODENA	**6**	**6**	**4**	**5**	**2**	**1**	**50,00%**	**20,00%**
PARMA	7	7	8	3	-1	4	-12,50%	133,33%
PIACENZA	8	9	7	8	1	0	14,29%	0,00%
RAVENNA	3	3	2	3	1	0	50,00%	0,00%
REGGIO EMILIA	7	7	8	9	-1	-2	-12,50%	-22,22%
RIMINI	7	7	5	4	2	3	40,00%	75,00%
EMILIA-ROMAGNA	**80**	**80**	**77**	**64**	**3**	**16**	**3,90%**	**25,00%**

Superficie esercizi non alimentari con oltre 2.500 mq. di superficie di vendita in Emilia-Romagna per provincia - Confronto consistenza anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 e variazioni in valore assoluto e in percentuale - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	Superficie esercizi non alimentari > 2500 mq. SV				Variazioni v.a.		Variazioni %	
	2013	2012	2008	1998	'13-'08	'13-'98	'13-'08	'13-'98
BOLOGNA	139.568	136.716	138.572	78.392	996	61.176	0,72%	78,04%
FERRARA	25.454	25.454	25.454	18.412	0	7.042	0,00%	38,25%
FORLI'-CESENA	35.510	35.510	38.160	35.560	-2.650	-50	-6,94%	-0,14%
MODENA	**33.978**	**33.978**	**23.993**	**26.038**	**9.985**	**7.940**	**41,62%**	**30,49%**
PARMA	41.053	41.053	43.846	11.473	-2.793	29.580	-6,37%	257,82%
PIACENZA	34.693	41.743	31.403	34.398	3.290	295	10,48%	0,86%
RAVENNA	16.713	16.703	12.480	9.682	4.233	7.031	33,92%	72,62%
REGGIO EMILIA	25.740	25.740	29.026	32.878	-3.286	-7.138	-11,32%	-21,71%
RIMINI	40.430	40.340	17.131	12.657	23.299	27.773	136,00%	219,43%
EMILIA-ROMAGNA	**393.139**	**397.237**	**360.065**	**259.490**	**33.074**	**133.649**	**9,19%**	**51,50%**

La densità di queste strutture nel territorio modenese, rispetto ai residenti, risulta nettamente inferiore a quella delle altre province; anche le province di Ravenna, Ferrara e Reggio Emilia, sono realtà poco attrezzate per questo tipo di servizi.

La dotazione di superficie procapite accomuna il modenese alle altre province meno servite.

I valori medi di dotazione regionale sono quasi doppi rispetto alla dotazione modenese. In particolare il bolognese, il riminese e il piacentino evidenziano valori di dotazione più che raddoppiati rispetto al modenese, area certamente sottoservita e quindi suscettibile di elevata probabilità di evasione territoriale per gli acquisti in grandi strutture non alimentari.

Numero e MQ. di vendita esercizi non alimentari con oltre 2500 mq. in Emilia-Romagna per provincia ogni 1000 residenti - Confronto numerosità e dotazione procapite anni 1998 - 2008 - 2012 - 2013 - Fonte: Osservatorio Regionale Commercio								
Città metropolitana - Province	N. es. non alimentari > 2500 mq. SV ogni 1000 residenti				Mq. es. non alimentari > 2500 mq. SV ogni 1000 residenti			
	2013	2012	2008	1998	2013	2012	2008	1998
BOLOGNA	0,029	0,028	0,030	0,021	139,4	136,2	142,0	85,8
FERRARA	0,011	0,011	0,011	0,011	71,6	71,1	71,1	52,6
FORLI'-CESENA	0,023	0,023	0,026	0,026	89,5	89,2	98,3	100,9
MODENA	**0,009**	**0,008**	**0,006**	**0,008**	**48,3**	**48,1**	**34,9**	**42,0**
PARMA	0,016	0,016	0,018	0,008	92,4	91,8	101,2	29,1
PIACENZA	0,028	0,031	0,024	0,030	120,1	143,5	109,8	129,3
RAVENNA	0,008	0,008	0,005	0,009	42,5	42,3	32,4	27,6
REGGIO EMILIA	0,013	0,013	0,015	0,020	48,1	48,0	55,9	74,1
RIMINI	0,021	0,021	0,016	0,015	120,7	120,3	56,5	47,0
EMILIA-ROMAGNA	**0,02**	**0,02**	**0,02**	**0,02**	**88,3**	**88,8**	**83,0**	**65,5**

Superficie media degli esercizi non alimentari con oltre 2.500 mq. SV di vendita e variazioni di periodo nelle province dell'Emilia-Romagna- Dati 1998, 2008, 2012, 2013 - Fonte: Osservatorio regionale commercio							
Città metropolitana - Province	Superficie media esercizi non alimentari > 2.500 mq. sv				Variazioni mq. di superficie media per periodo:		
	2013	2012	2008	1998	2013-2012	2013-2008	2013-1998
BOLOGNA	4.812,7	4.882,7	4.778,3	4.125,9	-70,0	34,3	686,8
FERRARA	6.363,5	6.363,5	6.363,5	4.603,0	0,0	0,0	1.760,5
FORLI'-CESENA	3.945,6	3.945,6	3.816,0	3.951,1	0,0	129,6	-5,6
MODENA	**5.663,0**	**5.663,0**	**5.998,3**	**5.207,6**	**0,0**	**-335,3**	**455,4**
PARMA	5.864,7	5.864,7	5.480,8	3.824,3	0,0	384,0	2.040,4
PIACENZA	4.336,6	4.638,1	4.486,1	4.299,8	-301,5	-149,5	36,9
RAVENNA	5.571,0	5.567,7	6.240,0	3.227,3	3,3	-669,0	2.343,7
REGGIO EMILIA	3.677,1	3.677,1	3.628,3	3.653,1	0,0	48,9	24,0
RIMINI	5.775,7	5.762,9	3.426,2	3.164,3	12,9	2.349,5	2.611,5
EMILIA-ROMAGNA	**4.914,2**	**4.965,5**	**4.676,2**	**4.054,5**	**-51,2**	**238,1**	**859,7**

Densità modesta e dotazione procapite dimezzata rispetto alle altre zone più servite della regione sono i dati che evidenziano la inadeguata capacità di servizio del modenese per quanto riguarda le grandi strutture non alimentari.

La buona dotazione di ipermercati del territorio modenese non pare sufficiente, in relazione alle attuali aspettative dei consumatori, per compensare questa carenza evidente di servizio relativa alle strutture specialistiche non alimentari di grandi dimensioni.

3. Elementi di valutazione sulla consistenza della rete nel comune di Modena

3.1 – Le trasformazioni della rete commerciale nell'ultimo quarto di secolo

I dati complessivi sulla rete di vendita del comune di Modena riscontrabili negli elaborati dell'Osservatorio regionale commercio, confrontati con quelli più recenti messi a disposizione dagli Uffici comunali competenti (01/01/2015), evidenziano due principali cicli di trasformazione della rete: uno, riconducibile principalmente agli anni '90, che ha portato ad un notevole ridimensionamento del commercio di vicinato, specie alimentare e un altro, avviato dopo la riforma regionale del commercio del 1999 (in applicazione della riforma Bersani del 1998) che ha ridato fiato alla crescita del piccolo commercio, specie non alimentare, ma non solo. La crisi globale iniziata nel 2008 ha ulteriormente allargato la forbice fra l'andamento in parte stagnante delle medie e grandi strutture (soggette a vincoli autorizzativi) e l'ulteriore disseminazione di esercizi di vicinato (attivabili senza autorizzazione) presumibilmente anche come sbocco per attività, beni e investimenti rifugio. La liberalizzazione del piccolo commercio ha dunque consentito una significativa ripresa del ruolo di questo format distributivo sia nel comparto alimentare sia in quello non alimentare, anche se nel quadro di chiusure/aperture continue e di un turn over sempre più rapido.

Va peraltro richiamato che, nell'interpretare i dati al 2015 forniti dagli Uffici Comunali, occorre tenere conto di una probabile leggera sovrastima del numero di esercizi di vicinato effettivamente attivi, a causa del fatto che in qualche caso possono risultare attivi, secondo gli elenchi comunali, esercizi che nel frattempo siano stati chiusi senza che la comunicazione sia pervenuta al Comune. Tale evenienza è stata puntualmente verificata nel caso delle medie strutture, depennando tali esercizi dagli elenchi, mentre non è stato possibile una tale verifica per la massa di esercizi di vicinato. Sulla base di riscontri ed elementi di valutazione, tale sovrastima non dovrebbe comunque modificare il significato delle tendenze.

Oggi la rete degli **esercizi alimentari** e misti ha ripreso consistenza numerica dopo il dimezzamento subito negli anni '90, periodo che ha portato ad una riduzione della precedente polverizzazione della rete e all'affermarsi delle abitudini d'acquisto incentrate sulle medie e grandi strutture (supermercati, ipermercati e discount alimentari). La ripresa della presenza diffusa del piccolo commercio alimentare più minuto, in particolare dopo il 2008, coincide con la sostanziale stagnazione della presenza di medie e grandi strutture da correlare non solo e non tanto a limiti normativi, quanto a trasformazioni nel frattempo intervenute nella compagine sociale modenese e, conseguentemente, nei comportamenti di acquisto. La nuova medio-grande struttura segnalata di seguito in tabella al 2015 è in realtà da attribuire al mercato ortofrutticolo in parte aperto anche alla fruizione al dettaglio e perciò regolarizzata con apposita autorizzazione.

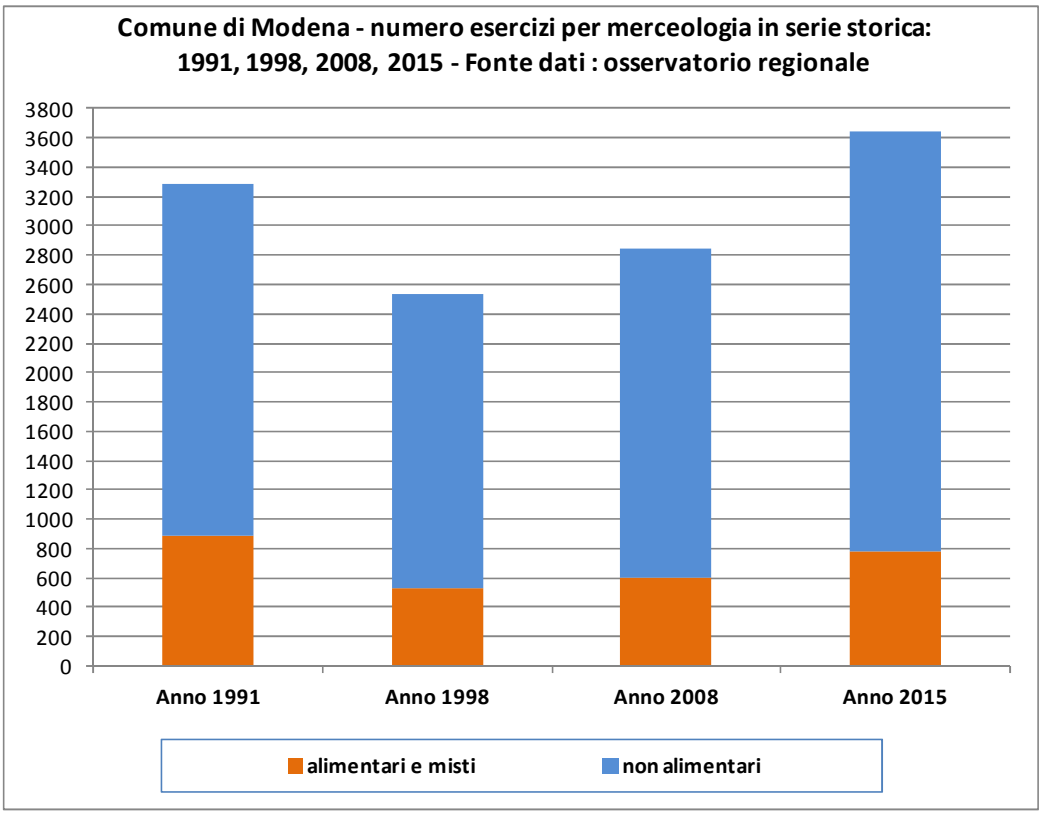
Comune di Modena - Serie storica numero esercizi alimentari per classe di superficie - Fonte dati: Osservatorio regionale

Commercio alimentare	0-150 mq. SV	151-1500 mq.	1501-2500 mq	oltre 2.500 mq.	totale	% esercizi 0-150 mq.
Anno 1991	847	37	1	3	**888**	95,4%
Anno 1998	481	45	0	3	**529**	90,9%
Anno 2008	554	48	0	3	**605**	91,6%
Anno 2015	725	48	1	3	**777**	93,3%

La ripresa dopo il 2008 della presenza diffusa del piccolo commercio riguarda anche il **comparto non alimentare**. Nel non alimentare la contrazione della presenza di piccoli esercizi degli anni '90 era stata meno rilevante, mentre l'incremento degli ultimi anni risulta molto significativo. Nel comparto non alimentare, più ancora della fase immediatamente successiva alla liberalizzazione (che del resto incise solo sulle attività di abbigliamento, le uniche precedentemente contingentate), la ripresa numerica della rete diventa più corposa dopo il 2008, in coincidenza con un calo di medio-piccole strutture non alimentari. In quest'ultimo caso è da capire se abbiano inciso le limitazioni normative e se tali limitazioni non abbiano portato (come vedremo più avanti) ad una proliferazione, al di là delle effettive domande della popolazione, della presenza degli esercizi cosiddetti "ingombranti" (che godono dal 2003 di specifiche clausole regionali di favore per quanto riguarda il calcolo degli standard urbanistici).

Comune di Modena - Serie storica numero esercizi non alimentari per classe di superficie - Fonte dati: Osservatorio regionale

Commercio non alimentare	0-150 mq. SV	151-1500 mq.	1501-2500 mq	oltre 2.500 mq.	totale	% esercizi 0-150 mq.
Anno 1991	2.396		5	0	**2.401**	
Anno 1998	1.731	265	9	0	**2.005**	86,3%
Anno 2008	1.846	386	8	0	**2.240**	82,4%
Anno 2015	2.494	365	9	2	**2.870**	86,9%



Nell'insieme sembra emergere, come si può notare anche dal grafico precedente, un andamento anticiclico della consistenza numerica degli esercizi: nelle fasi di crescita dei consumi (evidentemente colte in prima battuta dalla media e grande distribuzione) il numero degli esercizi si contrae, mentre nella lunga fase di

crisi (che ha provocato cali importanti nella spesa procapite complessiva annua e, ancora di più, in quella giornaliera) , la numerosità della rete riprende consistenza trainata dai piccoli esercizi. Ovviamente questo è un processo tutt'altro che lineare e tutt'altro che facile per il piccolo commercio che paga in termini di accelerazione del turn over (chiusure massicce e rapida/frequente sostituzione delle insegne) quello che la grande distribuzione paga in termini di mancato sviluppo o, comunque, di rallentamento della crescita.

Va comunque osservato che la tendenza all'incremento della presenza di medie e grandi strutture non è mai venuta meno in modo totale, neanche nel periodo di crisi, trovando semmai soluzioni diverse da quelle precedenti nell'ultimo ciclo 2008-2015:

- nel comparto alimentare la spinta maggiore sembra indirizzarsi verso le medie strutture e anche verso i minimercati appena sotto la soglia dei 250 mq. (spesso anche per ragioni autorizzative);

- nel comparto non alimentarla pressione più rilevante riguarda invece le medio-grandi e grandi strutture specialistiche che stanno progressivamente soppiantando, nelle abitudini più frequenti di consumo, il ruolo dei reparti non alimentari delle grandi strutture miste (ipermercati).

Di queste trasformazioni di lungo periodo sono in larga misura specchio le tendenze in serie storica delle superfici di vendita.

Nel comparto degli esercizi alimentari e misti le diverse dinamiche di crescita complessiva delle superfici in esercizi con oltre 150 mq. di vendita consentono di precisare e specificare quanto sopra analizzato circa il numero degli esercizi:

- da un lato riemerge il ruolo zonale del format superstore, la medio-grande struttura alimentare specializzata (abbandonata dopo gli anni '80 in favore dei grandi despecializzati/ipermercati);

- prende in parallelo più consistenza di superficie la classe di esercizi fra 151 e 250 mq. (magari sostituendo esercizi di vicinato più piccoli): una tendenza che pone però il problema della soglia autorizzativa, ossia del focalizzarsi degli investimenti nei format del vicinato liberalizzato, rispetto alle medio-piccole strutture ancora oggetto di autorizzazione.

In complesso la superficie di vendita in esercizi alimentari e misti con oltre 150 mq. di vendita continua ad aumentare, al contrario degli esercizi più piccoli che, come vedremo nell'apposito paragrafo, diventano più numerosi ma sempre più minuscoli portando ad una riduzione della superficie complessiva di vicinato.

Comune di Modena - Serie storica mq. di vendita in esercizi alimentari o misti per classi di superficie > 150 mq.- Fonte dati: Osservatorio regionale

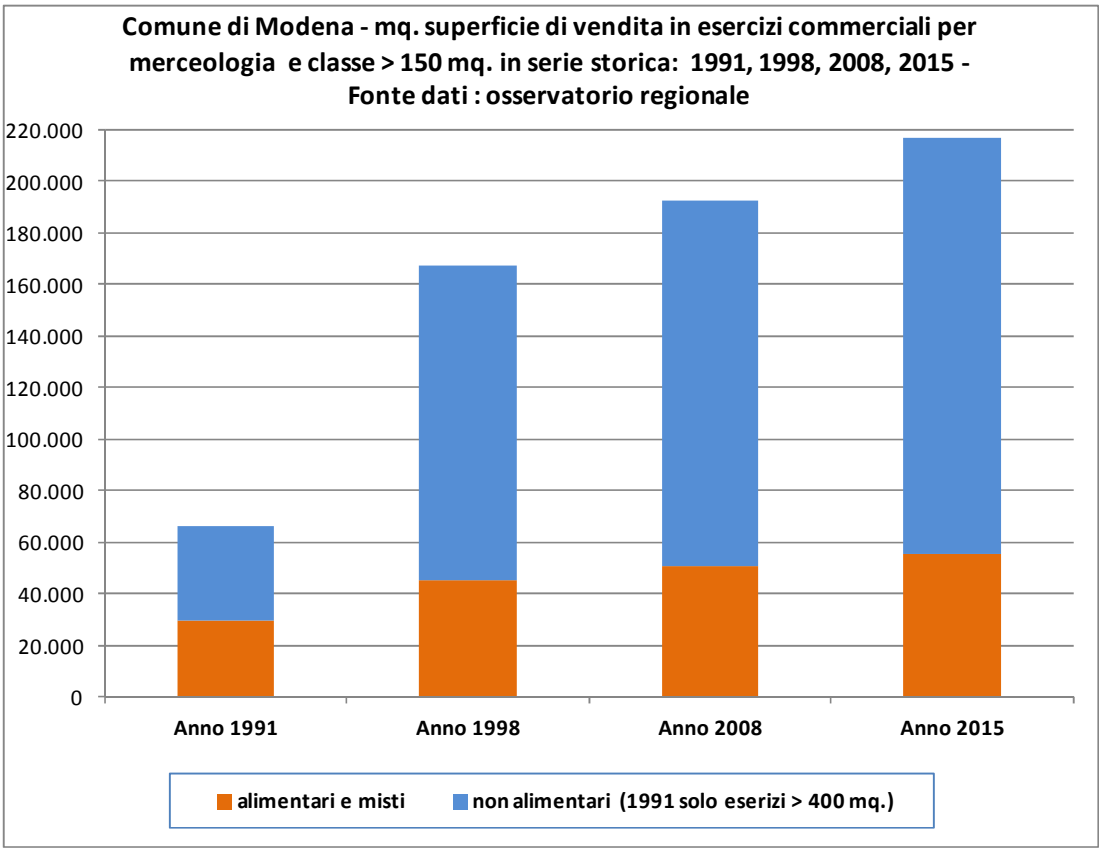
Commercio alimentare	151-250 mq. SV	251-1500 mq.	1501-2500 mq	oltre 2.500 mq.	totale	% esercizi 151-250 mq.
Anno 1991	2.095	12.131	1.800	13.668	**29.694**	7,1%
Anno 1998	1.834	19.075	0	24.067	**44.976**	4,1%
Anno 2008	1.905	23.963	0	24.765	**50.633**	3,8%
Anno 2015	2.621	23.502	2.043	27.065	**55.231**	4,7%

In parallelo alla riarticolazione del commercio alimentare e alla stagnazione dei format despecializzati misti di dimensione più ingente, appare chiaramente nei dati sulle superfici di vendita la crescita di importanza delle medio-grandi e grandi strutture specializzate non alimentari, mentre nei restanti format inquadrati nelle medie strutture diventa più evidente l'utilizzo della scappatoia del format "ingombranti" senza il quale la presenza delle medio-piccole strutture risulterebbe in calo (ma presumibilmente più per motivi connessi alle difficoltà autorizzative che ad un calo di entità della domanda (calo che sembra colpire più i reparti non alimentari degli ipermercati che le grandi strutture specializzate non alimentari).

Comune di Modena - Serie storica mq. di vendita in esercizi non alimentari per classi di superficie > 150 mq.- Fonte dati: Osservatorio regionale

Commercio non alimentare	151-250 mq. SV	251-1500 mq.	1501-2500 mq	oltre 2.500 mq.	totale	% esercizi 151-250 mq.
Anno 1991 (>400)	26.589		10.255	0	**36.844**	
Anno 1998	25.849	77.243	19.444	0	**122.536**	21,1%
Anno 2008	40.821	83.818	17.444	0	**142.083**	28,7%
Anno 2015	46.577	85.904	19.390	9.985	**161.856**	28,8%

Complessivamente, sul lungo periodo, la tendenza alla crescita delle superfici non alimentari in esercizi con oltre 150 mq. di vendita è ancor più evidente della crescita di SV, pur significativa, degli esercizi alimentari.



Vediamo ora in specifico le variazioni dell'ultimo periodo 2008-2015 contrassegnato dalla crisi globale.

3.2 - Variazioni 2008-2015 nell'assetto della rete complessiva

La fornitura da parte degli uffici comunali dei dati relativi agli esercizi di vicinato e alle restanti strutture medie e grandi al 01/01/2015 consente un confronto con i dati analoghi al 2008 tratti dalle specifiche dell'Osservatorio regionale (sempre previa fornitura dei dati da parte degli Uffici Comunali).

A conferma delle tendenze provinciali già passate in rassegna con riferimento al confronto 2008-2013, nel Comune di Modena si riscontra una crescita notevole della presenza di piccoli esercizi, mentre resta stazionaria quella delle medio-piccole strutture, con qualche contrazione (nella classe di esercizi fra i 401 e i 1500 mq. di vendita) e si registrano alcuni limitati incrementi nelle medio-grandi e grandi strutture di vendita. E' probabile che la presenza dei piccoli esercizi sia un poco sovrastimata a causa di mancata registrazione di alcune chiusure (frequenti con la crisi) e tuttavia la tendenza complessiva non sembra in discussione anche in considerazione delle tante aperture recenti, specie di piccoli esercizi di vendita e di attività commerciali complementari (annesse ad altre attività o funzioni quali l'artigianato, la somministrazione di cibi e bevande e il ricettivo turistico), nonché di attività non alimentari "ingombranti (una decina dal 2010).

Quello che sembra emergere, specie nel lungo periodo di crisi globale (conclamata dal 2008), è un rapido alternarsi di chiusure e aperture che non penalizza tanto la diffusione della rete commerciale nel territorio (che, anzi, sembra crescerei numero), quanto la robustezza dell'assetto, visto il prevalere nella rete di vicinato di esercizi e attività di dimensioni modeste o minime.

Comune di Modena - Rete di vendita totale merceologie - Variazione 2008 - 2015 numero esercizi per classe di superficie - Fonte dati: Osservatorio commercio e uffici comunali

Numero esercizi totale merceologie		0-150 mq. SV	151-250 mq. SV	251-400 mq. SV	401-1.500 mq. SV	1.501-2.500 mq. SV	oltre 2.500 mq. SV	Totale tipologie
Dati 2008	Comune Modena	2.400	211	66	109	8	3	**2.797**
	Restanti comuni prov. MO	7.170	430	152	213	13	11	**7.989**
	Totale provincia Modena	9.570	641	218	322	21	14	**10.786**
Dati 01/01/2015	**Comune Modena**	**3.219**	**240**	**60**	**99**	**10**	**5**	**3.633**
Variazioni 2008-2015	***Comune Modena***	***819***	***29***	***-6***	***-10***	***2***	***2***	***836***

Cala in particolare la dimensione media degli esercizi che passa in Comune di Modena da 118 mq. del 2008 a 96 mq. del 2015. Particolarmente vistoso è il calo di dimensione media degli esercizi alimentari e misti che passa da 135 mq. del 2008 a 107 mq. del 2015.

Nel solo **comparto degli esercizi alimentari e misti** risulta oggi in Comune di Modena particolarmente vistosa la presenza di autorizzazioni per superfici modeste o minime, da attribuire ad attività complementari più che a servizi commerciali effettivi.

Nell'insieme la rete alimentare e mista guadagna consistenza numerica (+172 esercizi, di cui solo 3 con oltre 150 mq. di vendita e una medio-grande struttura atipica poiché assegnata al mercato all'ingrosso), ma perde robustezza, specie in alcune tipologie oggi richieste dai consumatori. In specifico cala la presenza di medie strutture con superficie compresa fra 251 e 400 mq.: un format che sta invece riprendendo importanza in altre città e nei centri storici con presenza di studenti, immigrati e nuclei single, proprio per dare risposte di vicinato ad una domanda di famiglie spesso di minima composizione e, comunque, con molteplici e variegate abitudini di acquisto e tradizioni di consumo.

Comune di Modena - Rete esercizi alimentari e misti - Variazione 2008 - 2015 numero esercizi per classe di superficie - Fonte dati: Osservatorio commercio e uffici comunali								
Numero esercizi Commercio alimentare		**0-150 mq. SV**	**151-250 mq. SV**	**251-400 mq. SV**	401-1.500 mq. SV	1.501-2.500	oltre 2.500 mq.	**Totale tipologie**
Dati 2008	**Comune Modena**	554	9	11	28	0	3	**605**
	Restanti comuni prov. MO	1.781	65	36	84	4	7	**1.977**
	Totale provincia Modena	2.335	74	47	112	4	10	**2.582**
Dati 01/01/2015	**Comune Modena**	**725**	**12**	**8**	**28**	**1**	**3**	**777**
Variazioni 2008-2015	**Comune Modena**	171	3	-3	0	1	0	172

Anche nel **comparto non alimentare** la crescita numerica appare rilevante, ma con un calo notevole di medi esercizi, specie con superficie compresa fra 401 e 1.500 mq. che corrisponde oggi all'evoluzione più attuale del negozio specializzato di tipo urbano: un format che risulta invece in crescita in molti assi di servizio centrali delle città principali del paese, esercitando, in quei contesti, una funzione attrattiva di notevole importanza per la tenuta dei centri storici (ma in quei casi non si tratta di esercizi "ingombranti" che prediligono le periferie).

Comune di Modena - Rete di vendita non alimentare - Variazione 2008 - 2015 numero esercizi per classe di superficie - Fonte dati: Osservatorio commercio e uffici comunali								
Numero esercizi Commercio non alimentare		**0-150 mq. SV**	**151-250 mq. SV**	**251-400 mq. SV**	401-1.500 mq. SV	1.501-2.500 mq. SV	oltre 2.500 mq. SV	**Totale tipologie**
Dati 2008	**Comune Modena**	1.846	202	55	81	8	0	**2.192**
	Restanti comuni prov. MO	5.389	365	116	129	9	4	**6.012**
	Totale provincia Modena	7.235	567	171	210	17	4	**8.204**
Dati 01/01/2015	**Comune Modena**	**2.494**	**228**	**52**	**71**	**9**	**2**	**2.856**
Variazioni 2008-2015	***Comune Modena***	***648***	***26***	***-3***	***-10***	***1***	***2***	***664***

La dimensione media dei negozi non alimentari scende da 114 mq. del 2008 a 93 mq. del 2015, a conferma di un andamento allo stesso tempo diffusivo della rete e recessivo della robustezza dell'offerta anche nel comparto non alimentare.

Per valutare **l'offerta di superficie di vendita** (considerando gli esercizi ingombranti con la metratura complessiva calpestabile) si deve tenere conto proprio della contrazione della dimensione media che investe soprattutto gli esercizi di vicinato fino a 150 mq. di vendita che passa da 58 mq. del 2008 a solo 42 mq. del 2015. Ciò spiega il delinearsi, per il vicinato di più limitate dimensioni, della tendenza contrapposta: da un lato ad incrementare il numero di punti di vendita e, dall'altro, a registrare, nel contempo, un calo di superficie di vendita.

Crescono invece le tipologie di esercizi fino al limite dei 250 mq.: una casistica molto frequente (ben 69 esercizi si collocano nella fascia che va dai 240 ai 250 mq. di vendita), polarizzazione evidentemente dovuta alla diversa regolamentazione del vicinato - liberalizzato dalla riforma Bersani - e delle medie strutture (oltre i 250 mq. di vendita) ancora soggette ad autorizzazione.

La crescita di superficie nelle medio-grandi e grandi strutture è dovuta alle poche nuove aperture (o ad ampliamenti) verificatesi dopo il 2008, mentre il calo notevole di superficie nella tipologia compresa fra i 401 e i 1.500 mq. di vendita è tutta da attribuire al comparto non alimentare che ha registrato incrementi quasi solo relativi alla vendita di merci ingombranti (la cui normativa consente più facilmente l'avvio di nuove attività).

L'incremento complessivo di superficie è dovuto fondamentalmente alle poche aperture di esercizi di notevoli dimensioni: due medio-grandi strutture (una medio-grande alimentare e una non alimentare) e alla comparsa nel territorio comunale di due grandi strutture specializzate non alimentari (tipologia prima assente, a fronte dell'offerta numerosa di questa tipologia distributiva in altre parti della provincia e soprattutto nelle province confinanti).

Comune di Modena - Rete di vendita totale merceologie - Variazione 2008 - 2015 superficie di vendita per classe di superficie - Fonte dati: Osservatorio commercio e uffici comunali

Mq. superficie di vendita totale merceologie		0-150 mq. SV	151-250 mq. SV	251-400 mq. SV	401-1.500 mq. SV	1.501-2.500 mq. SV	oltre 2.500 mq. SV	Totale tipologie
Dati 2008	Comune Modena	138.296	42.726	20.928	86.853	17.444	24.765	**331.012**
	Restanti comuni prov. MO	351.889	85.937	51.112	172.526	25.922	54.905	**742.291**
	Totale provincia Modena	490.185	128.663	72.040	259.379	43.366	79.670	**1.073.303**
Dati 01/01/2015	**Comune Modena**	**136.642**	**49.198**	**19.913**	**83.850**	**21.433**	**37.050**	**348.086**
Variazioni 2008-2015	***Comune Modena***	***-1.654***	***6.472***	***-1.015***	***-3.003***	***3.989***	***12.285***	***17.074***

A queste dinamiche relative alle strutture più corpose corrisponde il già citato fenomeno dell'ingrossarsi dell'offerta appena sotto o proprio al limite autorizzativo dei 250 mq. di vendita.

Nell'alimentare dal 2008 ad oggi si nota un calo di superficie negli esercizi fino a 150 mq. (nonostante la forte crescita numerica) a cui fanno da contrappeso le metrature crescenti degli esercizi compresi fra 151 e 250 mq. di superficie di vendita.

Comune di Modena - Esercizi alimentari e misti - Variazione 2008 - 2015 superficie di vendita per classe di superficie - Fonte dati: Osservatorio commercio e uffici comunali								
MQ. superficie di vendita Commercio alimentare		0-150 mq. SV	151-250 mq. SV	251-400 mq. SV	401-1.500 mq. SV	1.501-2.500	oltre 2.500 mq.	Totale tipologie
Dati 2008	Comune Modena	30.780	1.905	3.577	20.386	0	24.765	**81.413**
	Restanti comuni prov. MO	71.290	13.156	12.703	66.304	9.535	30.912	**203.900**
	Totale provincia Modena	102.070	15.061	16.280	86.690	9.535	55.677	**285.313**
Dati 01/01/2015	**Comune Modena**	**27.607**	**2.621**	**2.696**	**20.806**	**2.043**	**27.065**	**82.838**
Variazioni 2008-2015	***Comune Modena***	***-3.173***	***716***	***-881***	***420***	***2.043***	***2.300***	***1.425***

Nel non alimentare dal 2008 ad oggi si nota una modestissima crescita di superficie negli esercizi fino a 150 mq. (nonostante la fortissima crescita numerica) a cui fanno da contrappeso le metrature ampiamente crescenti degli esercizi compresi fra 151 e 250 mq. di superficie di vendita. In calo invece le superfici delle medio-piccole strutture, specie quelle con superficie compresa fra 401 e 1.500 mq (salvo gli ingombranti).

Comune di Modena - Rete di vendita non alimentare - Variazione 2008 - 2015 superficie di vendita per classe di superficie - Fonte dati: Osservatorio commercio e uffici comunali								
MQ. superficie di vendita Commercio non alimentare		0-150 mq. SV	151-250 mq. SV	251-400 mq. SV	401-1.500 mq. SV	1.501-2.500 mq. SV	oltre 2.500 mq. SV	Totale tipologie
Dati 2008	Comune Modena	107.516	40.821	17.351	66.467	17.444	0	**249.599**
	Restanti comuni prov. MO	280.599	72.781	38.409	106.222	16.387	23.993	**538.391**
	Totale provincia Modena	388.115	113.602	55.760	172.689	33.831	23.993	**787.990**
Dati 01/01/2015	**Comune Modena**	**109.035**	**46.577**	**17.217**	**63.044**	**19.390**	**9.985**	**265.248**
Variazioni 2008-2015	***Comune Modena***	***1.519***	***5.756***	***-134***	***-3.423***	***1.946***	***9.985***	***15.649***

Le dinamiche in periodo di crisi del commercio di vicinato sono, con tutta evidenza, particolarmente rilevanti in termini di trasformazione, assai più di quanto appaia considerando i saldi complessivi di periodo.

Vale perciò la pena soffermarsi in modo analitico sulle specificità della rete di vicinato.

3.3 – Le trasformazioni della rete di vicinato

3.3.1 - Gli esercizi di vicinato in Comune di Modena per merceologia

La presenza della rete degli esercizi di vicinato nel territorio comunale modenese al 01/01/2015, stando ai dati dell'archivio autorizzazioni del Comune, è articolata dal punto di vista merceologico in 737 esercizi alimentari o misti (di cui solo 12 con più di 150 mq. di vendita) e 2.722 non alimentari (di cui 228 con oltre 150 mq. di vendita).

La parte non alimentare inserita in esercizi misti incide mediamente sul totale superficie per il 15,5%, ma con notevoli differenze: la quota minima di presenza non alimentare si registra negli esercizi compresi fra 101 e 150 mq. di vendita (appena l'1,6%); la quota massima si registra invece negli esercizi autorizzati per quote minime di superficie (82% nei casi da 1 a 4 mq.) e comunque per quote minuscole (57% nei casi da 5 a 10 mq. di vendita): si tratta presumibilmente di modestissime autorizzazioni alla vendita accessorie ad altre attività principali, ovvero situazioni (20% del totale alimentari e misti) in cui il commercio è di fatto subalterno ad altre funzioni (ad esempio artigianali o di somministrazione, ovvero turistico-ricettive).

Considerando la superficie complessiva (alimentare più non alimentare) si può notare che quasi la metà della rete dispone mediamente di metrature minime (25 mq. in media o ancora meno).

La concentrazione maggiore dei casi (262 su 737) è nella classe degli esercizi con superficie compresa fra 26 e 50 mq. di vendita.

Nell'insieme la rete degli esercizi di vicinato alimentare evidenzia dimensioni talmente risicate da rendere difficile lo svolgimento di attività all'altezza delle aspettative di qualità sempre presenti nella clientela anche in periodo di crisi. Solo negozi fortemente specializzati possono svilupparsi in termini qualitativi con siffatte metrature.

Comune di Modena - Numero e superficie esercizi commerciali di vicinato alimentari e misti per classi di superficie al 31/12/2015 - Fonte dati: Uffici Comunali

esercizi alimentari e misti	Numero esercizi	mq. alimentari	mq. non alimentari	superficie di vendita tot. mq.	superficie media esercizi mq.
sup. alimentare 151 - 250 mq.	12	2.318	303	2.621	218,4
sup. alimentare 101 - 150 mq.	25	3.090	49	3.139	125,6
sup. alimentare 51 - 100 mq.	86	5.996	393	6.389	74,3
sup. alimentare 26 - 50 mq.	262	9.412	1.060	10.609	40,5
sup. alimentare 11 - 25 mq.	204	3.919	1.169	5.110	25,0
sup. alimentare 5 - 10 mq.	65	501	783	1.374	21,1
sup alimentari 1 - 4 mq.	83	158	810	986	11,9
Totale	**737**	**25.393**	**4.567**	**30.228**	**41,0**
di cui mq. 1-150 mq. sup.	*725*	*23.075*	*4.264*	*27.607*	***38,1***

Nella rete di vicinato non alimentare i casi di superfici minime (fino a 10 mq. di SV) sono meno rilevanti (4% dei non alimentari), mentre assumono un peso notevole i punti di vendita di vicinato con oltre 150 mq. di superficie (8,4% degli esercizi e 30% delle superfici non alimentari di vicinato).

Nel comparto non alimentare, più suscettibile di articolarsi in tanti esercizi fortemente specializzati, si nota una maggiore presenza di esercizi con oltre 50 mq. di superficie di vendita anche se, come nel comparto alimentare, i casi più frequenti si collocano nella classe degli esercizi compresi fra 26 e 50 mq. di vendita.

Una delle cause che potrebbe in parte contribuire a spiegare la presenza di tanti autorizzazioni per superfici così risicate fa riferimento alla normativa regionale che sancisce che non si da luogo a cambio d'uso quando, all'interno di un'unità immobiliare avente una determinata destinazione d'uso, si utilizza una parte di essa per un altro uso, purché questa parte non superi i 30 mq e non superi il 305 della superficie dell'unità immobiliare. L'utilizzo di questa norma può aver dato luogo ad autorizzazioni commerciali di piccola dimensione all'interno di immobili ad altro uso anche laddove l'uso commerciale non fosse ammesso dal PRG, superando così le forti limitazioni che il PRG di Modena vigente pone all'apertura di nuovi esercizi di vicinato in molte zone.

Comune di Modena - Numero e superficie esercizi commerciali di vicinato non alimentari per classi di superficie al 31/12/2015 - Fonte dati: Uffici Comunali

esercizi non alimentari	Numero esercizi	mq. alimentari	mq. non alimentari	superficie totale mq.	superficie media esercizi mq.
sup. non alimentare 151 - 250 mq.	228	0	46.577	46.777	205,2
sup. non alimentare 101 - 150 mq.	220	0	26.109	27.439	124,7
sup. non alimentare 51 - 100 mq.	621	0	42.465	45.296	72,9
sup. non alimentare 26 - 50 mq.	851	0	29.320	31.352	36,8
sup. non alimentare 11 - 25 mq.	563	0	10.028	11.004	19,5
sup. non alimentare 5 - 10 mq.	131	0	960	1.076	8,2
sup. non alimentare 1 - 4 mq.	67	0	152	167	2,5
sup. non indicata (= 0)	41	0	0	0	0,0
Totale	**2.722**	**0**	**155.613**	**163.112**	**59,9**
di cui mq. 0 - 150 mq. sup. totale	**2.494**	**0**	**109.035**	**116.335**	**46,6**

Ovviamente la presenza di esercizi mediamente così piccoli deve trovare un corrispettivo di esercizi vicini con diverse specializzazioni fra loro integrate, in modo da offrire alla clientela una gamma articolata di opportunità di acquisto. Diventa di conseguenza importante analizzare l'articolazione della rete per strada e per zona.

La densità della rete degli esercizi di vicinato, accostando vetrine di diversa merceologia e specializzazione, può sopperire con la pluralità delle insegne alle dimensioni minime di molti negozi.

3.3.2 - Gli esercizi di vicinato in Comune di Modena per circoscrizione e per strada

La localizzazione degli esercizi di vicinato mette in luce le concentrazioni della rete e le potenzialità di servizio locali in relazione all'accessibilità diretta (pedonale e ciclabile) dei residenti, diversamente dalle

medie e soprattutto dalle grandi strutture spesso frequentate da clientela motorizzata attraverso spostamenti che possono anche assumere rilevanti dimensioni di distanza e di tempo di percorrenza.

Rispetto alla suddivisione del territorio in quattro Circoscrizioni appare con chiarezza il ruolo polarizzante della Circoscrizione centrale che raggruppa oltre un terzo degli esercizi di vicinato con meno del 13% di residenti.

E' in particolare la presenza di esercizi non alimentari a segnalare l'importanza della concentrazione di esercizi in centro storico, ma anche gli esercizi alimentari e misti sono polarizzati in modo significativo nell'area centrale. Il grado di polarizzazione degli esercizi di vicinato della Circoscrizione 1 non sembra tuttavia tale da far pensare ad una capacità di attrazione talmente importante da catalizzare pubblico e consumatori da tutta la provincia o da fuori provincia. In effetti anche la differenza di dotazione rispetto alle restanti Circoscrizioni non appare ingente.

Comune di Modena - Ripartizione degli esercizi commerciali di vicinato autorizzati: totale, alimentari/misti, non alimentari per Circoscrizione - Dati Uffici Comunali

Esercizi per Circoscrizione	Totale esercizi		*di cui alimentari o misti*		*di cui non alimentari*	
	numero	%	*numero*	*%*	*numero*	*%*
Circoscrizione 1 - Centro (Centro storico - San Cataldo)	1.200	34,69%	233	31,61%	967	35,53%
Circoscrizione 2 - Est (S. Lazzaro - Modena est – Crocetta)	802	23,19%	186	25,24%	616	22,63%
Circoscrizione 3 - Sud est (Buon pastore – S.Agnese - S.Damaso)	691	19,98%	157	21,30%	534	19,62%
Circoscrizione 4 - Ovest (S.Faustino – Madonnina)	739	21,36%	157	21,30%	582	21,38%
Non localizzato	27	0,78%	4	0,54%	23	0,84%
Totale	**3.459**	**100,00%**	**737**	**100,00%**	**2.722**	**100,00%**

La Circoscrizione 3 (Buon Pastore, S. Agnese, S. Damaso) è quella con maggiori sperequazioni nel rapporto fra presenza di residenti e presenza di esercizi di vicinato, anche di tipo alimentare.

Anche la circoscrizione 4 segnala una dotazione nettamente inferiore alla media comunale.

Comune di Modena - Densità esercizi di vicinato. Numero autorizzati ogni mille residenti e differenza concentrazione % esercizi- residenti: totale esercizi, alimentari/misti, non alimentari per Circoscrizione -							
Esercizi per Circoscrizione	Totale esercizi		*di cui alimentari o misti*		*di cui non alimentari*		***Residenti % per circoscrizione***
	densità es. per 1000 residenti	differenza concentrazione % (esercizi - residenti)	densità es. per 1000 residenti	differenza concentrazione % (esercizi - residenti)	densità es. per 1000 residenti	differenza concentrazione % (esercizi - residenti)	
Circoscrizione 1 - Centro (Centro storico - San Cataldo)	50,2	21,8%	9,7	18,8%	40,4	22,7%	*12,86%*
Circoscrizione 2 - Est (S. Lazzaro - Modena est – Crocetta)	16,6	-2,8%	3,8	-0,8%	12,7	-3,4%	*25,99%*
Circoscrizione 3 - Sud est (Buon pastore – S.Agnese - S.Damaso)	11,4	-12,7%	2,6	-11,4%	8,8	-13,1%	*32,68%*
Circoscrizione 4 - Ovest (S.Faustino – Madonnina)	14,0	-7,1%	3,0	-7,1%	11,0	-7,1%	*28,43%*

L'organizzazione della rete di vicinato per strada evidenzia concentrazioni rilevanti in pochi assi: solo 8 strade concentrano più di 50 esercizi commerciali e, di queste, diverse sono articolate in più Circoscrizioni.

Strade in Comune di Modena con più esercizi	**Somma di numero esercizi attivi (di cui > 7 alimentari o misti)**	
VIA EMILIA OVEST	174	(46)
VIA EMILIA EST	147	(28)
VIA PIETRO GIARDINI	117	(23)
VIA EMILIA CENTRO	113	(24)
STRADA VIGNOLESE	111	(24)
CORSO CANALCHIARO	79	(16)
STRADA MORANE	63	(14)
VIALE ANTONIO GRAMSCI	61	(12)
VIA NONANTOLANA	50	(9)
VIALE DELLO SPORT	39	
STRADA NAZIONALE DEL CANALETTO SUD	38	(8)
VIA TAGLIO	37	(9)
VIALE GAETANO STORCHI	35	
VIA LUIGI CARLO FARINI	34	(10)
VIA CIRO MENOTTI	33	(9)
VIALE BUON PASTORE	33	(10)
VIA FRANCESCO SELMI	33	(9)
VIA CANALINO	31	
VIA FRATELLI ROSSELLI	30	(8)
VIA CESARE BATTISTI	29	(8)
VIALE JACOPO BAROZZI	28	(10)
VIA MARIO BONACINI	28	
VIA GIACOMO PUCCINI	27	
VIA CARLO SIGONIO	26	
CORSO DUOMO	26	(8)

VIALE GIOVANNI AMENDOLA	24	
STRADA SAN FAUSTINO	24	
VIALE GIUSEPPE VERDI	22	
VIA DEI GALLUCCI	22	
VIA LEOPOLDO NOBILI	21	(8)
CORSO VITTORIO EMANUELE II	21	
VIA CASTELLARO	19	
VIA PIAVE	19	
PIAZZA XX SETTEMBRE	19	
STRADA FORMIGINA	18	
PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI	18	
CORSO CANALGRANDE	18	
VIALE TRENTO E TRIESTE	17	(8)
VIA SANT'EUFEMIA	16	
VIALE MEDAGLIE D'ORO	16	
VIA CASTELMARALDO	16	
VIA OTTORINO RESPIGHI	16	
PIAZZA GRANDE	15	
VIA IPPOLITO NIEVO	15	
VIALE DON GIOVANNI MINZONI	14	
STRADA NAZIONALE PER CARPI NORD	14	
VIA GANACETO	14	
CALLE DI LUCA	14	
VIA VINCENZO BELLINI	13	
RUA PIOPPA	13	
VIALE ALESSANDRO TASSONI	13	
VIA ANTONIO ARALDI	13	
VIA SARAGOZZA	13	
VIALE CADUTI SUL LAVORO	13	
VIA PAOLO FERRARI	12	
STRADA ALBARETO	12	
VIA ANTONIO SCARPA	12	
VIA JACOPO BERENGARIO	12	
STRADA BARCHETTA	12	
STRADA VACIGLIO CENTRO	11	
VIA CARTERIA	11	
VIALE EMILIO PO	11	
LARGO PORTA BOLOGNA	11	
VIA GIUSEPPE LUOSI	11	
VIA VITERBO	11	
VIA LUIGI ALBINELLI	11	
VIA GIULIANO CASSIANI	10	
VIA FERNANDO MALAVOLTI	10	

RUA MURO	10
VIA TORRE	10
VIA LUIGI SETTEMBRINI	10
VIA GIUSEPPE CAMPI	10
VIA WILIGELMO	9
VIA SAN GIOVANNI BOSCO	9
VIA MAR TIRRENO	9
VIA ARTURO TOSCANINI	9
VIA SERVI	9
VIA CESARE COSTA	9
VIALE PIERO GOBETTI	9
VIA DELLE SUORE	9
STRADA SANT'ANNA	9
VIA PAPA GIOVANNI XXIII	8
STRADA NAZIONALE DEL CANALETTO NORD	8
VIA TRIVELLARI	8
VIA ELIA RAINUSSO	8
VIALE MONTE KOSICA	8
VIA FORTUNATO TAMBURINI	8
VIA STAFFETTE PARTIGIANE	8
VIA GINO MARINUZZI	8
VIA WALTER TABACCHI	8
VIA JACOPO DA PORTO SUD	8
VIA ARSENIO CRESPELLANI	8
VIALE LODOVICO ANTONIO MURATORI	8
VIA JUGOSLAVIA	8
VIA DEL POZZO	7
VIA ANTONIO PERETTI	7
VIA ALASSIO	7
VIA CARLO CATTANEO	7
PIAZZA DANTE ALIGHIERI	7
PIAZZALE RISORGIMENTO ITALIANO	7
PIAZZA NATALE BRUNI	7
STRADA TRE OLMI	7
LARGO GIUSEPPE GARIBALDI	7
VIA CARLO ZUCCHI	7
VIA GREGORIO AGNINI	7
VIA PELUSIA	7
VIALE FRANCESCO CRISPI	7
VIA PESCIA	7
VIA FRANCESCO PRAMPOLINI	7
VIA MONTE GRAPPA	7
VIALE VIRGILIO	7

VIA DIVISIONE ACQUI	6
VIALE GUIDO MAZZONI	6
VIALE DELL'AUTODROMO	6
VIA FRANCESCO GUICCIARDINI	6
VIA TOMMASO BADIA	6
VIA CARLO FORLANINI	6
LARGO SANT'EUFEMIA	6
VIA GABRIELE FALLOPPIA	6
VIALE GAETANO MOREALI	6
VIALE VIRGINIA REITER	6
VIA EVARISTO PANCALDI	6
STRADA NAZIONALE PER CARPI SUD	6
VIA DELL'ARTIGIANATO	6
VIA GIUSEPPE MALMUSI	6
LARGO DEL POZZO	6
VIA CROCETTA	6
VIALE DELLA CITTADELLA	6
VIA ARTURO ANDERLINI	6
CORSO ADRIANO	6
VIA CARDINAL GIOVANNI MORONE	6
STRADA BELLARIA	6
PIAZZALE DEGLI ERRI	6
VIA DEGLI SCARLATTI	6
LARGO SAN FRANCESCO D'ASSISI	6
STRADA CAVE RAMO	5
VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART	5
VIA ADEODATO MALATESTA	5
VIA FRANCESCO VECCHIONE	5
PIAZZA GIACOMO MATTEOTTI	5
VIA DAVIDE LIVINGSTONE	5
STRADA SAN CATALDO	5
STRADA COLLEGARA	5
VIA BELLINZONA	5
VIA FRANCIA	5
STRADA ATTIRAGLIO	5
VIA MANFREDO FANTI	5
VIALE GALILEO GALILEI	5
VIA MAR MEDITERRANEO	5
STRADA DEGLI SCHIOCCHI	5
VIALE RAIMONDO MONTECUCCOLI	5
VIA DEL VOLTONE	5
VIA GERMANIA	5
VIA ADOLFO VENTURI	5

VIA MARIO VELLANI MARCHI	5
VIA GIOVANNI DALTON	5
VIA MONTE SABOTINO	5
VIALE DELLE NAZIONI	5
VIA NICOLO' BIONDO	5
VIA ARMANDO PICA	5
VIA DEL TIRASSEGNO	5
VIA COLTELLINI	5
VIA PIETRO MASCAGNI	5
VIA ENRICO MORSELLI	5
VIA SAN CARLO	5
VIA BENEDETTO MARCELLO	5
VIA BERGAMO	5

L'articolazione della rete per strada è piuttosto ampia e diffusa e sono relativamente pochi gli assi con forte concentrazione di punti di vendita.

Sono 5 le strade che raggruppano più di 100 esercizi commerciali di vicinato (tutte comprensive di almeno 24 esercizi alimentari) e, di queste, 3 sono direttrici esterne articolate su più circoscrizioni: la via Emilia che si dirama oltre il Centro verso Est e Ovest (quest'ultima comprende la Circoscrizione Centro con 35 esercizi) e la via Pietro Giardini (a sud verso la montagna).

Sempre proiettate, diramandosi dall'area centrale, verso l'esterno, oltre a queste tre vie principali, si connotano per una numerosa presenza di esercizi anche altre strade, in particolare la via Vignolese (anch'essa con 111 esercizi) , strada Morane (63 esercizi).

In centro storico gli assi con maggiore frequenza e densità di esercizi sono la via Emilia Centro (113 esercizi, di cui 24 alimentari) e Corso Canalchiaro (79 esercizi, di cui 16 alimentari).

<u>Strade con esercizi su più circoscrizioni</u> (1= Centro; 2= Est; 3= sud est; 4=ovest)

Strade con più esercizi in diverse circoscrizioni	Somma di numero esercizi attivi
VIA EMILIA OVEST	**174**
1	35
4	139
VIA EMILIA EST	**147**
2	86
3	60
(vuoto)	1
VIA PIETRO GIARDINI	**117**
3	9
4	107
(vuoto)	1

Altre strade con esercizi su più circoscrizioni

VIA CARLO SIGONIO	**26**
1	16
3	7
4	3
VIALE GIOVANNI AMENDOLA	24
3	20
4	4
VIALE MEDAGLIE D'ORO	16
1	7
3	9
VIA WILIGELMO	9
3	7
4	2
VIALE LODOVICO ANTONIO MURATORI	8
1	7
3	1
PIAZZALE RISORGIMENTO ITALIANO	7
1	6
4	1
VIA FRANCESCO PRAMPOLINI	7
1	6
3	1
VIA FRANCESCO GUICCIARDINI	6
3	5
4	1

Anche la rete alimentare di vicinato è piuttosto articolata:

- 8 vie contano più di 10 esercizi;
- 13 vie 8-10 esercizi;
- 13 vie 5-7 esercizi.

Le strade con almeno 5 esercizi alimentari o misti

Localizzazione per strada	numero esercizi alimentari o misti
VIA EMILIA OVEST	46
VIA EMILIA EST	28
STRADA VIGNOLESE	24
VIA EMILIA CENTRO	24
VIA PIETRO GIARDINI	23
CORSO CANALCHIARO	16
STRADA MORANE	14
VIALE ANTONIO GRAMSCI	12
VIA LUIGI CARLO FARINI	10
VIALE BUON PASTORE	10
VIALE JACOPO BAROZZI	10
VIA CIRO MENOTTI	9
VIA FRANCESCO SELMI	9
VIA NONANTOLANA	9
VIA TAGLIO	9
CORSO DUOMO	8
STRADA NAZIONALE DEL CANALETTO SUD	8
VIA CESARE BATTISTI	8
VIA FRATELLI ROSSELLI	8
VIA LEOPOLDO NOBILI	8
VIALE TRENTO E TRIESTE	8
CORSO VITTORIO EMANUELE II	7
VIA CARLO SIGONIO	7
VIA DEI GALLUCCI	7
VIA OTTORINO RESPIGHI	7
PIAZZA XX SETTEMBRE	6
STRADA ALBARETO	6
VIALE DELLO SPORT	6
VIALE GAETANO STORCHI	6
RUA PIOPPA	5
VIA GIUSEPPE LUOSI	5
VIA MARIO BONACINI	5
VIALE GIOVANNI AMENDOLA	5
VIALE GIUSEPPE VERDI	5

Tuttavia occorre segnalare la presenza di autorizzazioni alimentari di minima metratura, evidentemente da attribuire ad esercizi misti (artigiani, bar e altri esercizi) con piccole quote di superficie per la vendita.

3.3.3 - Gli esercizi di vicinato in Comune di Modena per anno di apertura

Particolarmente significativo è il risultato dell'elaborazione relativa all'anno di apertura tratto dai fascicoli comunali relativi agli esercizi di vicinato. Sia nel comparto alimentare che per gli esercizi non alimentari si nota una notevolissima concentrazione dei casi di apertura in anni recenti (circa il 46% dal 2008 al 2015).

I casi di anzianità almeno trentennale delle aperture sono appena il 9,1% del totale esercizi di vicinato alimentari e misti (11% della superficie) e l'8,6% degli esercizi non alimentari (6,6% delle superfici). Una relativa maggiore longevità degli esercizi alimentari e misti, rispetto ai non alimentari, si riscontra in aperture che risalgono in anni ormai lontani (19,3% degli esercizi con apertura fino al 1993, mentre nel comparto non alimentari la quota è del 18,1%).

Comune di Modena - Numero e superficie di vendita esercizi alimentari e misti di vicinato per anno e periodo di apertura in v.a e % - Fonte dati: Uffici Comune

anno apertura fascicolo insegna	numero esercizi	mq. alimentari	mq. non alimentari	mq. in totale	Media sup. mq.	% esercizi	% mq. totali
anno 2014	69	3.044	548	3.723	53,96	9,4%	12,3%
anno 2013	43	1.434	196	1.630	37,90	5,8%	5,4%
anno 2012	64	2.093	404	2.504	39,13	8,7%	8,3%
anno 2011	44	1.286	427	1.723	39,16	6,0%	5,7%
anno 2010	31	942	95	1.062	34,26	4,2%	3,5%
anno 2009	39	1.535	166	1.701	43,62	5,3%	5,6%
anno 2008	36	1.195	213	1.408	39,12	4,9%	4,7%
Totale 2008-2014	**326**	**11.529**	**2.049**	**13.751**	**42,18**	**44,3%**	**45,5%**
anno 2007	28	860	289	1.165	41,61	3,8%	3,9%
anno 2006	36	965	150	1.124	31,22	4,9%	3,7%
anno 2005	20	565	25	590	29,50	2,7%	2,0%
anno 2004	24	820	198	1.018	42,42	3,3%	3,4%
anno 2003	22	819	74	893	40,58	3,0%	3,0%
anno 2002	30	1.083	133	1.216	40,53	4,1%	4,0%
anno 2001	18	725	17	742	41,22	2,4%	2,5%
Totale 2001-2007	**178**	**5.837**	**886**	**6.748**	**37,91**	**24,2%**	**22,3%**
anno 2000	14	348	137	485	34,67	1,9%	1,6%
anno 1999	21	719	340	1.059	50,43	2,9%	3,5%
anno 1998	15	564	145	709	47,27	2,0%	2,3%
anno 1997	13	340	105	445	34,23	1,8%	1,5%
anno 1996	11	564	38	602	54,73	1,5%	2,0%
anno 1995	7	198	34	232	33,14	1,0%	0,8%
anno 1994	9	315	35	350	38,85	1,2%	1,2%
Totale 1994-2000	**90**	**3.048**	**834**	**3.882**	**43,13**	**12,2%**	**12,9%**
Totale 1987 - 1993	**75**	**2.088**	**353**	**2.496**	**33,27**	**10,2%**	**8,3%**
Totale fino al 1986	**67**	**2.856**	**445**	**3.316**	**49,49**	**9,1%**	**11,0%**
Totale generale	**736**	**25.358**	**4.567**	**30.193**	**41,02**	**100,0%**	**100,0%**

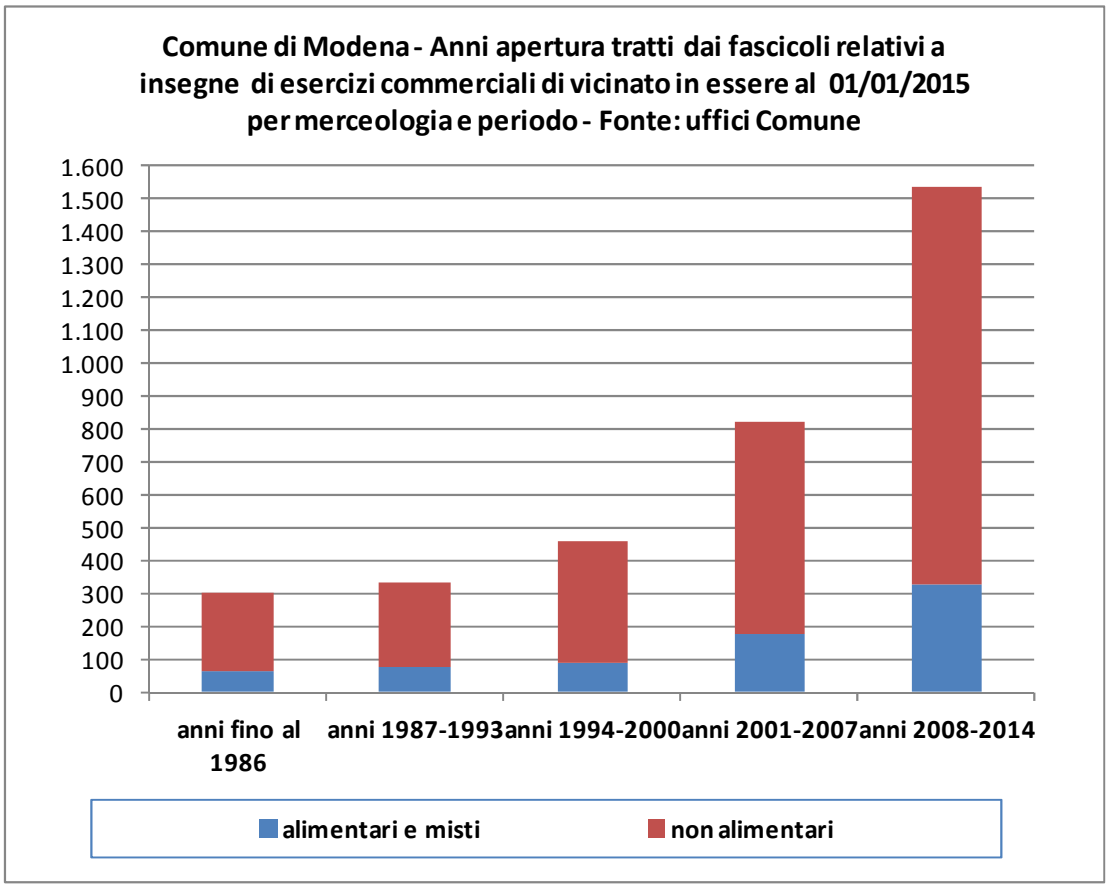
Il turn over recente è fortissimo con ricambi annuali di insegne che sfiorano il 10% del totale esercizi nel comparto alimentare e superano l'8% nel comparto non alimentare.

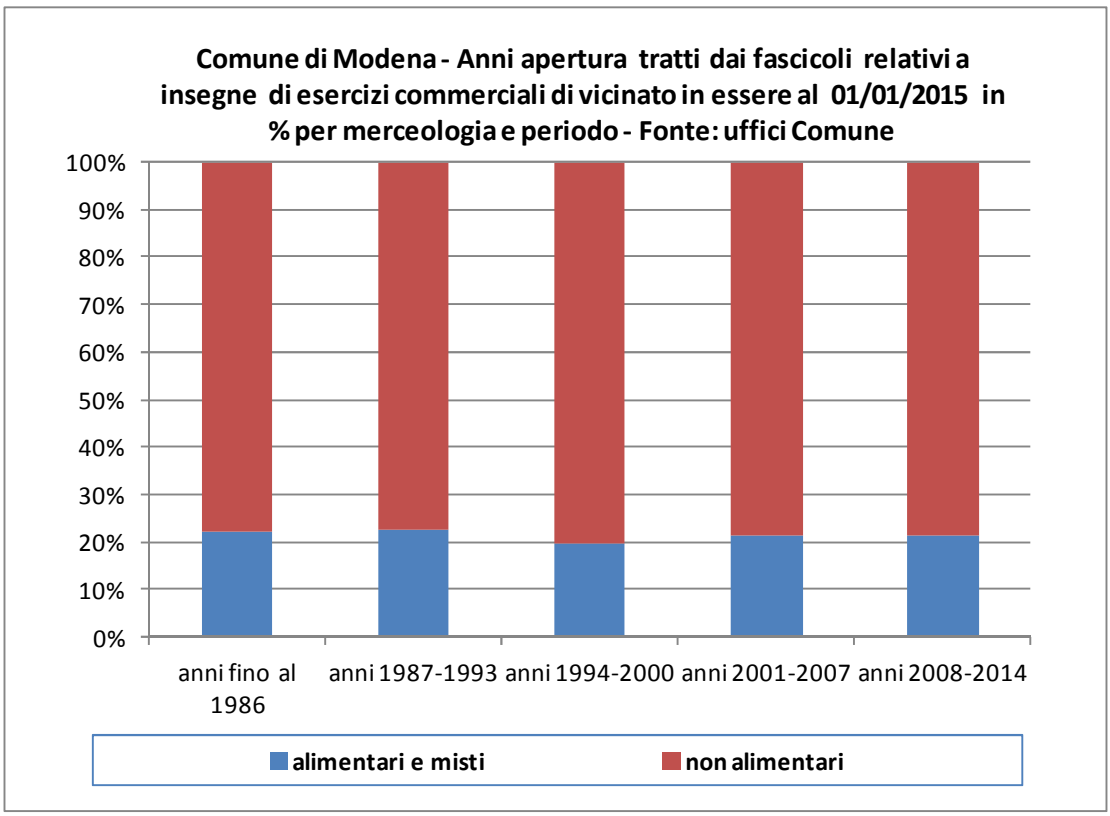
Le superfici medie degli esercizi restano modeste anche se in qualche anno si nota il profilarsi di tendenze all'incremento (dovuto certamente, come già notato, all'affollarsi dei casi al limite dei 250 mq. di superficie di vendita).

Comune di Modena - Numero e superficie di vendita esercizi non alimentari di vicinato per anno e periodo di apertura in v.a. e % - Fonte dati: Uffici Comune							
anno apertura fascicolo insegna	numero esercizi	mq. alimentari	mq. non alimentari	mq. in totale	Media sup. mq.	% esercizi	% mq. totali
anno 2014	225	0	11.316	12.023	53,44	8,3%	7,5%
anno 2013	193	0	12.347	12.673	65,66	7,1%	7,9%
anno 2012	185	0	11.071	11.807	63,82	6,8%	7,3%
anno 2011	184	0	11.150	11.561	62,83	6,8%	7,2%
anno 2010	155	0	8.708	9.015	58,16	5,7%	5,6%
anno 2009	141	0	7.730	8.551	60,65	5,2%	5,3%
anno 2008	129	0	8.147	8.443	65,45	4,7%	5,2%
Totale 2008-2014	**1.212**	**0**	**70.469**	**74.073**	**61,12**	**44,5%**	**46,0%**
anno 2007	118	0	7.205	7.502	63,57	4,3%	4,7%
anno 2006	105	0	5.795	6.090	58,00	3,9%	3,8%
anno 2005	102	0	5.931	6.200	60,78	3,7%	3,8%
anno 2004	92	0	5.225	5.429	59,01	3,4%	3,4%
anno 2003	88	0	5.821	5.857	66,56	3,2%	3,6%
anno 2002	79	0	4.496	4.579	57,96	2,9%	2,8%
anno 2001	64	0	2.889	3.188	49,81	2,4%	2,0%
Totale 2001-2007	**648**	**0**	**37.361**	**38.844**	**59,95**	**23,8%**	**24,1%**
anno 2000	76	0	4.288	4.619	60,78	2,8%	2,9%
anno 1999	79	0	4.285	4.756	60,20	2,9%	3,0%
anno 1998	39	0	2.191	2.259	57,91	1,4%	1,4%
anno 1997	46	0	2.984	2.998	65,18	1,7%	1,9%
anno 1996	53	0	2.038	2.271	42,85	1,9%	1,4%
anno 1995	38	0	2.117	2.140	56,32	1,4%	1,3%
anno 1994	37	0	2.368	2.392	64,65	1,4%	1,5%
Totale 1994-2000	**368**	**0**	**20.271**	**21.435**	**58,25**	**13,5%**	**13,3%**
Totale 1987 - 1993	**259**	**0**	**15.367**	**16.148**	**62,35**	**9,5%**	**10,0%**
Totale fino al 198	**235**	**0**	**10.189**	**10.609**	**45,14**	**8,6%**	**6,6%**
Totale generale	**2.722**	**0**	**153.657**	**161.109**	**59,19**	**100,0%**	**100,0%**

Il grafico che segue evidenzia con chiarezza il concentrarsi delle aperture degli esercizi di vicinato in essere nel 2015 in anni recenti, in particolare dal 2008, ma anche nel periodo successivo alla liberalizzazione del settore commerciale di vicinato (dal 2001 al 2007).

In sostanza dopo la liberalizzazione e, ancora di più, con l'incedere della crisi globale quello che si manifesta è una sorta di accendersi e spegnersi frequente delle insegne, come le lucine dell'albero di Natale.




Comune di Modena - Anni apertura tratti dai fascicoli relativi a insegne di esercizi commerciali di vicinato in essere al 01/01/2015 in % per merceologia e periodo - Fonte: uffici Comune
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
anni fino al 1986
anni 1987-1993
anni 1994-2000
anni 2001-2007
anni 2008-2014
alimentari e misti
non alimentari

3.4 -La consistenza complessiva dell'offerta nelle medie e grandi superfici

La fornitura da parte degli uffici comunali di Modena dei dati puntuali relativi al numero e alla superficie di vendita degli esercizi con oltre 250 mq. di vendita consente una verifica degli assetti al 2015. La tabella che segue evidenzia i valori di sintesi relativi alle medie e grandi strutture considerando gli esercizi ingombranti per 1/10 delle metrature (secondo i parametri consentiti da specifica norma regionale).

Comune di Modena - Numero e superficie esercizi commerciali attivi a fine 2015 con oltre 250 mq. di vendita - Densità e dotazione di superficie di vendita in mq. ogni mille residenti novembre 2015 - Fonte dati: uffici comunali									
Tipologia esercizi	Numero esercizi	Mq. di vendita alimentari	Mq. di vendita non alimentari	Mq. di vendita totali	Superficie media mq.	Densità esercizi ogni 1.000 residenti nov. 2015	Dotazione mq. alimentari ogni 1000 residenti	Dotazione mq. non alimentari ogni 1000 residenti	Dotazione mq. totali ogni 1000 residenti
alimentari 251-400 mq.	5	1.631	0	1.631	326,2	0,027	8,82	0,00	8,82
alimentari misti 251-400 mq.	3	615	450	1.065	355,0	0,016	3,33	2,43	5,76
alimentari 401 - 1500 mq.	15	11.934	0	11.934	795,6	0,081	64,56	0,00	64,56
alimentari misti 401-1.500 mq.	13	7.727	1.145	8.872	682,5	0,070	41,80	6,19	48,00
alimentari 1.501 - 2500 mq	1	2.043	0	2.043	2.043,0	0,005	11,05	0,00	11,05
alimentari misti oltre 2.500 mq.	3	13.674	13.391	27.065	9.021,7	0,016	73,98	72,44	146,42
non alimentari 251-400 mq.	19	0	6.339	6.339	333,6	0,103	0,00	34,29	34,29
non alimentari 401 - 1500 mq.	28	0	26.186	26.186	935,2	0,151	0,00	141,67	141,67
non alimentari 1.501 - 2500 mq	6	0	12.487	12.487	2.081,2	0,032	0,00	67,55	67,55
non alimentari oltre 2.500 mq.	2	0	9.985	9.985	4.992,5	0,011	0,00	54,02	54,02
ingombranti fino a 1500 mq.	75	0	4.625	4.625	61,7	0,406	0,00	25,02	25,02
ingombranti 1501-2500 mq.	3	0	690	690	230,1	0,016	0,00	3,73	3,73
Totale comunale	**173**	**37.624**	**75.298**	**112.922**	**652,7**	**0,936**	**203,54**	**407,36**	**610,91**
di cui alimentari o misti	40	37.624	14.986	52.610	1.315,3	0,216	203,54	81,07	284,62
di cui non alimentari	55	0	54.997	54.997	999,9	0,298	0,00	297,53	297,53
di cui ingombranti	78	0	5.315	5.315	68,1	0,422	0,00	28,76	28,76

Nella tabella che segue, invece, sono compresi anche gli esercizi per la vendita di merci 'ingombranti' in base alla superficie calpestabile; di fatto si tratta di esercizi esercizi la cui funzione è assimilabile a quella delle medie strutture (pur essendo dopo il 2003, in relazione alle norme regionali, autorizzati per metrature spesso molto modeste).

Comune di Modena - Numero e superficie esercizi commerciali attivi a fine 2015 con oltre 250 mq. di vendita - Densità e dotazione di superficie di vendita in mq. ogni mille residenti novembre 2015 - Fonte dati: uffici comunali (Nota: "ingombranti" considerati in mq. di superficie calpestabile complessiva)									
Tipologia esercizi	Numero esercizi	Mq. di vendita alimentari	Mq. di vendita non alimentari	Mq. di vendita totali	Superficie media mq.	Densità esercizi ogni 1.000 residenti nov. 2015	Dotazione mq. alimentari ogni 1000 residenti	Dotazione mq. non alimentari ogni 1000 residenti	Dotazione mq. totali ogni 1000 residenti
alimentari 251-400 mq.	5	1.631	0	1.631	326,2	0,027	8,82	0,00	8,82
alimentari misti 251-400 mq.	3	615	450	1.065	355,0	0,016	3,33	2,43	5,76
alimentari 401 - 1500 mq.	15	11.934	0	11.934	795,6	0,081	64,56	0,00	64,56
alimentari misti 401-1.500 mq.	13	7.727	1.145	8.872	682,5	0,070	41,80	6,19	48,00
alimentari 1.501 - 2500 mq	1	2.043	0	2.043	2.043,0	0,005	11,05	0,00	11,05
alimentari misti oltre 2.500 mq.	3	13.674	13.391	27.065	9.021,7	0,016	73,98	72,44	146,42
non alimentari 251-400 mq.	19	0	6.339	6.339	333,6	0,103	0,00	34,29	34,29
non alimentari 401 - 1500 mq.	28	0	26.186	26.186	935,2	0,151	0,00	141,67	141,67
non alimentari 1.501 - 2500 mq	6	0	12.487	12.487	2.081,2	0,032	0,00	67,55	67,55
non alimentari oltre 2.500 mq.	2	0	9.985	9.985	4.992,5	0,011	0,00	54,02	54,02
ingombranti fino a 1500 mq.	75	0	47.733	47.733	636,4	0,406	0,00	258,23	258,23
ingombranti 1501-2500 mq.	3	0	6.903	6.903	2.301,0	0,016	0,00	37,35	37,35
Totale comunale	**173**	**37.624**	**124.619**	**162.243**	**937,8**	**0,936**	**203,54**	**674,18**	**877,73**
di cui alimentari o misti	**40**	**37.624**	**14.986**	**52.610**	**1.315,3**	**0,216**	**203,54**	**81,07**	**284,62**
di cui non alimentari	**55**	**0**	**54.997**	**54.997**	**999,9**	**0,298**	**0,00**	**297,53**	**297,53**
di cui ingombranti	**78**	**0**	**54.636**	**54.636**	**700,5**	**0,422**	**0,00**	**295,58**	**295,58**

Complessivamente la rete dei medi e grandi esercizi può contare nel comune di Modena su 173 esercizi, di cui 40 alimentari e misti, 55 non alimentari e 78 ingombranti; la densità di questi ultimi (superiore sia a quella degli esercizi alimentari e misti, sia a quella degli esercizi non alimentari con oltre 250 mq. di vendita) risulta, con tutta evidenza, la particolarità che più caratterizza la specifica rete comunale e ciò può, probabilmente, può essere il frutto delle particolari norme del PRG di Modena sugli 'ingombranti'.

In termini di dotazione complessiva, le medie e grandi strutture, se si escludono gli ingombranti, non assumono valori particolarmente elevati, anzi tali valori appaiono piuttosto modesti se parametrati alle medie provinciali e regionali disponibili, specie se si considera il potenziale ruolo di capofila (e riferimento di servizio principale) che la rete comunale modenese potrebbe esercitare nei confronti della popolazione provinciale.

In dettaglio si nota però l'importanza di alcune tipologie distributive (in particolare la dotazione di superficie degli ipermercati) al confronto con le restanti tipologie. Il confronto può essere effettuato con riferimento ai valori regionali e provinciali al 2013 e quindi sconta i possibili (ancorché presumibilmente modesti) interventi di modifica registratisi nel 2014 e nel 2015 con riferimento alle medie e grandi strutture di vendita.

3.4.1 – La dotazione di esercizi alimentari e misti con superficie di vendita oltre 400 e fino a 1500 mq.

La dotazione ogni 1000 residenti di superficie di supermercati alimentari e misti e discount alimentari con oltre 400 mq. e fino a 1.500 mq. di vendita raggiunge in comune di Modena il valore di 112,56 mq. rispetto ai circa 128 medi della provincia e ai 141 della regione (dati, questi ultimi, del 2013).

I valori medi di dotazione regionale sono quindi molto più elevati rispetto alla dotazione modenese. Significativo anche il fatto che la dotazione provinciale media superi nettamente quella comunale, diversamente da altre realtà provinciali.

3.4.2 – La dotazione di esercizi alimentari e misti con superficie di vendita oltre 1.500 e fino a 2.500 mq.

In tutta la provincia di Modena il commercio alimentare in strutture fino a 2.500 mq. di vendita (medio-grandi nei comuni con oltre 10.000 abitanti) risulta poco presente: appena 4 fin dal 1998, senza alcuna variazione fino al 2013; di questi solo 1 è presente in comune di Modena.

La dotazione comunale è inferiore alla media provinciale che, a sua volta, è di gran lunga inferiore alla media regionale.

3.4.3 – La dotazione di ipermercati con superficie di vendita oltre 2.500 mq.

In provincia di Modena la dotazione procapite di ipermercati è maggiore che in molte altre province, tranne Ferrara. Come già segnalato è proprio questa la caratteristica commerciale di tutta la provincia: un'area dove la presenza di centri urbani importanti (quali ad esempio Carpi, Sassuolo, Vignola, Mirandola) rende possibile la presenza articolata di ipermercati.

In questo contesto Modena si segnala per i suoi 3 ipermercati di notevolissime dimensioni (anche per la componente non alimentari quasi pari a quella alimentare) e per una dotazione di superficie ogni 1000 residenti di 74 mq alimentare e 72 per la quota non alimentare (ampia negli iper locali), superiore rispetto alla media provinciale (81 mq.), e nettamente superiore alla media della regione Emilia-Romagna (62 mq.).

3.4.4 – La dotazione di esercizi non alimentari con superficie di vendita oltre 400 e fino a 1.500 mq.

La dotazione procapite di esercizi non alimentari con superficie di vendita oltre 400 e fino a 1.500 mq. risulta in comune di Modena di 142 mq. ogni mille residenti, inferiore rispetto al dato più elevato (240 mq.) della provincia di Modena e anche della regione (229 mq.).

Questa appare una carenza significativa se si pensa allo sviluppo dei format distributivi specializzati degli ultimi anni, spesso contrassegnati da metrature di questa dimensione.

Evidentemente altre realtà in provincia (a cominciare da Carpi, da tempo connotata da forte presenza di magazzini specializzati di abbigliamento) esercitano un ruolo più importante di servizio, rispetto alla città di Modena, in questo campo.

La forte presenza di ingombranti con metrature effettive "calpestabili" simili a quelle di questa tipologia funge forse da integrazione di questa offerta che, diversamente, risulterebbe assai modestamente strutturata nel comune.

3.4.5 – La dotazione di esercizi non alimentari con superficie di vendita oltre 1.500 e fino a 2.500 mq.

Con 6 strutture non alimentari mediamente oltre i 2.000 mq di vendita ciascuna, il comune di Modena evidenzia una dotazione ogni mille residenti di 67,5 mq., parametro superiore alla media della provincia (54 mq.) e anche della regione (59 mq.).

Questa tipologia di specialisti non alimentari di medio-grande dimensione è già ben presente e rappresenta uno dei punti di forza della dotazione commerciale comunale modenese attuale. Da notare che a questa tipologia si affianca anche, come già ricordato, una ulteriore presenza di tre magazzini per merci ingombranti simili per dimensione effettiva calpestabile.

3.4.6 – La dotazione di esercizi non alimentari con superficie di vendita oltre 2.500 mq.

La dotazione di esercizi non alimentari con oltre 2.500 mq. di vendita in comune di Modena comprende solo 2 esercizi per un totale di dotazione pari a 54 mq. ogni mille abitanti, a fronte di un dato provinciale di 43 mq. e di un dato regionale di 88 mq.; la sperequazione con il dato regionale è evidente.

Si conferma anche a livello comunale, come per tutta la provincia modenese, la densità modesta e la dotazione procapite limitata rispetto alle altre zone più servite della regione.

Questi dati comunali confermano la inadeguata capacità di servizio del modenese per quanto riguarda le grandi strutture non alimentari.

Come già osservato, non basta, viste le attuali propensioni dei consumatori in favore dei grandi specialisti, la buona dotazione nel territorio modenese di despecializzati (in specifico di ipermercati con grande spazio per i reparti non alimentari) per fornire servizi adeguati di questa tipologia.

4. Le previsioni territoriali e urbanistiche vigenti in materia di attività commerciali nel comune di Modena

4.1 Le previsioni del Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali della Provincia

Con Delibera del Consiglio Provinciale 324/2011 è stata ratificata l'"Approvazione del Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (P.O.I.C.) in variante al PTCP della Provincia di Modena." Tale strumento introduce per il Comune di Modena una nuova previsione di area per grande struttura e prevede una sostanziale riconferma dei livelli decisionali per le medie strutture e le aggregazioni di esercizi già prefigurati dal contesto normativo precedente.

Su tutta questa materia incombe però il processo di liberalizzazione innestato dalle Direttive Comunitarie e dai provvedimenti nazionali e regionali di recepimento delle stesse che escludono ormai in modo preciso la possibilità di regolamentare quantitativamente (per numero e superficie di vendita degli esercizi) lo sviluppo della concorrenza consentendo alle Amministrazioni locali di intervenire in sede di programmazione del territorio solo con finalità generali connesse alla "tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, dei beni culturali e, in ogni caso, da diritti costituzionalmente garantiti di rango non inferiore alla libera iniziativa economica".

Alla luce di questa disposizione in materia di liberalizzazione delle attività economiche sono perciò da interpretare le previsioni del POIC, come del resto segnalato da apposite Note esplicative emanate dagli Uffici Regionali responsabili in materia di commercio.

La Variante POIC della provincia di Modena del 2011 prevede:

- per quanto riguarda le grandi strutture, con riferimento all'apposito prospetto allegato alla Normativa, l'ammissibilità nel Comune di Modena di una sola grande struttura non alimentare fino ad un massimo di 9.000 mq. di vendita nell'area ex AMIU a est della città in prossimità del Centro commerciale I Portali; tale ammissibilità è assoggettata ad Accordo territoriale e a misure attuative di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica e ad opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi di collegamento /continuità con il contesto urbano adiacente nonché il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento. Inoltre il POIC richiede che sia valutata l'opportunità di una ulteriore fermata del trasporto pubblico locale a servizio dell'area riqualificata e che sia garantito l'accesso sicuro e protetto di tipo pedonale e ciclabile, garantendo la continuità con la rete ciclo-pedonale cittadina. Si evidenzia inoltre la necessità della realizzazione degli interventi infrastrutturali e di accessibilità al fine di un collegamento diretto con la tangenziale per evitare un aumento non sostenibile del traffico su via Divisione Acqui ed al fine di concentrare i flussi motorizzati da e per la nuova struttura con connessione diretta al sistema tangenziale cittadino;

- per quanto riguarda le medie strutture e le aggregazioni di esercizi sono riconfermati i livelli decisionali che prevedono la facoltà per i Comuni di regolamentare (ed eventualmente liberalizzare) l'insediamento di medio-piccole strutture di vendita (fino a 1.500 mq. di superficie di vendita) e anche di medio-grandi strutture di vendita (fino a 2.500 mq. di vendita), nonché le aggregazioni di esercizi fino a 3.500 mq. di vendita, purché queste strutture o aggregazioni siano collocate in contesti urbani ambientalmente e territorialmente sostenibili e purché non interferiscano in maniera evidente per collocazione con il territorio di altri Comuni, nel qual caso il POIC richiede un processo di validazione di livello sovra-comunale fino alla soglia dei 5.000 mq. di vendita, oltre la quale occorre comunque l'inserimento esplicito nel POIC, secondo quanto previsto dalla Deliberazione regionale 653/2005;

- la selezione da parte dei Comuni dei contesti urbani idonei per medie strutture, anche con riferimento alle dimensioni dell'area su cui le iniziative commerciali si sviluppano (l'ulteriore criterio di 1,5 ettari introdotto dalla deliberazione regionale 653/2005), non potendo più riferirsi a parametri quantitativi che limiterebbero la libera concorrenza, devono fondamentalmente tenere conto solo dell'effettivo impatto su territorio e sull'ambiente delle nuove iniziative; in sostanza è in sede urbanistica che devono essere con chiarezza sciolti i dubbi interpretativi derivanti dall'inevitabile contenzioso fra libertà d'impresa e tutela degli interessi generali riconducibili alla qualità di vita dei cittadini.

4.2. La disciplina del commercio nel PRG di Modena

Nel Comune di Modena è vigente un Piano Regolatore Generale che è elaborato ed impostato alla fine degli anni '90, quindi prima della legge urbanistica regionale n. 20/2000 ed prima anche della L.R. 3 luglio 1999 n. 14 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. n. 114/98" (cosiddetta "riforma Bersani") e dei suoi decreti attuativi (Del. Cons. Reg. n. 1253 del 23/09/1999).

IL PRG è stato poi adeguato alla L.R. 20/2000 nel 2003 con una operazione cosiddetta di "spacchettamento", e in questa occasione, nonché nelle successive varianti specifiche, sono stati anche introdotti formalmente una serie di adeguamenti alla nuova disciplina regionale sul commercio sopra richiamata.

Ma, nonostante questi adeguamenti, non c'è dubbio che il PRG nel suo complesso risenta ancora di una impostazione precedente alla "riforma Bersani" e ai provvedimenti successivi che hanno avuto lo scopo di dare luogo ad una progressiva, anche se parziale, 'liberalizzazione' del settore.

La disciplina del PRG vigente presenta poi delle peculiarità, rispetto al panorama degli strumenti urbanistici comunali in questa regione, che ne fanno uno strumento con caratteristiche specifiche. Esulando da questa sede l'onere di esaminare complessivamente queste peculiarità, appare però necessario richiamare quelle peculiarità che impattano direttamente o indirettamente sulle attività commerciali e paracommerciali, poiché hanno avuto ed hanno specifici effetti sull'evoluzione della rete di vendita.

4.2.1. La definizione degli usi edilizi

La prima e più sostanziale peculiarità del PRG di Modena che produce propri effetti (anche) sulle attività commerciali è la disciplina degli usi edilizi, che è stata impostata [1] assumendo come riferimento la classificazione catastale degli immobili, salvo discostarsene in alcuni punti ed integrarla in altri.

Per quanto riguarda il commercio, l'articolazione degli usi del PRG (art. 20.0 del RUE) fa riferimento sostanzialmente alle categorie catastali C1 e D8:

- la prima, C1, è definita come "negozi,botteghe" (conformemente al catasto), a cui è aggiunta la precisazione che va a comprendere i "locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande", quindi accomuna commercio e pubblici esercizi (e non ha limiti di superficie di vendita);

- la seconda, D8, "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", è suddivisa dal PRG in due usi:

  - D8a: "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni destinati a medie e grandi strutture di vendita",

  - D8b: "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni e destinati ad altre attività"[2].

Oltre a questi usi espressamente riferiti alle attività commerciali, vanno richiamati, per le loro interazione, anche gli usi C2 "magazzini e locali di deposito" e C3 " laboratori per arti e mestieri".

A parte la considerazione preliminare che l'articolazione delle categorie catastali è stata studiata a suo tempo quale base per la fiscalità immobiliare, ossia per finalità alquanto diverse da quelle di regolazione urbanistica, e che per lo stesso Catasto è già stata prodotta fin dal 1998 una diversa classificazione (anche se non ancora applicata), la classificazione assunta suscita immediatamente alcune perplessità:

- non aiuta a distinguere fra commercio di vicinato e medie e grandi strutture di vendita, in quanto nulla vieta che medie strutture di vendita siano classificate C1 o che esercizi di vicinato si collochino in un edificio specialistico;

- secondo il successivo art. 20.2 che stabilisce quali attività (secondo il codice ISTAT ATECO delle attività economiche) siano ammissibili in relazione all'uso degli immobili, si ammette che nelle unità immobiliari C1 o D8a siano ammissibili anche laboratori artigianali (es. artigianato alimentare, sartorie, fabbricazione di altri prodotti in legno, …….) che ci si aspetterebbe da collocare nell'uso C3;

- la destinazione d'uso urbanistica, pur usando sigle analoghe a quelle catastali, non coincide necessariamente con il classamento catastale dell'unità immobiliare, in quanto il PRG precisa che "L'attribuzione della destinazione d'uso edilizia alle unità immobiliari avviene esclusivamente

[1] Caso praticamente unico nel panorama regionale, salvo il comune contiguo di Campogalliano.

[2] Questo uso è stato applicato per le attività commerciali all'ingrosso.

mediante concessione edilizia o altro atto abilitativo edilizio. L'attribuzione o la variazione catastale di categoria e classe relative ad un'unità immobiliare non producono infatti l'effetto di legittimarne, di per sé, la destinazione d'uso edilizia". E' quindi teoricamente possibile che una unità immobiliare sia C1 per il PRG e D8, o altro, per il Catasto, o viceversa, con immaginabili problematiche e fraintendimenti.

In sostanza il riferimento alle categorie catastali per la definizione degli usi edilizi sembra produrre più difficoltà che non semplificazione.

4.2.2. L'ammissibilità delle diverse tipologie di strutture di vendita

La distinzione fra esercizi di vicinato e medie o grandi strutture di vendita è poi necessariamente introdotta dal RUE in altre parti della normativa, in particolare negli articoli 20.3, 20.4, 20.5 e 20.6, nonché nelle schede specifiche di ciascuna Zona Elementare.

Le possibilità insediative per ciascuna tipologie di esercizi che deriva da questi articoli può essere sintetizzata, nei suoi aspetti principali, come segue:

Esercizi di vicinato.

L'insediamento di nuovi esercizi di vicinato è ammesso in tutto il centro storico (ma solo in alcune parti, oltre ad interessare il piano terra, può estendersi al piano superiore).

E' ammesso inoltre in quelle (poche) Zone Elementari nelle quali la scheda specifica preveda espressamente l'uso C1, ed entro i limiti di Su eventualmente precisati nella scheda stessa.

E' espressamente escluso in ogni tipo di ambito agricolo e negli "ambiti in territorio extraurbano esterni al capoluogo, fatte salve le seguenti Zone Elementari delle frazioni geografiche …." (segue un elenco di 40 Zone Elementari delle frazioni).

In tutte le altre Zone Elementari (ossia in sostanza in buona parte dell'area urbana esterna al centro storico nonché nelle suddette 40 Z.E delle frazioni), l'apertura di nuovi esercizi o addirittura l'ampliamento di esercizi di vicinato preesistenti, possono essere ammessi, nei lotti prospicienti il fronte strada, "previo accordo di pianificazione …… (qualora si configuri aumento di valore)", ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000, da recepire con procedura di Variante al POC. In tal caso è dovuta "una compensazione economica (monetizzazione), aggiuntiva rispetto al contributo di costruzione, dovuto per la realizzazione dell'intervento, commisurata ad ½ del maggior valore economico generato da tali modifiche".

In sostanza, in buona parte delle aree urbane, l'apertura di nuovi esercizi di vicinato, o anche l'ampliamento di quelli preesistenti entro il limite dei 250 mq. di sup. di vendita, lungi dall'essere liberalizzati in tutte le zone in cui non risultino incompatibili, quale è senza dubbio lo spirito e l'intendimento della legislazione nazionale e regionale, sono invece soggetti ad una procedura lunga e complessa (certo non pensata per questo tipo di evenienze), ad una non scontata decisione positiva da parte del Consiglio Comunale, nonché alla negoziazione e pagamento di un onere economico.

Medie strutture di vendita nel centro storico del capoluogo

L'insediamento di medie strutture di vendita (alimentari e non) è ammesso nelle unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale C1 (anche per queste, come per il vicinato, l'ammissibilità riguarda solo il piano terreno e solo per alcune parti del centro storico può estendersi al piano superiore). Nel caso di strutture medio-grandi l'ammissibilità è subordinata ad un Piano di Recupero. Il passaggio di locali al piano terra da altri usi all'uso C1 può essere ammesso sulla base della disciplina Particolareggiata del Centro Storico.

Medie strutture di vendita del settore alimentare

Al di fuori del centro storico del capoluogo, l'insediamento di strutture di vendita alimentari medio-grandi non è mai ammesso.

Nuove medio-piccole alimentari, a parte le situazioni ove siano già presenti, sono ammesse nelle (pochissime: in tutto 6) Zone Elementari ove ciò sia previsto dalla relativa scheda normativa (subordinatamente all'integrale reperimento della dotazione prescritta di parcheggi, senza possibilità di monetizzazione).

Oltre ai 6 casi suddetti, l'insediamento di una medio-piccola alimentare può essere richiesto in alcune parti dell'area urbana [3], ed assentito dal Comune, previa valutazione di compatibilità ambientale e previo accordo di pianificazione e inserimento nel POC (e il pagamento della compensazione economica pari alla metà del maggio valore generato, nei termini già sopra richiamati).

Medie strutture di vendita del settore non alimentare

Nuove medie strutture di vendita non alimentari o l'ampliamento di quelle preesistenti sono ammesse nelle sole Zone Elementari ove ciò sia previsto dalla relativa scheda normativa (sono in tutto 16), e subordinatamente ad una serie di limitazioni e condizioni riferite al reperimento della dotazione prescritta di parcheggi, che variano a seconda che l'attività sia insediata da prima del 8/04/1999 .

Nel caso di strutture medio-grandi l'insediamento è comunque subordinato ad un Piano attuativo (o progetto di valorizzazione commerciale) che valuti i possibili impatti e le necessarie opere o azioni di mitigazione.

Ove non sia previsto dalla scheda della Zona Elementare, l'insediamento di una media non alimentare può essere richiesto in alcune parti dell'area urbana [4] , ed assentito dal Comune previa valutazione di

---

[3] Questa procedura a domanda è praticabile nelle seguenti zone:
a) in tutti gli ambiti inclusi nel territorio urbanizzato all'interno dell'anello delle tangenziali di Modena, Via Nuova Estense, Via Contrada e Via Giardini, ad esclusione degli ambiti specializzati per attività produttive;
b) negli ambiti urbani consolidati di Modena Est e dei Torrazzi;
c) negli ambiti urbani consolidati delle frazioni geografiche: Albareto, Villanova, Lesignana, Ganaceto, Tre Olmi, Cittanova, Marzaglia Nuova e Vecchia, Cognento, Baggiovara, Portile, San Damaso, San Donnino.

[4] Questa procedura a domanda è praticabile nelle seguenti zone:
d) in tutti gli ambiti inclusi nel territorio urbanizzato all'interno dell'anello delle tangenziali di Modena, Via Nuova Estense, Via Contrada e Via Giardini, ad eccezione delle aree di tutela e ricostituzione ambientale prossime al centro storico e delle aree di tutela e ricostituzione ambientale situate nel quadrante sud-est della Via Emilia (ambiti IIa e IIa1);
e) nelle aree produttive di rilievo comunale (ambiti Va1), situate in prossimità di Via Emilia Est;

compatibilità ambientale e previo accordo di pianificazione e inserimento nel POC (nonché il pagamento della compensazione economica pari alla metà del maggio valore generato, nei termini già sopra richiamati).

Per quelle medie strutture non alimentari preesistenti che si trovino un una Zona Elementare in cui tale uso non è contemplato è ammessa la permanenza con una serie di limitazioni riguardo ad eventuali ampliamenti della superficie di vendita.

Grandi strutture di vendita

L'insediamento di grandi strutture di vendita è ammesso solo in un'area specificamente prevista (ex-AMIU) in conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (vedi al precedente punto 4.1).

Nei centri commerciali di livello superiore esistenti, non è ammesso l'aumento della superficie di vendita complessiva, suddivisa per alimentari e non alimentari, autorizzata alla data del 8 aprile 1999.

4.2.3. Gli esercizi di vendita di merci ingombranti

La Regione Emilia-Romagna si è posta il problema di differenziare le condizioni di insediabilità per quegli esercizi commerciali che trattano esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionari di auto, rivendite di mobili, di materiali edili e simili): poiché questi esercizi richiedono necessariamente superfici di vendita più ampie degli altri pur avendo un'utenza contenuta, con Delibera del Consiglio regionale n. 344 del 2002 la Regione ha fissato per questi esercizi specifiche regole per calcolare in modo parziale la superficie di vendita, con effetti sia di semplificazione della procedura autorizzativa, sia di riduzione delle dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte.

Il PRG di Modena è stato elaborato precedentemente all'entrata in vigore di queste specifiche norme regionali, ma si era posto anticipatamente lo stesso problema. In mancanza, a quel momento, di riferimenti regionali, è stata elaborata per questo PRG una propria soluzione per non penalizzare l'insediamento di queste particolari attività. La soluzione individuata è stata quella di definire un proprio elenco di "merci ingombranti" (coincidente in parte ma non del tutto con quello poi assunto dalla Regione con la D.C.R. 344/2002) e di consentire che gli esercizi che vendono esclusivamente queste merci possano insediarsi in immobili con destinazione d'uso non commerciale ma di tipo produttivo (C2, C3, D1, D7, D8b), senza che si determini un cambio dl'uso; ciò contribuisce a dar luogo ad una sostanziale riduzione della dotazione richiesta di parcheggi e ad una sostanziale liberalizzazione dell'insediamento nelle zone produttive.

Successivamente il Comune ha anche recepito nel PRG la normativa regionale del 2002 ma affiancandola, e non sostituendola, alla propria precedente soluzione, dando luogo così a un doppio binario per agevolare gli 'ingombranti'. Il risultato sembra essere stato che negli anni successivi, e fino ad ora, ha continuato a trovare larga applicazione il meccanismo 'modenese' che agevola l'insediamento di queste attività nelle aree produttive, e invece ha trovato scarsa applicazione il disposto regionale (che in teoria consentirebbe

---

f) nel polo funzionale di Cittanova, nei limiti delle superfici commerciali già previste dalla pianificazione attuativa vigente, approvata nel rispetto delle prescrizioni del POIC.

l'insediamento anche nelle aree residenziali nell'uso C1, ma si scontra con i condizionamenti che il PRG di Modena pone all'uso C1 anche per gli esercizi di vicinato).

Non è un caso che questa tipologia di esercizi abbia avuto a Modena un notevole sviluppo dal PRG in poi: dei 79 esercizi per vendita di merci ingombranti oggi attivi, 30 sono stati autorizzati dal 2000 in avanti; e in termini di superficie di vendita il 44% è stato autorizzato dal 2000 in poi: c'è stato cioè quasi un raddoppio di questo tipo di superficie di vendita dall'entrata in vigore del PRG.

4.2.4. Le dotazioni prescritte di parcheggi

Nel PRG di Modena, le dotazioni prescritte di parcheggi per le attività commerciali di medie e grandi dimensioni sono sostanzialmente in linea con quanto mediamente prescritto in altre realtà urbane regionali per quanto attiene i parcheggi pubblici, e sono ovviamente allineate alle sovraordinate norme regionali (D.C.R. n.1253 del 1999 e s. m.) per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati pertinenziali.

Non altrettanto si può dire per quanto riguarda il commercio di vicinato e i pubblici esercizi.

Per gli esercizi commerciali di vicinato, la prescrizione di 3 posti auto privati pertinenziali ogni 100 mq. di Su risulta alquanto alta a confronto con le regole di altre città, considerando che si tratta di esercizi che per definizione dovrebbero avere un'accessibilità in larga misura pedonale. Il fatto che la quantità prescritta sia superiore a quanto richiesto per gli usi A/10 (uffici privati) o C/3 (laboratori per arti e mestieri) costituisce un ostacolo sostanziale ai cambi d'uso di locali al piano terra verso il commercio di vicinato.

La pesantezza di questa norma è stata attenuata con una recente variante che ha introdotto la possibilità di derogarvi nel caso di ampliamento di unità immobiliari già destinate a d'uso commerciale (vicinato o medie strutture), purché l'ampliamento sia entro il 20% -una tantum - della Su e della sup. di vendita.

Anche la dotazione prescritta di parcheggi pubblici (2 posti -auto ogni 100 mq di Su risulta alquanto alta, e solo parzialmente attenuata dalle norme sulle possibilità di monetizzazione: questa infatti è ammessa nel centro storico, ed è ammessa inoltre fino a 3 posti auto, ossia per esercizi fino a 150mq. di Su, nonché per i suddetti ampliamenti entro il 20% (per metrature superiori o per ampliamenti superiori la monetizzazione è possibile nel caso che il lotto non consenta la realizzazione sul fronte strada).

Per quanto riguarda i pubblici esercizi, poi, la dotazione prescritta di ben 8 posti auto di parcheggi pertinenziali ogni 100 mq di Su non può essere interpretata altro che come una norma 'punitiva', ossia intesa di fatto ad impedire la nascita di nuovi pubblici esercizi attraverso cambi d'uso. Anche per questi fa tuttavia eccezione il centro storico, nel quale è ammessa la monetizzazione, per cui la prescrizione è superabile ma si tramuta in un non indifferente onere monetario

4.3. Le residue opportunità consentite dal PRG per l'insediamento di medie strutture di vendita

Al di fuori del Centro Storico, nel quale, come abbiamo visto, la normativa è sostanzialmente aperta, le possibilità previste dal PRG di insediare nuove medie strutture di vendita sono limitate a meno di 20 immobili (o aree) precisamente identificati, compresi in 16 Zone Elementari. In tutti questi immobili sono insediabili medie strutture non alimentari, mentre sono solo 6 quelli in cui l'ammissibilità è estesa anche al settore alimentare.

In alcuni di questi immobili lo spazio e l'edificabilità disponibili possono consentire l'insediamento di più medie strutture, per un massimo comunque non superabile di 2.500 mq di superficie di vendita complessiva per ciascun caso, ma in diversi altre situazioni la superficie disponibile è decisamente più ridotta e può dare luogo a non più di un esercizio di media superficie, a volte solo di una medio-piccola (non sono disponibili dati sufficienti per un calcolo preciso della superficie di vendita massima aggiuntiva autorizzabile nell'insieme dei 13 immobili).

In 4 casi si tratta di previsioni di superfici commerciali non attuate all'interno di comparti disciplinati da Piani particolareggiati di vecchia data (per lo più approvati oltre vent'anni fa), per cui si deve pensare che vi siano stati ostacoli oggettivi all'attuazione. In un caso (l'area ex-AMCM) l'attuazione è subordinata alla formazione di un Piano di Recupero e in due casi alla formazione di un Piano Particolareggiato. Negli altri casi si tratta di interventi realizzabili in via diretta con premessi di costruire convenzionati (alcuni di questi sono edifici che avevano già ospitato una media superficie di vendita che ha poi chiuso i battenti).

In un paio di casi, poi, si tratta di previsioni teoriche indicate nella scheda della zona elementare ma di fatto impraticabili in relazione ad altri aspetti urbanistici. Complessivamente, quindi, le possibilità effettivamente praticabili di insediamento di nuove medie superfici sono ancora meno di quelle sopra individuate.

Oltre a questi, il Comune ha in corso di istruttoria, a vario grado di avanzamento, accordi, o ipotesi di accordi, e relative varianti per recepirli, riguardanti altri 8 immobili o aree ove è stato richiesto l'insediamento di medie strutture o l'estensione merceologica dal solo non alimentare all'alimentare.

Ulteriori domande di insediamento sono poi pervenute a seguito dell'avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse in tal senso, pubblicato nel 2014.

Una risposta alle numerose espressioni di interesse raccolte comporta necessariamente un ripensamento di tutta la strategia urbanistica relativa al commercio e ai servizi per la cittadinanza di iniziativa privata.

Si tratta di valutare, in riferimento alle dinamiche recenti dell'offerta e in sintonia con le trasformazioni socio-economiche e dei comportamenti di spesa della cittadinanza, quale valore assegnare alle prospettive di sviluppo di settori che ancora manifestano, in diverse aree del paese e a dispetto degli anni di crisi, un dinamismo significativo, sia specificamente in campo commerciale sia, ancora di più, nel campo dei servizi un tempo ritenuti integrativi al commercio ma che oggi (si pensi ai pubblici esercizi, alla ristorazione, ai luoghi di ritrovo, ai centri fitness e per il benessere, ecc.) sembrano assumere un'importanza sempre più cruciale nelle aspettative di servizio della popolazione.

Se si assegna un ruolo più cruciale a questa potenziale nuova configurazione dei servizi, occorre discutere sulle modalità di superamento di un eccessivo vincolismo amministrativo, in sintonia con i richiami delle normative nazionali e comunitarie.

4.4. La distribuzione e l'evoluzione della rete commerciale in rapporto all'assetto urbanistico

Le trasformazioni in senso diffusivo della rete di vicinato e il relativo stagnare della presenza di medie e grandi strutture ("ingombranti" a parte) nella fase contrassegnata dai sette anni di crisi economica (2008-2015) hanno disegnato un assetto della rete più articolato e frammentato ma non sempre in sintonia con le modifiche dell'assetto socio-economico e demografico del territorio comunale modenese.

Nel comparto degli esercizi alimentari e misti l'incremento delle piccole piccolissime strutture (stando al dato delle autorizzazioni in essere) sembra rappresentare una risposta solo parziale (e in parte distorta, se si pensa al prevalere di metrature di minima entità) al bisogno di servizio locale e zonale amplificato dalle nuove compagini demografiche in cui in termini tendenziali prevalgono, specie nell'area centrale, i nuclei monocellulari o le famiglie di immigrati.

Come già osservato, la ripresa della presenza diffusa del piccolo commercio alimentare più minuto, in particolare dopo il 2008, coincide con la sostanziale stagnazione della presenza di medie e grandi strutture; l'unica "novità" nel panorama autorizzativo recente riguarda una licenza per medio-grande struttura assegnata al mercato ortofrutticolo per la componente di vendita al dettaglio (ovviamente del tutto parziale e subordinata) che affianca il ruolo di mercato all'ingrosso.

Le grandi strutture (ipermercati/centri commerciali) ai tre lati della città sono ancora, come negli anni '90, il fulcro del servizio di attrazione affiancato da una serie di medie strutture alimentari e miste collocate lungo le principali radiali che fuoriescono dalla città: Vignolese, Morane, Giardini, Canaletto, ecc.; il centro storico è solo parzialmente servito da medie strutture e tutta la popolosissima zona sud dipende dall'offerta di pochi poli di servizio collocati a distanza (in larga misura) solo carrabile.

Si ribadisce la criticità di una evoluzione del comparto degli esercizi alimentari e misti in Comune di Modena che vede il proliferare di autorizzazioni per superfici modeste o minime, spesso da attribuire ad attività complementari più che a servizi commerciali effettivi; in effetti il calo di dimensione media degli esercizi alimentari e misti è davvero rilevante (passa da 135 mq. del 2008 a 107 mq. del 2015). La rete alimentare e mista guadagna consistenza numerica ma perde in robustezza, specie in alcune tipologie oggi richieste dai consumatori, quali gli esercizi con superficie compresa fra 251 e 400 mq.: un format, come già sottolineato, che sta trovando spazio in altre città e in centri storici con presenza di studenti, immigrati e nuclei single.

In generale non si è potuto affermare un assetto della rete effettivamente in grado di offrire a ciascuna famiglia una gamma articolata di comode opportunità di acquisto. Ne consegue un inevitabile appoggiarsi per le spese quotidiane (di "rabbocco" delle dotazioni domestiche in esaurimento) su esercizi fin troppo

minuti e, in parallelo, il ricorso obbligato a spostamenti in auto significativi per gli acquisti settimanali o mensili più importanti.

L'ipotesi interpretativa che appare più credibile è cioè che il proliferare di piccole e piccolissime strutture sia stata una sorta di valvola di sfogo rispetto a nuovi bisogni che forse avrebbero trovato migliore risposta da una presenza più articolata nel territorio di medie strutture alimentari: medio-piccole nei contesti rionali consolidati (o di nuova edilizia) meno serviti; e medio-grandi in alcuni snodi della mobilità urbana oggi non presidiati da servizi alimentari di rilievo zonale.

A supporto di tale valutazione è stata sviluppata una analisi sommaria dei bacini d'utenza di vicinato oggi serviti dalle medio-piccole strutture alimentari e miste presenti nel territorio comunale modenese.

Sulla base della localizzazione georeferenziata delle strutture e dei dati censuari 2011 per sezione di censimento, sono state elaborate due carte tematiche che identificano il numero di residenti serviti entro il raggio di mezzo chilometro (includendo tutte le sezioni di censimento con centroide interno al raggio di 500 metri lineari), distanza che, rapportata al reticolo stradale, corrisponde mediamente a circa 700-800 metri di percorrenza, limite massimo di accessibilità pedonale ad un punto di vendita; la mappa delle aree servite è stata articolata in due parti: le aree servite da esercizi fra 251 e 800 mq di sup. di vendita e quella servita da esercizi fra 801 e 1500 mq.

Questa analisi mette in evidenza alcune particolarità da considerare in sede di ripensamento delle scelte di urbanistica commerciale.

Intanto emerge che solo 6 sono le medio-piccole strutture con superficie totale compresa **fra 801 e 1500** mq. di vendita, rispetto alle 30 strutture più piccole comprese fra 251 e 800 mq. di vendita; l'articolazione territoriale delle strutture con oltre 800 mq. di vendita è del tutto parziale: molte aree della città non dispongono di tale format distributivo a distanza di vicinato; entro questa distanza **la popolazione servita è di soli 23.000 abitanti circa**.

Se poi si considera che nel comune di Modena è assente la tipologia delle medio-grandi strutture alimentari (salvo il caso anomalo del mercato all'ingrosso di recente autorizzato anche per la vendita al dettaglio), si delinea un assetto della rete distributiva alimentare carente per quanto riguarda i servizi zonali, ovvero di punti di servizio di limitata attrazione ma in grado di competere con le grandi strutture periferiche (i tre grandi magneti con presenza di ipermercati ai tre lati della città).

Le restanti 30 strutture alimentari e miste di più modesta dimensione (**fra 251 e 800 mq**. di vendita) costituiscono invece una rete piuttosto diffusa: la popolazione servita arriva a **circa 97.000 abitanti**. A ben vedere, però, anche questa presenza più diffusa presenta asimmetrie significative e ambiti di scarsa o nulla presenza, specie nella parte sud della città.

In sostanza le due tipologie di format medio-piccoli alimentari o misti (fino a 800 mq. di vendita e oltre 800) non sembrano presenti in modo razionale nel territorio, tanto da lasciar supporre una effettiva mancanza per i consumatori di alternative locali per gli acquisti alimentari di medio-piccola dimensione, specie in alcune zone del territorio comunale:

- nell'ambito centrale (Circoscrizione 1) la presenza di medio-piccole strutture è modestissima, mentre l'affollarsi di popolazioni di nuovo radicamento richiede presumibilmente una articolazione rilevante delle opportunità di acquisto;

- a est (nella Circoscrizione 2), l'offerta locale è limitata e sembra in qualche misura offuscata dalla capacità di attrazione delle strutture più grandi site in prossimità, a cominciare dall'ipermercato del centro commerciale I Portali;

- a sud della città (Circoscrizioni 3 e 4) appare con chiarezza il vuoto di opportunità di servizio in alcuni ambiti, specie sui margini esterni di recente sviluppo insediativo; le direttrici di sviluppo sono state molteplici mentre i poli di servizio restano quelli tradizionali, già presenti da decenni;

- a est della città (Circoscrizione 4) si ripropone la situazione della zona est con in più il fattore distanza che separa le aree più popolate dal centro di servizio GrandEmilia esterno alla città.

Nel comparto degli esercizi non alimentari la notevolissima crescita numerica recente degli esercizi di vicinato si focalizza sia su dimensioni molto modeste (sostenibili in modo efficiente solo se ad elevatissima specializzazione) o minime (attività di vendita accessorie ad altre attività) , sia concentrando l'offerta attorno al limite dei 250 mq. che rappresenta la soglia oltre la quale occorre ottenere una autorizzazione comunale.

L'importanza della presenza di medio-piccole strutture specializzate non alimentari lungo gli assi principali di servizio della città è confermata anche dall'assetto localizzativo in essere che vede fin dai passati decenni una notevole corrispondenza lungo gli stessi assi (a cominciare dalla via Emilia nelle sue parti più centrali) fra livelli di notevole densità di esercizi fino a 250 mq. di vendita e presenza di medie strutture non alimentari.

Questa sinergia trova qualche esempio anche in periferia, specie a ridosso dei centri commerciali o delle principali strutture di attrazione.

L'attuale assetto localizzativo del comparto non alimentare registra però anche il formarsi di una evidente dicotomia fra la numerosa presenza di negozi dedicati a oggetti "ingombranti", quasi tutti insediati in aree produttive lungo la via Emilia (specie a est della città) e nelle aree produttive a nord della città, e la meno numerosa presenza di medie strutture non alimentari specializzate (salvo alcune polarizzazioni sopra ricordate). Questo assetto non sempre realizza una sinergia con gli assi del commercio di vicinato il cui sviluppo, come già notato, ha assunto forme particolari, non necessariamente in sintonia con i bisogni della popolazione.

Anche nel comparto non alimentare, infatti, gli esercizi di vicinato, come nel comparto alimentare, si collocano in prevalenza nella classe degli esercizi compresi fra 26 e 50 mq. di vendita. Esercizi non alimentari mediamente così piccoli possono essere sostenibili commercialmente solo in assi densi e fortemente strutturati che offrano nell'insieme una molteplicità di differenti specializzazioni fra loro integrate, in modo da offrire alla clientela una gamma articolata di opportunità di acquisto, costituendo

cioè un asse dotato di adeguata capacità attrattiva e di piacevole fruizione pedonale (la passeggiata shopping per il confronto delle opportunità).

Da questo punto di vista, molto sembra ancora da fare, specie riguardo alla densità del servizio lungo gli assi urbani di servizio principali. Si conferma cioè l'esigenza per il commercio, in particolare per lo shopping non alimentare (e soprattutto per le merceologie dedicate all'abbigliamento, ai beni per la persona, alla piccola oggettistica e ai materiali d'uso corrente per la vita domestica e per la casa), di trovare soluzioni localizzative fortemente integrate, in grado di attirare un vasto pubblico, innescare e irrorare percorsi di fruizione pedonali piacevoli ed attrezzati. La passeggiata commerciale richiede sia continuità di vetrine, sia la presenza di punti e negozi fortemente attrattivi che fungano da motore o magnete per la fruizione del percorso. Da quest'ultimo punto di vista la difficoltà insediativa di medie strutture può diventare un freno al pieno dispiegamento delle potenzialità di assi commerciali già capaci di concentrare negozi e servizi.

Si tratta perciò di lavorare al potenziamento di alcuni assi in cui la densità degli esercizi di vicinato, accostando vetrine di diversa merceologia e specializzazione, possa valorizzare la pluralità delle insegne anche se per negozi di limitate dimensioni affiancati da medie strutture attrattive.

4.5. Alcune considerazioni di sintesi

La normativa del PRG di Modena in materia di attività commerciali è stata elaborata in un momento storico in cui la città di Modena aveva vissuto un forte ammodernamento della rete (e conseguenti innegabili impatti sugli operatori tradizionali del commercio) in seguito all'apertura di grandi centri commerciali incentrati su grandi strutture despecializzate (ipermercati), e si trovava già negli anni '90 ad avere un'offerta di grande distribuzione superiore alle città contermini e alla media regionale, nonché a registrare una caduta verticale della presenza di piccoli esercizi, specie alimentari.

Per comprensibile conseguenza, con il PRG della fine degli anni novanta si scelse di operare uno stretto contenimento delle possibilità di insediamento di ulteriori grandi strutture, ma questa linea di 'congelamento' o comunque di forte controllo e limitazione fu estesa, con molto minori giustificazioni, anche alle medie strutture, in particolare alimentari, nonché addirittura, anche al commercio di vicinato e ai pubblici esercizi, in questo caso non con norme riferite al momento autorizzativo ma principalmente limitando il cambio d'uso e rendendo più complesso il rispetto degli standard urbanistici.

L'unica opportunità lasciata sostanzialmente aperta per l'insediamento di nuove medie strutture ha riguardato la vendita di merci ingombranti nelle zone industriali.

Non è da escludere che questo quadro normativo abbia prodotto effetti distorsivi sull'assetto della rete andando a rigonfiare tipologie il cui principale requisito è la minore difficoltà autorizzativa (come appunto gi "ingombranti" e, per altri versi, le metrature appena sotto alla soglia dei 250 mq. di vendita o sotto la soglia dei 30 mq di Su), pur trattandosi di tipologie di servizio non sempre in sintonia con i bisogni più emergenti nella domanda della popolazione.

Una popolazione che, come abbiamo visto, anche a Modena negli ultimi 15 anni ha sostanzialmente cambiato di composizione e organizzazione, in particolare con riferimento alla composizione dei nuclei e alla provenienza dei flussi di immigrazione.

Oggi l'esigenza di reti di servizio articolate in format molteplici e per tipologie di servizio differenziate appare crescente e ciò rischia di entrare in rotta di collisione con un quadro normativo ancora notevolmente vincolistico.

Negli anni più recenti l'influenza dei provvedimenti nazionali e regionali tendenti ad una progressiva de-programmazione del settore è state in parte recepita, in ogni caso con molta prudenza, introducendo meccanismi che comunque subordinano nuove aperture (e pure gli ampliamenti di superficie di vendita entro i limiti di soglia) a momenti negoziali caso per caso e a procedure urbanistiche lunghe e complesse, oltre che discrezionali.

Questo impianto normativo ha avuto ed ha importanti effetti sull'evoluzione della rete, come è mostrato dal confronto diacronico dei dati statistici sulla consistenza della rete a Modena rispetto all'evoluzione provinciale, regionale e nazionale.

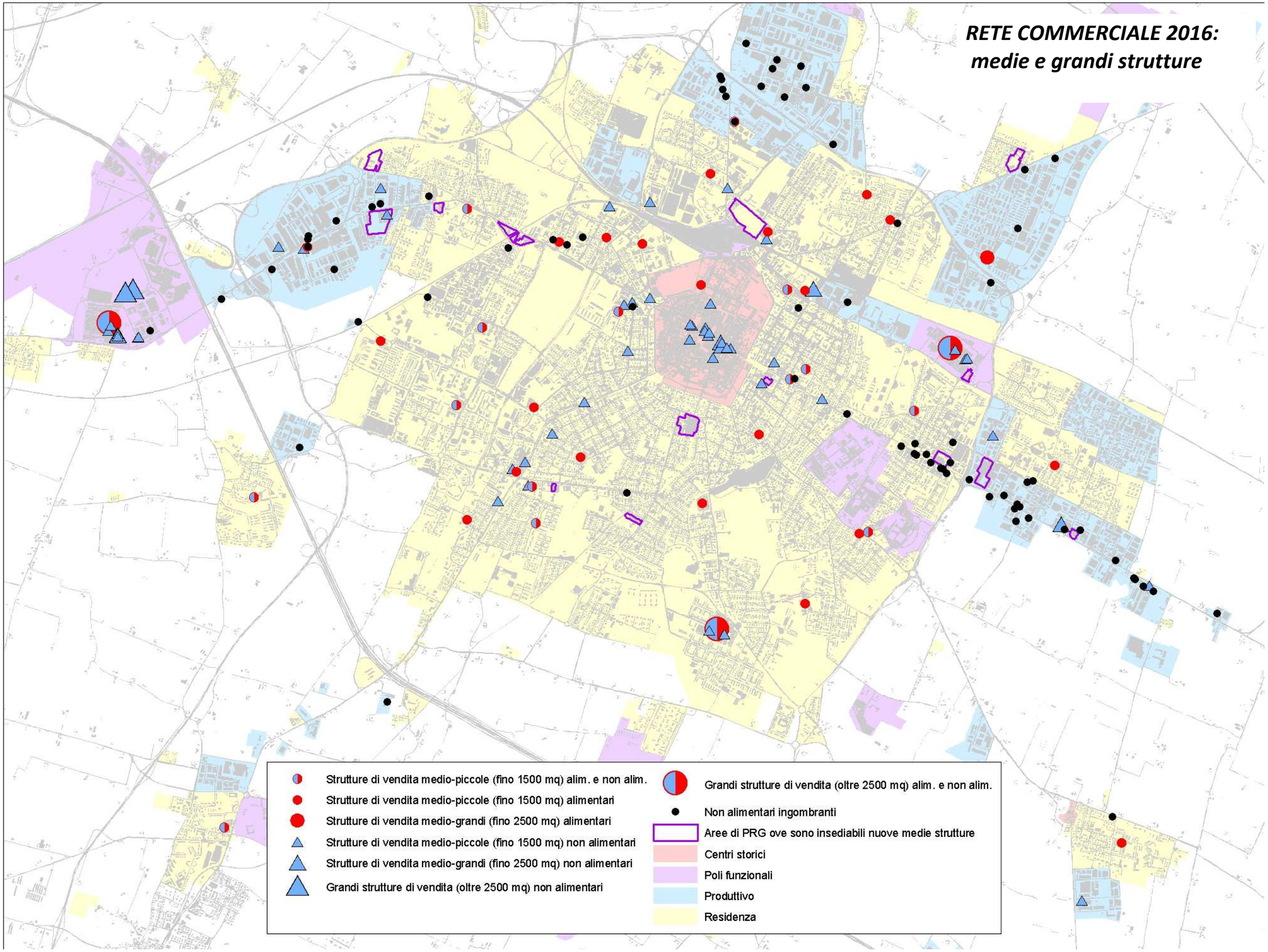
Gli effetti principali sono stati:

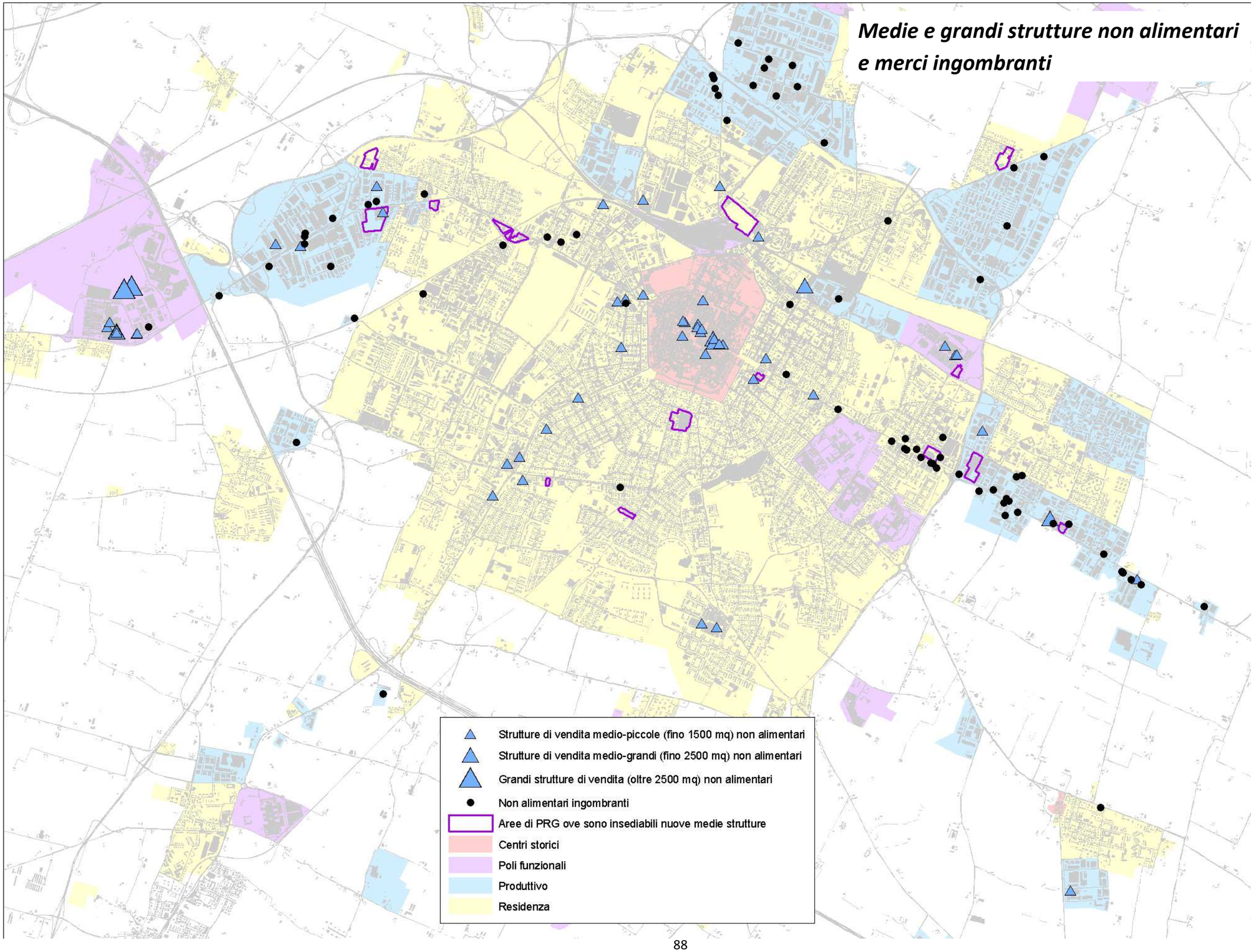
- una crescita dell'offerta nel settore delle merci ingombranti, concentrata in settori ben precisi della città: la Via Emilia Est, la Via Emilia Ovest e le zone industriali a nord;

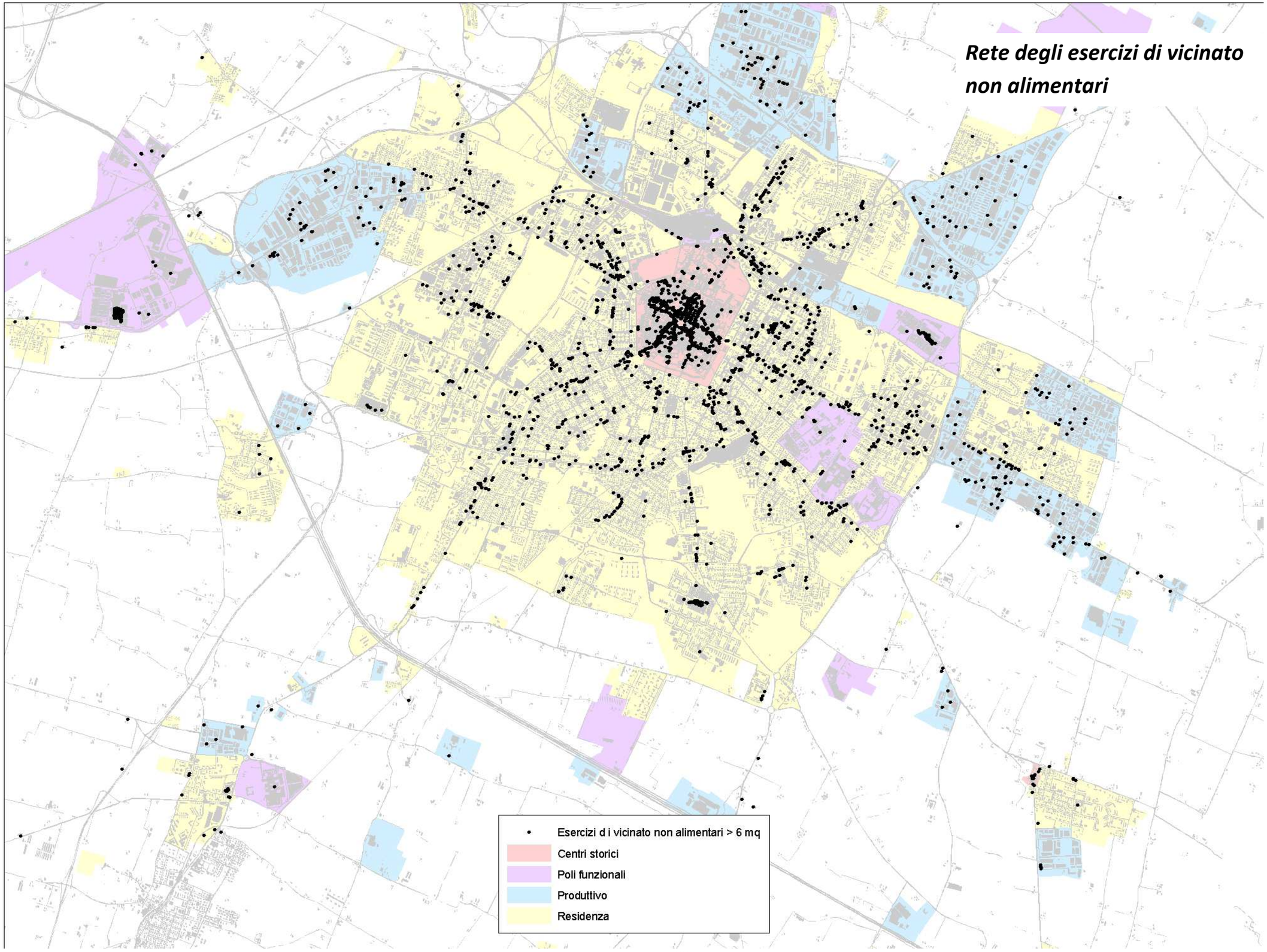
- un freno alla diffusione delle medie strutture di vendita (in particolare delle medie alimentari), che è la principale tendenza evolutiva del settore negli ultimi anni, un freno che lascia largamente sguarnite parti importanti delle prime periferie residenziali della città, in particolare a sud della Via Emilia;

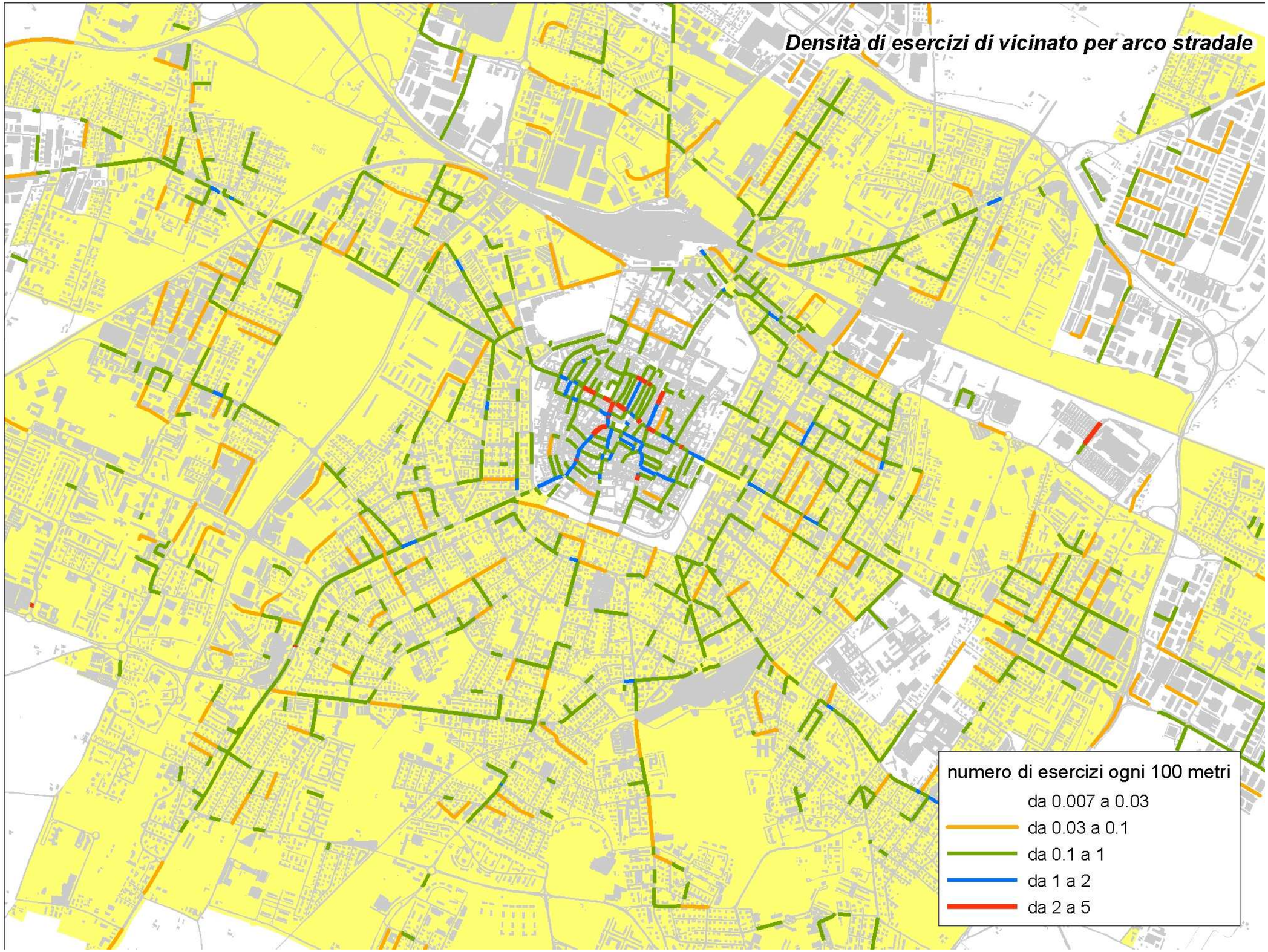
- una polarizzazione delle medie strutture, si veda la planimetria seguente, più orientata allo sfruttamento delle facilitazioni normative (ad esempio "gli ingombranti" in aree produttive) che alla fornitura adeguata di servizi nelle diverse zone della città.

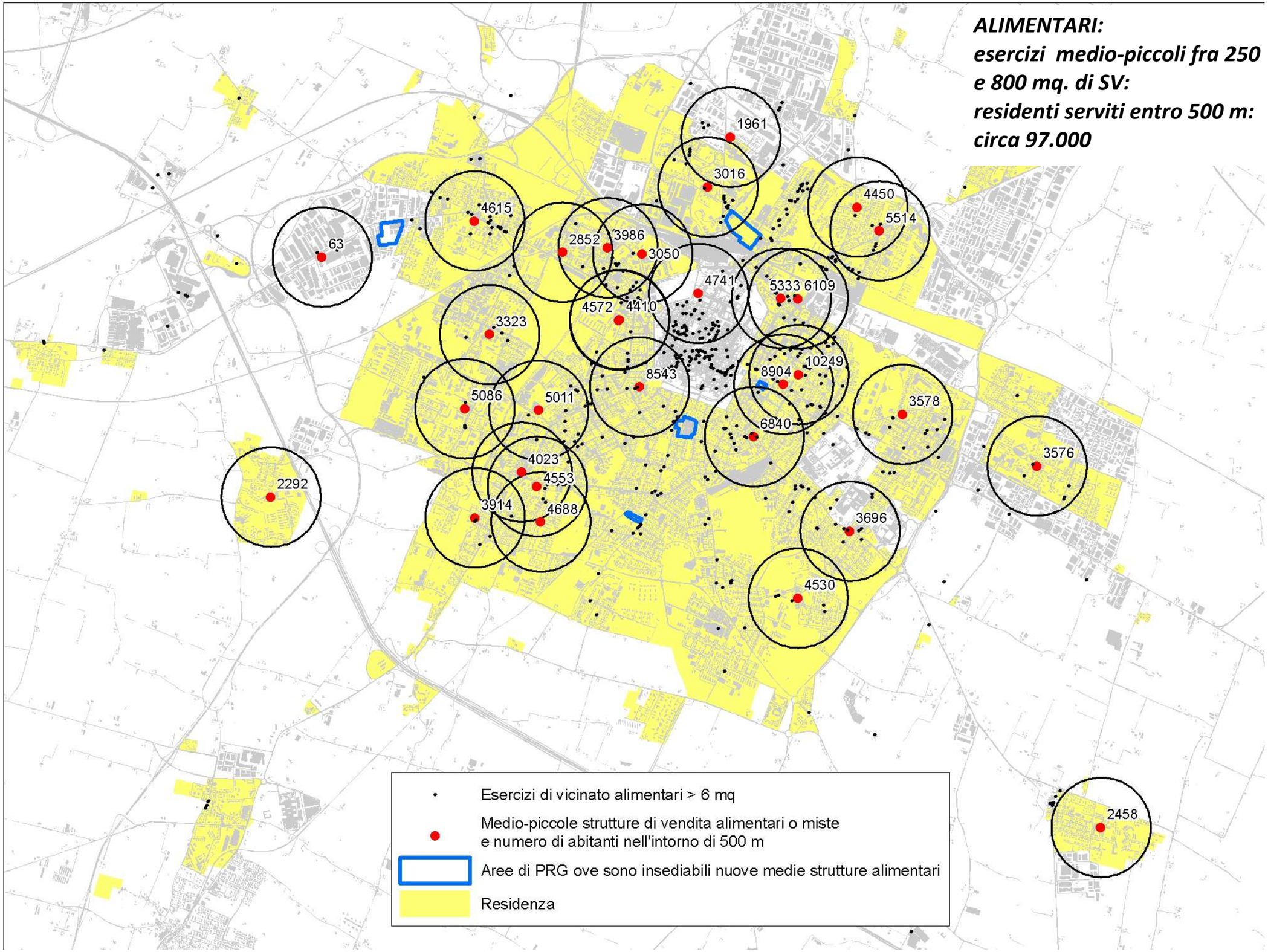
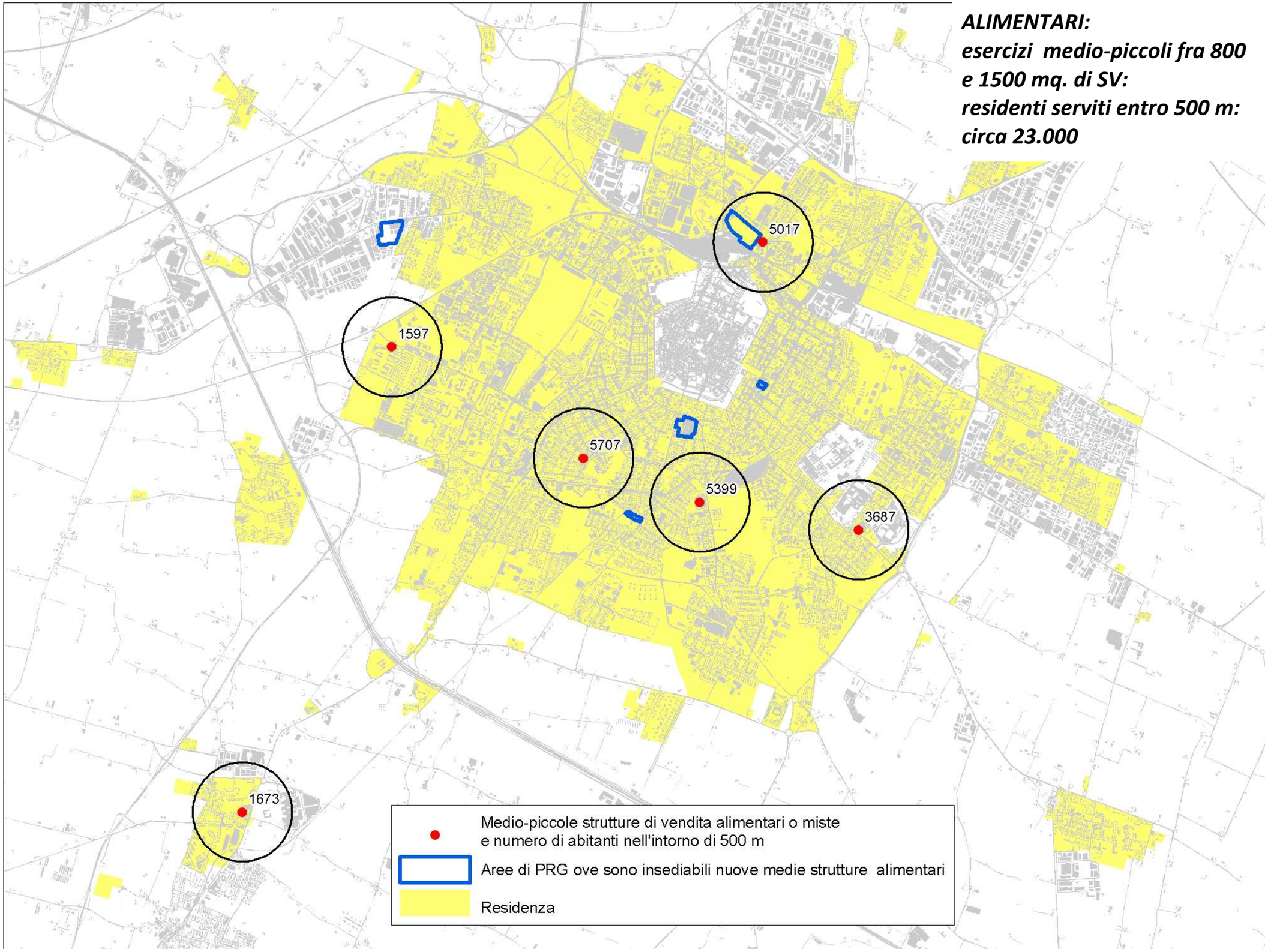
Altro aspetto da considerare è la necessità di assegnare, sia al centro storico, sia agli assi commerciali più importanti delle diverse circoscrizioni, un ruolo più importante non solo nell'articolazione dell'offerta commerciale, ma anche nell'organizzazione dei servizi urbani connessi alle attività di incontro e divertimento.


RETE COMMERCIALE 2016:
medie e grandi strutture
Strutture di vendita medio-piccole (fino 1500 mq) alim. e non alim.
Strutture di vendita medio-piccole (fino 1500 mq) alimentari
Strutture di vendita medio-grandi (fino 2500 mq) alimentari
Strutture di vendita medio-piccole (fino 1500 mq) non alimentari
Strutture di vendita medio-grandi (fino 2500 mq) non alimentari
Grandi strutture di vendita (oltre 2500 mq) non alimentari
Grandi strutture di vendita (oltre 2500 mq) alim. e non alim.
Non alimentari ingombranti
Aree di PRG ove sono insediabili nuove medie strutture
Centri storici
Poli funzionali
Produttivo
Residenza


Medie e grandi strutture non alimentari e merci ingombranti
Strutture di vendita medio-piccole (fino 1500 mq) non alimentari
Strutture di vendita medio-grandi (fino 2500 mq) non alimentari
Grandi strutture di vendita (oltre 2500 mq) non alimentari
Non alimentari ingombranti
Aree di PRG ove sono insediabili nuove medie strutture
Centri storici
Poli funzionali
Produttivo
Residenza


Rete degli esercizi di vicinato non alimentari
Esercizi d i vicinato non alimentari > 6 mq
Centri storici
Poli funzionali
Produttivo
Residenza


Densità di esercizi di vicinato per arco stradale
numero di esercizi ogni 100 metri
da 0.007 a 0.03
da 0.03 a 0.1
da 0.1 a 1
da 1 a 2
da 2 a 5


ALIMENTARI:
esercizi medio-piccoli fra 250 e 800 mq. di SV:
residenti serviti entro 500 m:
circa 97.000
1961
3016
4450
5514
4615
63
2852
3986
3050
4741
5333
6109
4572
4410
3323
10249
8904
8543
5086
5011
3578
6840
4023
4553
3576
2292
3914
4688
3696
4530
2458
Esercizi di vicinato alimentari > 6 mq
Medio-piccole strutture di vendita alimentari o miste
e numero di abitanti nell'intorno di 500 m
Aree di PRG ove sono insediabili nuove medie strutture alimentari
Residenza

ALIMENTARI:
esercizi medio-piccoli fra 800 e 1500 mq. di SV:
residenti serviti entro 500 m:
circa 23.000