



Comune di Sabbioneta  
Provincia di Mantova  
Area Tecnica Manutentiva e Tutela del Territorio

## Piano di Governo del Territorio seconda variante generale

adozione D.C.C. ... del ...  
approvazione D.C.C. ... del ...

aprile 2023

# Documento di Piano

## DdP 22 | Studio della componente commerciale

Elaborati per l'adozione del piano  
(a seguito della procedura di VAS)

professionista incaricato  
arch. Federico Bianchessi  
via Malombra 11  
26100 Cremona  
e-mail giraffe.architetti@gmail.com  
tel. e fax 0372 1930703



collaboratori  
arch. Sara Bodini

## Sommario

Premessa.....	3
1. Quadro di riferimento per la disciplina della componente commerciale all'interno del PGT .....	4
1.1. Classificazione degli esercizi commerciali .....	4
1.2. La legge quadro regionale .....	4
1.3. Indirizzi e criteri regionali per la programmazione/pianificazione a livello locale.....	6
1.4. Il quadro programmatico a livello provinciale.....	11
1.4.1. Inquadramento.....	11
1.4.2. Il Piano del Commercio Provinciale .....	11
1.4.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.....	12
2. Analisi della domanda e dell'offerta commerciale.....	15
2.1. Impostazione metodologica.....	15
2.2. Il sistema commerciale dell'ambito di riferimento sovracomunale: i comuni contermini .....	16
2.3. Il sistema commerciale comunale .....	20
2.3.1. Demografia.....	20
2.3.2. Economia.....	28
2.3.3. L'offerta commerciale a livello comunale .....	33
2.4. Il quadro complessivo dell'offerta commerciale nell'ambito di riferimento.....	42
2.5. Analisi del rapporto tra domanda e offerta nel territorio comunale di Sabbioneta.....	52
2.5.1. Stima dei consumi alimentari e non alimentari dei residenti nel Comune.....	52
2.5.2. Stima della produttività realizzata dalle strutture distributive operanti nel Comune .....	52
2.5.3. Stima dei consumi alimentari e non alimentari dei residenti nell'ambito di riferimento.....	56
2.5.4. Stima della produttività realizzata dalle strutture distributive operanti nell'ambito di riferimento.....	56
2.5.5. Conclusioni: il rapporto tra domanda ed offerta commerciale nello stato di fatto.....	57
3. Il sistema infrastrutturale.....	59
3.1. Inquadramento generale.....	59
3.2. Verifica e livelli di compatibilità.....	60
4. Tipologie commerciali insediabili in relazione ai contesti del territorio comunale .....	62
4.1. Nuclei di antica formazione e ambiti centrali urbani consolidati .....	62
4.2. Ambiti di margine in affaccio sul territorio agricolo .....	63
4.3. Ambiti periurbani ed extraurbani lungo le direttrici di comunicazione.....	63
5. Conclusioni.....	64

## **Premessa**

Il presente documento analizza e disciplina la componente commerciale del PGT di Sabbioneta, individuando gli elementi per sviluppare ed integrare le previgenti disposizioni di cui al titolo sesto delle NTA del Piano delle Regole (“Insediamenti commerciali di vendita al dettaglio”).

Sulla scorta delle analisi effettuate, il documento individua i criteri per l’insediamento delle diverse tipologie di esercizi commerciali in relazione ai diversi ambiti in cui si suddivide il territorio comunale.

Più nel dettaglio, il documento si compone di quattro parti:

1. la sintesi del quadro di riferimento per la disciplina della componente commerciale all’interno del PGT;
2. l’analisi della domanda e dell’offerta commerciale;
3. l’analisi del sistema infrastrutturale in relazione all’attitudine a supportare lo sviluppo del commercio;
4. le tipologie commerciali insediabili in relazione agli ambiti del territorio comunale.

Come evidenziato nella quinta parte (conclusioni), le previsioni urbanistiche della componente regolamentare del PGT in materia di commercio (disciplina e azionamento) sono aggiornate in coerenza con le risultanze dello studio.

# 1. Quadro di riferimento per la disciplina della componente commerciale all'interno del PGT

## 1.1. Classificazione degli esercizi commerciali

Preliminarmente all'analisi dei riferimenti legislativi e regolamentari per lo sviluppo della componente commerciale nel quadro del PGT, si ritiene opportuno riportare la classificazione delle tipologie commerciali in base a quanto disciplinato dal D.Lgs. 114/1998 (art. 4, comma 1) e dalle disposizioni regionali in materia<sup>1</sup>.

Si precisa quindi che, avendo il Comune di Sabbioneta una popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti, le tipologie delle attività commerciali al dettaglio potenzialmente insediabili nel territorio comunale si definiscono come segue.

### **Esercizi di vicinato (VIC):**

- esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq.

### **Medie strutture di vendita (MSV):**

- MSV1: esercizi aventi superficie di vendita da 151 a 600 mq.
- MSV2: esercizi aventi superficie di vendita da 601 a 1.500 mq.

### **Grandi strutture di vendita (GSV):**

esercizi aventi superficie di vendita oltre 1.500 mq.

### **Centro commerciale (CC):**

- media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale s'intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

### **Parco Commerciale (PC):**

- complesso commerciale costituito dall'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

## 1.2. La legge quadro regionale

Ai fini della pianificazione commerciale e dello sviluppo della relativa componente entro il Piano di Governo del Territorio, il quadro di riferimento è costituito principalmente dal *Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di commercio e fiere* di cui alla **LR 6 del 2 febbraio 2010**. Per quanto riguarda nello specifico la pianificazione comunale, risultano particolarmente significativi gli articoli: 2 (finalità), 4, 4-bis, 150, di cui si riportano di seguito gli estratti più importanti.

---

<sup>1</sup> Per quanto riguarda le grandi strutture, in particolare l'allegato A alla Deliberazione Giunta regionale 20 dicembre 2013 - n. X/1193 «Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 12 novembre 2013 n. X/187 'Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale'»

L'art. 2 si prefigge di:

- a) *favorire la realizzazione di una rete distributiva che assicuri la qualità dei servizi da rendere ai consumatori e la qualità della vita della popolazione, nonché la migliore produttività del sistema;*
- b) *integrare la pianificazione territoriale e urbanistica e la programmazione commerciale per un equilibrato ed armonico assetto del territorio e delle diverse tipologie di vendita al dettaglio con particolare attenzione alla tutela e alla valorizzazione delle piccole e medie imprese commerciali;*
- c) *salvaguardare e riqualificare i centri storici mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti ed il rispetto dei vincoli relativi alla tutela del patrimonio artistico ed ambientale, favorendo un'integrazione armonica degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano esistente, nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali e del contesto sociale;*
- d) *valorizzare la funzione commerciale al fine di una riqualificazione del tessuto urbano e dei centri storici.*

L'art. 4, comma 4-bis, introduce "i criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e gestione degli enti locali", individuando in particolare le seguenti tematiche:

- a) *gli indirizzi al fine dell'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali, promuovendo il contenimento dell'uso del territorio verificando, tra l'altro, la dotazione a destinazione commerciale esistente;*
- b) *le condizioni e i criteri che i comuni devono valutare per l'individuazione, attraverso il Piano di Governo del Territorio, delle aree idonee per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita;*
- c) *i requisiti urbanistici, in termini di accessibilità veicolare e pedonale anche per portatori di handicap, di dotazione di standard ambientali e parcheggi pertinenziali delle diverse tipologie di strutture di vendita;*
- d) *i criteri per incentivare il recupero, l'ammodernamento e la qualificazione delle aree di insediamenti commerciali che tengono conto della qualità del contesto paesaggistico ed ambientale".*

Sulla scorta di quanto sopra, l'art. 4-bis, al comma 2, in particolare prevede che:

*2. I comuni, in coerenza con i criteri adottati dalla Giunta regionale e in relazione alla previsione di nuovi insediamenti commerciali, individuano nel Piano di Governo del Territorio:*

- a) *le aree da ritenersi sature rispetto alla possibilità di localizzarvi nuovi insediamenti in considerazione delle condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità relative a specifici ambiti territoriali;*
- b) *le aree di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali;*
- c) *le prescrizioni cui devono uniformarsi gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, nonché all'arredo urbano, nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;*
- d) *le misure per una corretta integrazione tra strutture commerciali e servizi ed attrezzature pubbliche;*
- e) *le prescrizioni e gli indirizzi di natura urbanistica ed in particolare quelle inerenti alla disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita.*

Sempre in merito alla pianificazione comunale, l'art. 150 recita quanto segue:

*1. I comuni definiscono i contenuti attinenti agli insediamenti commerciali nei propri piani urbanistici e negli strumenti di programmazione commerciale tenuto conto delle finalità di cui al titolo II, capo I, sezione I e capi II e III del presente testo unico, della l.r. 8/2009 e delle indicazioni stabilite nel programma pluriennale ed indirizzi di cui all'art. 4 e nei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale di cui all'art. 149. In particolare i comuni possono individuare:*

- a) *i criteri qualitativi per l'insediamento delle nuove attività commerciali, comprese quelle che somministrano alimenti e bevande, e delle attività di vendita delle imprese artigiane di prodotti alimentari di propria produzione per il consumo immediato nei locali dell'azienda, tenendo conto delle diverse caratteristiche del proprio territorio e della differente incidenza degli esercizi secondo il settore merceologico di appartenenza;*
- b) *le zone da sottoporre a tutela, tenendo conto delle caratteristiche urbanistiche e di destinazione d'uso dei locali, dei fattori di mobilità, traffico, inquinamento acustico e ambientale, aree verdi, parcheggi,*

*nonché delle caratteristiche qualitative degli insediamenti, dell'armonica integrazione con le altre attività economiche, con le aree residenziali interessate e del corretto utilizzo degli spazi pubblici o di uso pubblico.*

[...]

*3. Al fine di integrare la pianificazione territoriale ed urbanistica generale con la programmazione commerciale, i comuni favoriscono:*

- a) una integrazione armonica degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano esistente e previsto, nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali e del contesto sociale;*
- b) un adeguato livello di rinnovamento, di riqualificazione e di integrazione funzionale di tutte le attività commerciali presenti sul territorio;*
- c) una integrazione delle attività commerciali con le altre attività lavorative al fine di garantire la presenza continuativa delle attività umane, attraverso la creazione di zone miste con la presenza di funzioni produttive, funzioni di servizio, funzioni commerciali, funzioni direzionali, funzioni ricettive e di spettacolo; tali zone sono prioritariamente individuate nelle aree dismesse e degradate, se presenti;*
- d) un equilibrato rapporto tra la rete viaria e gli insediamenti commerciali in modo da evitare fenomeni negativi sulla rete viaria esistente;*
- e) la creazione di uno o più centri commerciali nei centri storici agevolando l'insediamento di esercizi di vicinato già presenti nel comune.*

[...]

*5. In adeguamento ai criteri urbanistici di cui all'articolo 149, comma 2, gli strumenti urbanistici comunali e relative varianti, devono prevedere che le aree destinate a grandi strutture di vendita siano dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 200 per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.*

Più in generale, la LR 6/2010 persegue una necessaria sinergia tra la pianificazione commerciale e la pianificazione generale, nell'obiettivo comune di promuovere la riqualificazione del territorio comunale. In questo senso l'organizzazione della rete distributiva commerciale diventa un tassello di una strategia complessiva, finalizzata alla riqualificazione dell'intera compagine urbana. Da questo obiettivo comune deriva la valenza delle attività commerciali come attività di interesse pubblico, che partecipano alla qualificazione del sistema territoriale complessivo ed in particolare dei servizi offerti.

### **1.3. Indirizzi e criteri regionali per la programmazione/pianificazione a livello locale**

Alla legge quadro si aggiungono le disposizioni regionali sugli indirizzi ed i criteri per la pianificazione commerciale a livello locale, tra cui in particolare la **DCR VIII/352 del 13.03.2007** "Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge regionale 23 luglio 1999, n. 14", e la **DGR 8/5913 del 21.11.2007**, "Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione agli Enti Locali in materia commerciale (art. 2, comma, LR 14/1999)", nonché, per quanto attiene alle medie strutture ed alle grandi strutture, rispettivamente la **DGR 8/6024 del 05.12.2007** "Medie strutture di vendita – Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008", e la **DGR X/1193 del 20.12.2013**, «Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 12 novembre 2013 n. X/187 'Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale'».

La **DCR VIII/352 del 13.03.2007** mette in relazione la pianificazione comunale e le previsioni relative alla distribuzione commerciale: in merito al quadro conoscitivo, agli obiettivi, alle eventuali ricadute sovracomunali, alla valutazione ambientale e paesaggistica (Documento di Piano); riguardo alle politiche sui servizi e le attrezzature di pubblico interesse ed alla riqualificazione dei tessuti urbani (Piano dei Servizi e Piano delle Regole).

Tra i criteri individuati ed in particolare con riferimento alle valutazioni strategiche del Documento di Piano, la delibera evidenzia la necessità di garantire:

- *la funzionalità complessiva della rete commerciale;*
- *la distribuzione sul territorio comunale degli esercizi commerciali e le relative potenzialità o carenze;*
- *la presenza e localizzazione delle diverse tipologie di vendita;*
- *la consistenza della rete commerciale nei nuclei di antica formazione,*
- *evidenziando l'eventuale presenza di esercizi "storici" o di aree urbane a specifica funzionalità commerciale da valorizzare.*

Nel caso di nuove previsioni di carattere commerciale di rilevanza sovracomunale richiama inoltre la necessità di esperire una serie di valutazioni:

- *l'accertamento dell'ambito di gravitazione della struttura commerciale da insediare;*
- *la verifica della consistenza del sistema economico-commerciale (esistente o previsto) nell'ambito territoriale di gravitazione così come sopra determinato;*
- *la necessità di valutare preventivamente le ricadute e gli impatti generati sia a scala locale che sovracomunale e sotto i vari aspetti di possibile incidenza (infrastrutturale, ambientale, paesaggistico, di dotazione dei servizi);*
- *il riconoscimento del livello di accessibilità della localizzazione prescelta per l'intervento dal punto di vista dei servizi pubblici di trasporto;*
- *la verifica di coerenza con le valutazioni di sostenibilità derivanti dal contemporaneo processo, da condursi all'interno del Documento di Piano, di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).*

Con riferimento al Piano dei Servizi, la DCR sottolinea la necessità di garantire:

- *l'integrazione con i servizi per il tempo libero, rispondendo all'esigenza di fornire attrezzature che coniughino shopping e svago, sia all'interno delle città che in luoghi esterni opportunamente dedicati;*
- *il coordinamento con la realizzazione di parcheggi, aree di sosta e di interscambio;*
- *l'integrazione con programmi comunali e sovracomunali di ricostruzione di connessioni verdi e di reti ciclo-pedonali;*
- *l'eventuale raccordo con l'attivazione di servizi culturali o ricreativi nei centri urbani;*
- *l'interazione con le previsioni del Piano Urbano del Traffico e del Programma triennale delle opere pubbliche;*
- *la promozione della partecipazione delle associazioni del commercio nella realizzazione esecutiva, gestionale e finanziaria dei servizi di qualificazione dell'offerta commerciale locale.*

Il Piano delle Regole viene individuato infine quale strumento preposto a disciplinare il corretto dimensionamento e posizionamento delle attività commerciali in rapporto all'assetto urbano consolidato, ai fini del raggiungimento di obiettivi generali di qualificazione del territorio, di risanamento e rivitalizzazione dei centri storici, di recupero di ambiti degradati, compromessi o abbandonati, dettagliando le caratteristiche degli interventi commerciali consentiti per le diverse situazioni urbane presenti nell'ambito comunale: centri di antica formazione ed aree urbane centrali, aree periurbane o periferiche, aree extraurbane di interesse sovracomunale, con particolare attenzione a quanto segue:

- *la disciplina dell'assetto morfologico in rapporto alle caratteristiche funzionali, insediative, paesistiche ed ambientali e le potenzialità di riorganizzazione urbanistica locale conseguenti all'insediamento dell'attività commerciale;*
- *la specificazione delle categorie commerciali non ammissibili in determinati contesti;*
- *la prescrizione di parametri qualitativo-prestazionali riguardanti materiali, tecnologie, elementi costruttivi finalizzati ad assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficacia energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali;*
- *l'incentivazione delle attività commerciali di vicinato.*

Tra gli indirizzi orientativi per le politiche commerciali locali si individuano in particolare i seguenti principi:

- **La congruenza delle previsioni con il livello di gerarchia urbana che contraddistingue il comune** (le nuove previsioni devono cioè garantire uno stretto raccordo con le dimensioni demografiche locali e la capacità di attrazione del bacino d'utenza).
- **La salvaguardia dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive.**
- **La minimizzazione del consumo di suolo.**
- **La compatibilità ambientale.**
- **L'adeguatezza del livello di accessibilità e di dotazione di servizi.**
- **La conservazione degli esercizi e delle aree commerciali storiche.**

la **DGR 8/5913 del 21.11.2007** costituisce ulteriore attuazione della disciplina prevista dalla legislazione regionale, in stretto raccordo con le indicazioni di cui alla DCR precedentemente sintetizzata.

Con riferimento agli adempimenti necessari per lo sviluppo della componente commerciale nell'ambito del PGT, la delibera ribadisce che la programmazione degli interventi in ambito commerciale deve conformarsi agli indirizzi stabiliti nella citata della DGR VIII/352 del 13.03.2007 prestando particolare attenzione a:

- **la minimizzazione del consumo di suolo;**
- **l'elevata compatibilità ambientale;**
- **l'adeguatezza del livello di accessibilità e di dotazione di servizi;**
- **la riqualificazione e il recupero di aree compromesse, e/o degradate collocate in contesti già urbanizzati;**
- **l'utilizzo dell'attività commerciale come elemento di riqualificazione del tessuto urbano, attraverso l'integrazione col sistema dei servizi;**
- **la congruenza delle previsioni urbanistiche con il livello di gerarchia urbana che contraddistingue il Comune;**
- **la salvaguardia dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive;**
- **la conservazione e la valorizzazione degli esercizi e delle aree commerciali storiche;**
- **la qualificazione delle diverse forme di concentrazioni commerciali o distretti commerciali urbani presenti in tutto l'ambito comunale.**

La DGR introduce inoltre i temi da sviluppare nel quadro delle indagini conoscitive, prevedendo peraltro che *"ogni Comune, in ragione della consistenza della propria struttura commerciale, delle dinamiche evolutive in atto e delle problematiche esistenti a scala territoriale più ampia, assuma il livello di approfondimento conoscitivo più idoneo a garantire una efficace base di inquadramento delle proprie politiche urbanistiche in materia commerciale"*. Tali indagini si articolano su due livelli: comunale e sovracomunale.

a) analisi della domanda commerciale comunale:

- indagini sulla popolazione residente e la popolazione fluttuante (turisti, pendolari e simili), sulla relativa composizione e valutazioni dell'incidenza della componente gravitazionale attratta o rivolta all'esterno del territorio comunale;
- analisi dell'offerta globale del settore commerciale riferita alle categorie delle strutture di vendita previste dal D.Lgs. n.114/1998, formulata esaminando la distribuzione nel territorio comunale degli esercizi commerciali, la loro funzionalità urbanistica, le tipologie localizzative;
- esame delle tendenze evolutive nella localizzazione degli esercizi commerciali e valutazioni delle eventuali ricadute negative sull'offerta commerciale al dettaglio per assicurare un conveniente assetto urbanistico a tutte le parti dell'organismo urbano;
- confronto tra la domanda e l'offerta commerciale;
- indagini sulle caratteristiche della viabilità, dei flussi origine-destinazione, con verifica dei livelli di soddisfacimento della domanda in relazione alla tematica commerciale;
- valutazione del fabbisogno di spazi per la sosta e per il carico e scarico delle merci.

b) analisi del contesto territoriale sovracomunale:

- indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico e di attraversamento del contesto urbano, sull'accessibilità individuando le relazioni con le politiche di sviluppo commerciale, in particolare per quanto attiene l'incidenza sulla stessa rete dell'indotto derivante dagli insediamenti programmati;
- evidenziazione del livello di accessibilità derivante dai servizi pubblici di trasporto;
- verifica della presenza e dei reciproci influssi di grandi strutture di vendita o di centri commerciali localizzati o previsti nelle aree di gravitazione degli insediamenti programmati.

In merito ai criteri di localizzazione, la DGR distingue i seguenti contesti urbanistici:

- a) nuclei di antica formazione e ambiti centrali urbani consolidati;*
- b) ambiti di margine dei centri urbani medio-piccoli;*
- c) ambiti consolidati periurbani delle aree metropolitane (dei capoluoghi e di addensamento commerciale metropolitano);*
- d) ambiti di trasformazione extraurbani.*

In relazione ai diversi contesti si individuano i seguenti principi.

- Contesti a): valorizzazione degli spazi storici, costruzione di sinergie per rafforzare il ruolo dei centri come luoghi di aggregazione, sviluppo degli esercizi di vicinato, anche addensati in vie, piazze mercati, ecc.; qualificazione e negozi storici in relazione a servizi e mobilità; attenzione alle nuove medie strutture di vendita.
- Contesti b): qualificazione e concentrazione degli esercizi sugli assi principali; razionalizzazione e ammodernamento dell'esistente; integrazione tra commercio ed altri attrattori (para-commerciale, servizi, artigianato, ecc.); ricucitura e ricomposizione dei bordi urbani anche in relazione al verde ed alla mobilità sostenibile; adeguata dotazione di parcheggi; attenzione alle reti ecologiche ed agli ambiti di tutela paesaggistico-ambientale.
- Contesti c) e d): razionalizzazione delle aree commerciali non programmate migliorando parcheggi, accessi, percorsi, servizi, ecc.; utilizzo della programmazione negoziata per il recupero di aree dismesse destinabili a mix funzionali con presenza di commercio; esclusione di grandi strutture di vendita in ambiti di tutela paesaggistico-ambientale quali parchi, riserve e simili; realizzazione di dotazioni di verde in aggiunta ai parcheggi; tutela dei corridoi ecologici provinciali tramite fasce di rispetto.

Con riferimento alla grandi strutture di vendita, la DGR individua inoltre ulteriori approfondimenti analitici:

- analisi dell'impatto sull'assetto territoriale nel breve periodo, riguardo agli effetti diretti e indiretti generati dal singolo insediamento sulle aree circostanti in relazione alle varie tipologie di effetti studiati, con particolare riferimento alla componente viabilistica;
- analisi dell'impatto sull'assetto territoriale in tempi più lunghi anche come effetto indotto dalla contemporanea presenza di altri insediamenti commerciali.

Con riferimento ai principi da garantire per l'insediamento delle grandi strutture, si evidenziano in particolare i seguenti:

- coerenza territoriale dell'intervento con i programmi, i piani e gli indirizzi previsti da Regione, Provincia e Comuni;
- riutilizzo di aree degradate o comunque già interessate da precedenti trasformazioni urbanistiche
- presenza contestuale di funzioni diverse da quella commerciale, ovvero creazione di servizi commerciali polifunzionali, privilegiando destinazioni d'uso quali funzioni di servizio pubbliche e private, attrezzature collettive
- presenza di processi di integrazione funzionale tra diversi formati di offerta commerciale e/o di complementarietà insediativa con altre tipologie di funzioni urbane;
- rapporto equilibrato tra le reti viarie e l'insediamento commerciale, favorendo soluzioni che risolvano situazioni di criticità pregressa e garantiscano livelli di accessibilità sia pubblica che privata, con particolare attenzione all'accessibilità ciclabile e pedonale;
- inserimento ottimale del manufatto nel contesto territoriale e paesaggistico-ambientale;

- collegamento con il sistema del trasporto pubblico locale;
- qualità progettuale dell'intervento privilegiando le soluzioni di edilizia bioclimatica e che comportano risparmio energetico;
- presenza di elementi di riqualificazione urbana come: arredo urbano, illuminazione pubblica, segnaletica, ecc.

La **DGR 8/6024 del 05.12.2007** prevede una serie di indicazioni per i Comuni riguardo ai criteri per l'insediamento delle medie strutture di vendita ai fini delle relative autorizzazioni, da utilizzare fino all'adeguamento dei PGT ai principi della legislazione in materia commerciale, ma in ogni caso individuando alcuni indirizzi che si ritiene opportuno evidenziare ai fini dello studio in oggetto.

In particolare, tra i requisiti per la localizzazione si individuano le seguenti priorità:

- zone di elevata accessibilità e interscambio;
- aree con erosione dell'offerta commerciale e degrado fisico e sociale.

La delibera evidenzia inoltre l'opportunità di prevedere l'insediamento delle MSV nel quadro di progetti di riqualificazione complessiva e di integrazione del territorio, dando la priorità agli insediamenti allocati in aree urbane dismesse o sottoutilizzate oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica.

La **DGR X/1193 del 20.12.2013** relativa alle disposizioni, ai criteri ed ai parametri finalizzati alla valutazione delle grandi strutture di in attuazione della disciplina regionale in materia di commercio, e quindi ai procedimenti autorizzativi a valle della pianificazione urbanistica, richiama tuttavia a sua volta alcuni principi in capo alla pianificazione del territorio, evidenziando come negli strumenti di pianificazione comunale i grandi insediamenti commerciali devono essere individuati sulla base della classificazione prevista dalla DGR stessa e che la generica destinazione d'uso ad attività di tipo terziario o di ammissibilità commerciale consente esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato. La classificazione di riferimento da assumersi nella pianificazione comunale è la seguente:

- a) *il centro commerciale avente le dimensioni di una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni. A questa definizione sono riconducibili e quindi compresi, anche:*
- a1) *il centro commerciale aggregato, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;*
- a2) *il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere anche una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;*
- a3) *il Factory Outlet Centre (FOC), avente le dimensioni di una media o di una grande struttura e costituito anche da soli esercizi di vicinato, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.*
- b) *il parco commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.*

## 1.4. Il quadro programmatico a livello provinciale

### 1.4.1. Inquadramento

La politica adottata dalla Provincia di Mantova in merito al settore commerciale fissa, in coerenza con la programmazione regionale, le regole per uno sviluppo coordinato del settore. Gli strumenti impiegati dalla Provincia a tal fine, a loro volta in stretto coordinamento tra loro, sono il Piano del Commercio e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Benché rispettivamente approvati preliminarmente o contestualmente all'entrata in vigore della legge quadro regionale in materia di commercio (LR 6/2010), se ne sintetizzano a seguire le principali indicazioni, in funzione della verifica di compatibilità della componente commerciale.

### 1.4.2. Il Piano del Commercio Provinciale

Il Piano del Commercio è lo strumento di programmazione dello sviluppo del commercio sul territorio provinciale finalizzato a orientare in senso equilibrato e sostenibile la diffusione delle strutture commerciali. Il Piano si pone l'obiettivo di rendere più equilibrato e selettivo il quadro delle opportunità di sviluppo per il settore commerciale.

All'art. 5.2.3), *"Iniziativa commerciali rilevanti"*, anticipando alcuni contenuti del PTCP, il Piano del Commercio definisce, in relazione al Quadro Conoscitivo, i livelli di rilevanza sovracomunale delle aree per strutture commerciali. Sono di rilevanza sovracomunale le seguenti tipologie di insediamenti:

- *le previsioni di ambiti di trasformazione comprensivi di grandi strutture di vendita;*
- *le previsioni di ambiti di trasformazione, o di ambiti fra loro limitrofi, comprensivi di destinazioni commerciali che possano superare i 1500 mq. di superficie di vendita (nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti) o i 2.500 mq. di superficie di vendita (nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti).*

L'art. 5.2.4), *"Contenuti minimi in campo commerciale dell'azione di governo del territorio da parte dei Comuni"* rimanda inoltre al PTCP la definizione di una serie di contenuti minimi dell'azione di pianificazione e governo del territorio da parte dei Comuni ai fini della pianificazione/programmazione delle iniziative commerciali rilevanti, tra cui:

- *l'obbligatorietà del Piano Attuativo per tutte le iniziative commerciali di oltre 1.500 mq. di vendita e della comunicazione, entro un mese dall'approvazione, degli esiti dei procedimenti alla Provincia ai fini del monitoraggio dell'evoluzione del settore commerciale;*
- *l'obbligatorietà della valutazione congiunta dei Piani Attuativi di aree confinanti nel caso che entrambe le aree dispongano di potenzialità insediative per oltre 1.500 mq. di superficie di vendita e, comunque, che complessivamente superino i 2.500 mq. di vendita;*
- *l'obbligatorietà della valutazione preventiva, concertata a livello sovracomunale, preliminare alla approvazione dei Piani Attuativi, per gli insediamenti commerciali con rilevanza sovracomunale definiti al punto precedente, ovvero le previsioni di ambiti di trasformazione comprensivi di grandi strutture di vendita e le previsioni di ambiti di trasformazione, o di ambiti fra loro limitrofi, comprensivi di destinazioni commerciali che possano superare i 1500 mq. di superficie di vendita (nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti) o i 2.500 mq. di superficie di vendita (nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti);*
- *l'apertura nei casi sopra definiti della procedura di VAS al confronto con le Comunità locali e con la cittadinanza dei territori coinvolti;*

- *il convenzionamento, preliminare all'approvazione del Piano attuativo, di misure di mitigazione e compensazione stabilite d'intesa con le Comunità locali oggetto dell'impatto dell'intervento commerciale rilevante.*

### **1.4.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) costituisce il quadro di riferimento per le politiche territoriali sovralocali e si configura come strumento di: attuazione della programmazione regionale assetto e tutela del territorio; valenza paesaggistico-ambientale; programmazione socioeconomica; indirizzo per la sostenibilità della pianificazione comunale.

La Provincia di Mantova ha approvato il PTCP con delibera del Consiglio Provinciale n. 61 del 28 novembre 2002. La Variante al Piano in adeguamento alla LR 12/2005 è stata approvata dal Consiglio Provinciale con delibera n. 3 dell'8 febbraio 2010 ed ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL n. 14 del 7 aprile 2010 (Variante PTCP 2010).

Per quanto riguarda gli insediamenti commerciali, vige in particolare la disciplina di cui all'art. 45 degli **"Indirizzi normativi"**, di cui a seguire si riportano gli estratti più rilevanti.

*2. Gli indirizzi del PTCP da assumere come riferimento per la localizzazione degli Insediamenti commerciali negli strumenti pianificatori provinciali e comunali sono:*

- a) l'agevolazione dei processi di razionalizzazione e ammodernamento dell'offerta commerciale negli ambiti urbani;*
- b) il sostegno allo sviluppo e qualificazione dei sistemi commerciali urbani, dei centri commerciali naturali, degli esercizi di vicinato anche favorendo condizioni di equilibrio tra le diverse tipologie e formule commerciali;*
- c) il disincentivo al consumo di aree libere in contesti extraurbani per la localizzazione di nuove funzioni commerciali, in particolare medie e grandi strutture di vendita; in alternativa sostegno alla loro localizzazione in contesti urbani, prioritariamente connessi alla riqualificazione di comparti urbani con presenza di idonei mix funzionali;*
- d) evitare la localizzazione nelle immediate vicinanze di svincoli o incroci della viabilità primaria o a ridosso di arterie e strade di rilevanza sovracomunale senza che sia prevista una viabilità di connessione idonea a sostenerne il carico di traffico indotto a regime, o comunque adeguata ad assicurare il mantenimento di standard prestazionali e di sicurezza coerenti con il rango funzionale della viabilità di accesso agli insediamenti commerciali;*
- e) evitare localizzazioni che possono determinare situazioni di conflitto con attrezzature pubbliche ad elevato afflusso di utenti o comunque ad elevata sensibilità, o a ridosso di aree residenziali senza che siano previste adeguate zone di filtro e di mitigazione degli impatti;*
- f) l'agevolazione alla complessiva integrazione del sistema distributivo commerciale con il sistema della mobilità ed in particolare con il trasporto pubblico, favorendo interventi che risolvano criticità pregresse.*
- g) è esclusa la localizzazione e realizzazione di grandi o di medie strutture di vendita all'interno di siti della Rete Natura 2000, parchi naturali, riserve naturali regionali, monumenti naturali, parchi regionali, parchi locali di interesse sovracomunale esistenti e proposti.*
- h) promuovere l'integrazione tra le diverse funzioni urbane, indicando, per le medie e grandi strutture di vendita localizzate in ambiti di trasformazione urbana, la previsione di mix funzionali di residenza, terziario, produzione di beni e servizi, attività ricreative e del tempo libero, verde fruibile.*

*3. Laddove la programmazione comunale preveda l'insediamento di grandi o di medie strutture di vendita la scelta dovrà essere supportata, nel Documento di Piano del PGT, con adeguate valutazioni di sostenibilità condotte ad una scala più ampia rispetto al territorio comunale, in relazione ai seguenti profili:*

- a) *analisi dell'impatto socioeconomico e sulla rete di vendita relativamente a tutta l'area su cui incide l'insediamento commerciale da programmare;*
- b) *riuso del tessuto urbano consolidato e riduzione dell'impermeabilizzazione complessiva dei suoli, anche attraverso l'inserimento di impianti a verde nelle aree a parcheggio o la realizzazione di parcheggi in strutture multipiano o interrato;*
- c) *contributo al potenziamento, alla razionalizzazione ed al coordinamento del sistema dei servizi, in particolare nei Comuni polo attrattore (ove si focalizzano i servizi più complessi e rari), anche in rapporto all'accessibilità, alla qualità ed alla fruibilità degli interventi proposti;*
- d) *sostegno ai processi di riqualificazione dei centri storici e dei "centri commerciali naturali";*
- e) *sostegno al mantenimento del servizio nelle località minori anche attraverso la sperimentazioni, nelle zone a rischio di desertificazione del servizio, di esercizi polifunzionali;*
- f) *contributo alla qualificazione eco-sostenibile degli interventi;*
- g) *contributo alla sostenibilità delle condizioni di mobilità;*
- h) *contributo all'attuazione dei progetti strategici di rete verde provinciale, all'attuazione dei parchi locali di interesse sovracomunale, allo sviluppo di meccanismi di compensazione ambientale delle trasformazioni, in particolare in rapporto alla attuazione di interventi di qualificazione energetica, paesistica ed ambientale del territorio;*
- i) *l'inserimento paesaggistico-ambientale di nuovi insediamenti commerciali di grande distribuzione dovrà tener conto anche degli indirizzi normativi di carattere ambientale;*

[..]

5. *In conformità alla normativa regionale, si ritengono di rilevanza sovracomunale le seguenti tipologie di insediamenti commerciali:*

- a) *la previsione di ambiti di trasformazione comprensivi di grandi strutture di vendita;*
- b) *la previsione di ambiti di trasformazione, o di ambiti tra loro limitrofi, comprensivi di destinazioni commerciali che possano superare i 1.500 mq. di superficie di vendita (nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti) o i 2.500 mq. di superficie di vendita (nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti);*

*Per tali tipologie di insediamenti commerciali il PTCP e il Piano del Commercio individuano tre livelli territoriali di sovracomunalità che delimitano il probabile impatto delle iniziative commerciali rilevanti e l'estensione dell'ambito sovracomunale da coinvolgere nella valutazione preventiva: livello provinciale, livello comprensivo dei comuni dello stesso ambito sovracomunale (circondari), livello comprensivo dei soli comuni contermini.*

*Per quanto riguarda gli indirizzi, le modalità e le procedure per l'attuazione di aggregazioni commerciali rilevanti si demanda all'allegato D3 – contenuti minimi dei PGT e ai punti 5.2.6 e 5.3 degli Indirizzi Normativi del Piano del Commercio.*

Nell'ambito dell'**Allegato D3 "Contenuti minimi dei PGT"**, il PTCP individua inoltre le seguenti politiche di intervento relative al Commercio.

*Premesso che, in coerenza con il Piano del Commercio Provinciale, l'impatto sull'ambiente e sul territorio di più strutture collocate nella stessa area o in aree fra loro contigue è da considerarsi sostanzialmente equiparabile all'impatto della singola grande struttura. Di conseguenza dal punto di vista urbanistico, due o più ambiti di trasformazione con destinazione commerciale contigui, così da consentire la costruzione di più strutture di vendita di medie dimensioni che complessivamente superino i 1500 mq di superficie di vendita (nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti) o i 2500 mq di superficie di vendita (nei comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti), comportano una valutazione congiunta degli impatti sulla compatibilità commerciale, urbanistica, ambientale, infrastrutturale e viabilistica nonché la verifica delle condizioni di sostenibilità. Questi ambiti, all'interno dei quali sono previste più unità edilizie autonome realizzate contemporaneamente o in tempi diversi, dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione insediativa, dell'accessibilità dell'area e degli effetti sul territorio, sono zone*

*da considerare unitariamente ai fini della valutazione del livello di rilevanza e dell'impatto delle superfici di vendita ospitate.*

*Pertanto la previsione di insediamenti commerciali di rilevanza sovracomunale (articolo 45 degli IN), in coerenza con gli atti di programmazione sovraordinata e di settore (Programma Triennale Regionale, Piano del Commercio Provinciale) dovrà rispettare i seguenti criteri attuativi:*

- *previsione di Piano Attuativo per tutti gli ambiti che prevedono strutture commerciali di oltre 1.500 mq di vendita e trasmissione alla Provincia degli atti approvati, ai fini del monitoraggio provinciale;*
- *previsione della valutazione preventiva, concertata a livello sovracomunale (articoli 7 comma 1 e 45 comma 5 degli IN), preliminare all'adozione dei Piani Attuativi, per gli insediamenti commerciali con rilevanza sovracomunale, finalizzata alla previsione di misure compensative e mitigative stabilite d'intesa con le comunità locali coinvolte nell'impatto dell'insediamento commerciale;*
- *sono individuati tre livelli territoriali di sovracomunalità che delimitano il probabile impatto delle iniziative commerciali rilevanti e l'estensione dell'ambito sovracomunale da coinvolgere nella valutazione preventiva: livello provinciale, livello comprensivo dei comuni dello stesso ambito sovracomunale (circondari); livello comprensivo dei soli comuni contermini.*
- *la corrispondenza tra dimensioni dell'iniziativa commerciale e livello presumibile d'influenza ed estensione dell'impatto sul territorio è così fissata:*
  - *le nuove aperture e le modificazioni di strutture esistenti che comportino l'autorizzazione aggiuntiva di oltre 15.000 mq di superficie di vendita sono considerate con impatto di livello provinciale;*
  - *le nuove aperture e le modificazioni di strutture esistenti che comportino l'autorizzazione aggiuntiva di oltre 5.000 mq e fino a 15.000 mq di superficie di vendita sono considerate con livello di impatto circondariale;*
  - *le nuove aperture e le modificazioni di strutture esistenti che comportino l'autorizzazione di grandi strutture o più medie per una superficie commerciale aggiuntiva inferiore a 5.000 mq e superiore a 1.500 mq di superficie di vendita (nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti) o 2.500mq di superficie di vendita (nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti) sono considerate con livello di impatto per i comuni contermini; i casi di strutture esclusivamente alimentari o con incrementi della parte alimentare di strutture miste superiori a 3.500 mq sono considerate con livello di impatto circondariale.*

## 2. Analisi della domanda e dell'offerta commerciale

### 2.1. Impostazione metodologica

In attuazione di quanto disposto dall'art. 4-bis, comma 1, della LR 6/2010 e dagli altri riferimenti normativi e regolamentari evidenziati, il presente studio sviluppa un'indagine conoscitiva per la valutazione delle caratteristiche della distribuzione commerciale del Comune di Sabbioneta e del suo circondario.

Già attraverso la previgente LR 14/1999 ed il successivo Regolamento di Attuazione 3/2000, in conformità con il D.Lgs. 114/1998, Regione Lombardia ha introdotto una nuova disciplina del commercio ispirata ai principi di liberalizzazione e trasparenza del mercato di cui alla riforma nazionale, volta a realizzare, mediante l'integrazione fra la pianificazione territoriale e la programmazione commerciale, un equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive.

La riforma del settore commerciale, oltre ad individuare due soli settori merceologici – alimentare e non alimentare, lasciando alla libertà di impresa la decisione su quali prodotti vendere all'interno di questi settori –, ha attribuito ai Comuni il compito di attivare i meccanismi funzionali agli effetti della liberalizzazione e modernizzazione dell'apparato distributivo.

La LR 6/2010 ha confermato le scelte di liberalizzazione e trasparenza della legislazione precedente, con l'obiettivo di far convergere questi meccanismi settoriali con le più generali dinamiche di una evoluzione urbana virtuosa e compatibile.

Al fine di adeguare il Piano di Governo del Territorio ai nuovi criteri di urbanistica commerciale di cui sopra, le previsioni riguardo alla possibilità di insediare nuove strutture commerciali sono quindi state innanzitutto supportate da indagini conoscitive, estese da un lato all'intero il territorio comunale, e dall'altro al contesto sovralocale ed "interprovinciale" in cui Sabbioneta si colloca, individuando quest'ultimo nei cinque Comuni contermini di Casalmaggiore, Viadana, Spineda, Commessaggio e Rivarolo del Re.

Il contesto è stato assunto con riferimento ai Comuni confinanti considerando che il territorio di Sabbioneta è effettivamente parte integrante di un sistema insediativo posto a cavallo dell'addentellato che disegnano i confini delle Province di Mantova e Cremona, caratterizzato da due grandi poli attrattori, Casalmaggiore ad est e Viadana a sud, e da una corona di altri piccoli Comuni, di matrice invece in prevalenza rurale, collocati verso nord e verso est: Rivarolo del Re, Spineda, Commessaggio. In questo contesto, Sabbioneta, con i suoi circa 4.200 abitanti, si qualifica come un centro di rango intermedio tra i due grandi poli di Casalmaggiore e Viadana, che nell'insieme totalizzano oltre 35.000 abitanti e risultano dominanti in termini di peso demografico, produttivo e come erogatori di servizi, ed i piccoli centri del nord-ovest, che insieme raggiungono invece circa 3.500 abitanti complessivi. Le dotazioni commerciali riflettono la diversa consistenza dei centri e la gerarchia che ne deriva. Più nel dettaglio, Sabbioneta partecipa direttamente al sistema insediativo della SP 420, che nel corso del tempo si è progressivamente caratterizzato anche come tracciato del commercio intercomunale, soprattutto tra Sabbioneta stessa e Casalmaggiore, alle porte del quale si sviluppa un ampio insediamento dedicato, con svariate strutture di vendita, tra cui il centro commerciale "Padano". Verso sud, attraverso la SP 59, Sabbioneta è inoltre in diretto collegamento con Viadana, dove proprio lungo questa direttrice si insediano il centro commerciale il "Parco" ed altre strutture di vendita. Gli altri Comuni contermini non partecipano significativamente all'offerta commerciale del circondario ospitando quasi esclusivamente solo esercizi di vicinato.

Ciò premesso con riferimento al contesto, come meglio si illustrerà nei paragrafi successivi, gli indicatori analizzati sono i seguenti:

- per il circondario, gli attrattori significativi a livello commerciale (medie e grandi strutture di vendita);
- per il territorio comunale, i dati socio-demografici più aggiornati e la rete distributiva esistente (tutte le superfici di vendita).

Come precisato anche nel prosieguo della relazione, i dati analizzati sono stati reperiti presso le seguenti fonti.

**Demografia a livello comunale:**

- Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno – Elaborazione <http://tuttitalia.it>

**Economia a livello comunale:**

- Indicatori ai confini del 2011 – Dati ISTAT – Elaborazione <http://ottomilacensus.istat.it>
- Annuario Statistico Regionale – Portale <https://www.asr-lombardia.it/asrlomb/>

**Commercio a livello comunale e sovracomunale:**

- Osservatorio Regionale del Commercio – Rilevazione regionale dei punti di vendita del commercio al dettaglio in sede fissa – Portale Regione Lombardia  
<https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/Imprese/Imprese-commerciali/Commercio-al-dettaglio-in-sede-fissa/red-consistenza-commercio-dettaglio-CMT>
- “Mappa commercio al dettaglio in Lombardia” – Portale Open Data di Regione Lombardia  
<https://www.dati.lombardia.it/Commercio/Mappa-commercio-al-dettaglio-in-Lombardia/98xy-uigr>
- Annuario Statistico Regionale – Portale <https://www.asr-lombardia.it/asrlomb/>
- Database Ufficio Tributi Comune di Sabbioneta

**Consumi:**

- spesa mensile per famiglie Lombardia – ISTAT 2019 – <https://www.istat.it/it/>

**Produttività:**

- Regolamento Regionale 3/2000, allegato 3, tav.15

## **2.2. Il sistema commerciale dell’ambito di riferimento sovracomunale: i comuni contermini**

Il Comune di Sabbioneta si colloca tra le Province di Mantova e Cremona, in prossimità di due poli attrattori di rilievo quali Casalmaggiore (circa 15.000 abitanti) e Viadana (circa 20.000 abitanti).

In particolare, il sistema insediativo locale (capoluogo e frazioni) si articola lungo l’asse della SP 420, strada di scorrimento che in prossimità di Casalmaggiore assume la valenza di una direttrice del commercio intercomunale. Nel territorio comunale di Casalmaggiore, lungo strada provinciale (qui denominata “Sabbionetana”) o nelle sue immediate vicinanze si collocano infatti il centro commerciale “Padano” e sei medie strutture di vendita autonome. Sempre nel territorio di Casalmaggiore, si individuano altre medie strutture sulla Asolana (10), lungo SP 358 (6), in località Casalbello (2) e in località Staffolo (1), ma nessun ulteriore centro commerciale o grande struttura.

Un secondo asse stradale di collegamento con zone commerciali site nel circondario è la SP 59, che lambisce il confine est del territorio comunale di Sabbioneta e raggiunge Viadana in corrispondenza di un polo insediativo dove si collocano il centro commerciale “Il Parco” (con medie strutture ed unità di vicinato) e una media struttura autonoma (supermarket), con altre 2 medie superfici situate poste nelle vicinanze. Nel territorio comunale di Viadana si trovano inoltre ulteriori 11 medie strutture, per lo più nel centro abitato del capoluogo, nonché una grande struttura (“Conad Mega Store”) lungo la SP 358, che collega Viadana stessa con Casalmaggiore.

Gli altri comuni confinanti con Sabbioneta hanno scarsa consistenza demografica: Rivarolo del Re circa 2.000 abitanti; Spineda circa 600 abitanti; Commessaggio circa 1.000 abitanti.

Vi si individua solo una media struttura (non alimentare) a Rivarolo del Re, situata in prossimità del centro abitato principale.

Si riportano a seguire i dati ricavati dalla “Mappa commercio al dettaglio in Lombardia”, disponibile sul Portale Open Data di Regione Lombardia e costituita da un elenco anagrafico dei punti vendita autorizzati di Esercizi di Vicinato, Grandi e Medie Strutture di Vendita all'ultima rilevazione annuale disponibile. Il dato è fornito direttamente dai singoli Comuni (SUAP/Comunità Montane/Unioni di Comuni), tramite l'applicativo “Osservatorio del Commercio” presente all'interno della piattaforma MUTA. L'informazione sulla localizzazione delle Grandi Strutture è di alta attendibilità, mentre per le Medie Strutture ed Esercizi di Vicinato è attribuita in forma massiva avvalendosi di procedure automatizzate. Ai fini del presente studio le informazioni sono comunque state verificate ulteriormente con analisi territoriali tramite fotografie aeree e sopralluoghi mirati.

## GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

### CASALMAGGIORE

INDIRIZZO	TITOLARE	INSEGNA	Sett. merc. non alim.	Sup. alim.	Sup. non alim.	Sup. totale
VIA VOLTA, 49	CONSORZIO PADANO	CENTRO COMM.LE PADANO		1'499	4'330	<b>5'829</b>

### VIADANA

INDIRIZZO	TITOLARE	INSEGNA	Sett. merc. non alim.	Sup. alim.	Sup. non alim.	Sup. totale
VIA MORO 1	NUOVO SUPERMERCATO POVIGLIO S.N.C.	CONAD MEGA STORE		1'482	2'018	<b>3'500</b>

## MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

### CASALMAGGIORE

Indirizzo	Titolare	Sett. merc. non alim.	Sup. alim.	Sup. non alim.	Sup. tot.
VIA GALLUZZI	POMATI FRANCESCO	D	0	580	<b>580</b>

VIA REPUBBLICA 31/B-C	GIBER DI BERNOCCHI ANNALISA & C. S.N.C.	A	0	297	<b>297</b>
VIA BEDUSCHI 35	GORLA GOMME DI GORLA GIOVANNI & C. S.N.C.	D	0	330	<b>330</b>
VIA SS. SABBIONETANA	SPESA INTELLIGENTE		800	300	<b>1'100</b>
VIA E. FERMI 13	IDROTERMOSANITARIA CREMONESE SRL	C	0	300	<b>300</b>
VIA REPUBBLICA 84	UNES MAXI SPA		300	100	<b>400</b>
VIA GALLUZZI	T&C SRL	A	0	1'000	<b>1'000</b>
VIA REPUBBLICA 39	BOZZETTI PNEUMATICI SNC	D	0	700	<b>700</b>
VIA BEDUSCHI 19	MAXI DI SRL		1'000	497	<b>1'497</b>
VIA BEDUSCHI 29	CESAR DI BARBAROSSA ENIO E F.LLI SRL		0	400	<b>400</b>
VIA DELLE INDUSTRIE	CARROZZERIA MV DI CHIARI SNC	D	0	416	<b>416</b>
VIA DEL BIJOU	EKO KIT ESTENSE ESRL	C	0	803	<b>803</b>
VIA VOLTA 54	CIESSECI SPA	D	0	1'128	<b>1'128</b>
VIA GRANDI 20	HAO-HAO GRUPPO SNC DI XU XUNXIN & C		0	795	<b>795</b>
VIA REPUBBLICA 49	CAPELLI AUTOMOBILI S.R.L.	D	0	450	<b>450</b>
VIA MANZONI 184	ALL BUSINESS SRL	D	80	1'060	<b>1'140</b>
VIA GALLUZZI	GOTTARDO SPA		497	0	<b>497</b>
VIA REPUBBLICA 2	SUPERMERCATO LE FORNACI SNC		1'350	150	<b>1'500</b>
VIA VOLTA 34	CIMARDI SRL	D	0	576	<b>576</b>
VIA FERMI 19/21	SPORTIME SRL	A	0	350	<b>350</b>
VIA S.S. 420	FORESTI DISTRIBUZIONE LATERIZI SRL	D	0	1'283	<b>1'283</b>
VIA BEDUSCHI N 2	PENNY MARKET SRL		630	159	<b>789</b>

## VIADANA

Indirizzo	Titolare	Sett. merc. non alim.	Sup. alim.	Sup. non alim.	Sup. tot.
VIA TRIESTE 27	ARREDAMENTI ORLANDELLI SNC	C	0	500	<b>500</b>
VIA A.MORO 1/D	MONDO RISPARMIO DI ZHENG SUIHUA E C. S.A.S.	A	0	2'471	<b>2'471</b>
VIA GRAZZI SONCINI 32	PHIL STORE S.R.L.	A	0	784	<b>784</b>
VIA CONVENTO 41	ROSSI FERRAMENTA DI ROSSI SIMONA E MONICA S.N.C.	D	0	345	<b>345</b>
VIA AROLDI C.M.	COOP ALLEANZA 3.0 SOC.COOP.		1'270	200	<b>1'470</b>
VIA GRAZZI SONCINI 14	CENTRODET S.P.A.		5	584	<b>589</b>
VIA GRAZZI SONCINI 70/72	SCARPE & SCARPE SPA	A	0	1'450	<b>1'450</b>
VIA VANONI 9	MARCOLIN MARCO	C	0	329	<b>329</b>
VIA ALDO MORO 13	L'ARTIGIANA S.R.L.	D	0	1'153	<b>1'153</b>
VIALE KENNEDY 27	SPESA INTELLIGENTE SPA		713	305	<b>1'018</b>
VIA CAVALLOTTI 30/32/34/36	GOTTARDO SPA	D	0	333	<b>333</b>
VIA GRAZZI SONCINI 1	LIDL ITALIA SRL		788	525	<b>1'313</b>
VIA GRAZZI SONCINI 74/76	SUPERMEDIA SRL	B	0	1'200	<b>1'200</b>

VIA BELFIORE 24	CALEFFI SPA	C	0	367	<b>367</b>
VIA VITELLIO 21	D.M.O. PET CARE S.R.L.	D	0	342	<b>342</b>
VIA VILLA S.MARIA 133/D	STUDIO MODA S.N.C.	A	0	350	<b>350</b>
VIA BIAGI 4	BELLELLI LINEA UFFICIO SRL	D	0	251	<b>251</b>
VIALE KENNEDY 27	GOTTARDO SPA	D	10	530	<b>540</b>
V.LO CIARDELLO 35	NUOVO SUPERMERCATO POVIGLIO SNC		450	530	<b>980</b>
VIA GRAZZI SONCINI 80/82	NICO SPA	A	0	1'450	<b>1'450</b>
VIA GRAZZI SONCINI 62/64	MAXI DI SRL		1'500	1'000	<b>2'500</b>
VIA G.ROSSA C.M.	GEOFARM SNC	D	0	300	<b>300</b>
VIA BELFIORE 24	CALEFFI SPA	C	0	367	<b>367</b>
VIA VITELLIO 21	D.M.O. PET CARE S.R.L.	D	0	342	<b>342</b>
VIA VILLA S.MARIA 133/D	STUDIO MODA S.N.C.	A	0	350	<b>350</b>
VIA BIAGI 4	BELLELLI LINEA UFFICIO SRL	D	0	251	<b>251</b>
VIALE KENNEDY 27	GOTTARDO SPA	D	10	530	<b>540</b>
V.LO CIARDELLO 35	NUOVO SUPERMERCATO POVIGLIO SNC		450	530	<b>980</b>
VIA GRAZZI SONCINI 80/82	NICO SPA	A	0	1'450	<b>1'450</b>
VIA GRAZZI SONCINI 62/64	MAXI DI SRL		1'500	1'000	<b>2'500</b>
VIA G.ROSSA C.M.	GEOFARM SNC	D	0	300	<b>300</b>

#### RIVAROLO DEL RE

Indirizzo	Titolare	Sett. merc. non alim.	Sup. alim.	Sup. non alim.	Sup. tot.
VIA FERRANTE APORTI 71	CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI CREMONA		0	1'140	<b>1'140</b>

#### Legenda

A ABBIGLIAMENTO E SCARPE

B ELETTRONICA, AUDIO, VIDEO E TV

C MOBILI E ACCESSORI CASE ARREDO

D SPORT, TEMPO LIBERO, BRICO, LIBRI E CLASSIFICAZIONI RESIDUALI (COMPREDENTE ANCHE AUTO)

## **2.3. Il sistema commerciale comunale**

### **2.3.1. Demografia**

Ai fini della definizione del sistema commerciale a livello locale, in aggiornamento dei dati riportati nella relazione illustrativa del vigente PGT (redatta nel 2014-2015 nel quadro della variante 2016), si analizzano innanzitutto i più significativi indicatori disponibili riguardo alla struttura demografica del contesto comunale.

In base ai rilevamenti ISTAT del 31.12.2019, la popolazione complessiva del Comune di Sabbioneta risulta pari a 4.124 abitanti, distribuiti su una superficie di 37,27 kmq, per una densità di 110,65 ab/kmq.

Complessivamente, dal 2015 al 2020 prosegue il leggero trend di decrescita (attorno all'1% annuo, con la sola eccezione del 2019, dove si è registrata una sostanziale invarianza) che ha caratterizzato il Comune in modo strutturale per tutto l'ultimo decennio.

A fronte del calo demografico, il numero delle famiglie risulta sostanzialmente costante, con una fisiologica diminuzione del numero di componenti (2,36 all'ultima rilevazione).

La decrescita appare più pronunciata della media della Provincia di Mantova ed in controtendenza rispetto al trend regionale di lievissima crescita.

Tale dinamica è da imputarsi al saldo naturale, costantemente in calo, ma anche dal saldo migratorio, che pure nel quinquennio risulta complessivamente negativo, anche se in maniera meno pronunciata.

Il dato sul saldo naturale trova riscontro nella struttura della popolazione, il cui progressivo invecchiamento viene evidenziato dal costante aumento degli ultrasessantacinquenni (26,7% al 2020) e dell'età media (47,4 anni al 2020).

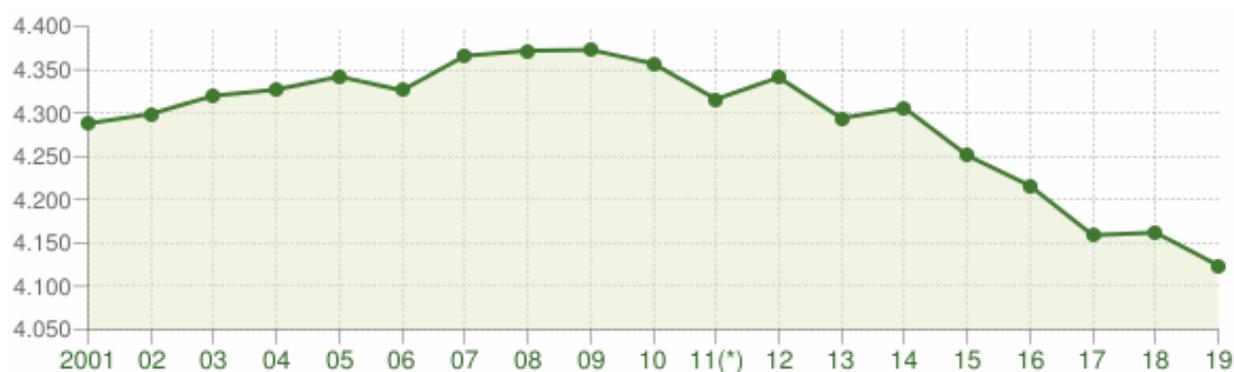
Il quadro di una popolazione sempre più anziana ed in crescita rispetto alla popolazione attiva, a sua volta caratterizzata da un incremento della quota in età avanzata, con una natalità in calo ed una mortalità che comunque si attenua per l'allungamento della vita media, viene confermato dai principali indicatori demografici correlati (indice di vecchiaia, indice di dipendenza strutturale, indice di ricambio della popolazione attiva, indice di struttura della popolazione attiva, ecc.).

La piramide delle età conferma la struttura di una popolazione "a rombo", con la parte anziana della popolazione più consistente di quella giovane.

Riguardo agli stranieri residenti, la percentuale dell' 8,3% (346 unità) risulta inferiore alla media nazionale e regionale, a conferma del fatto che il contesto sabbionetano non si configura come un significativo attrattore a livello demografico.

Per la rappresentazione analitica e grafica dei dati illustrati, si rimanda alle tabelle riportate a seguire.

## Andamento demografico della popolazione residente nel Comune di Sabbioneta



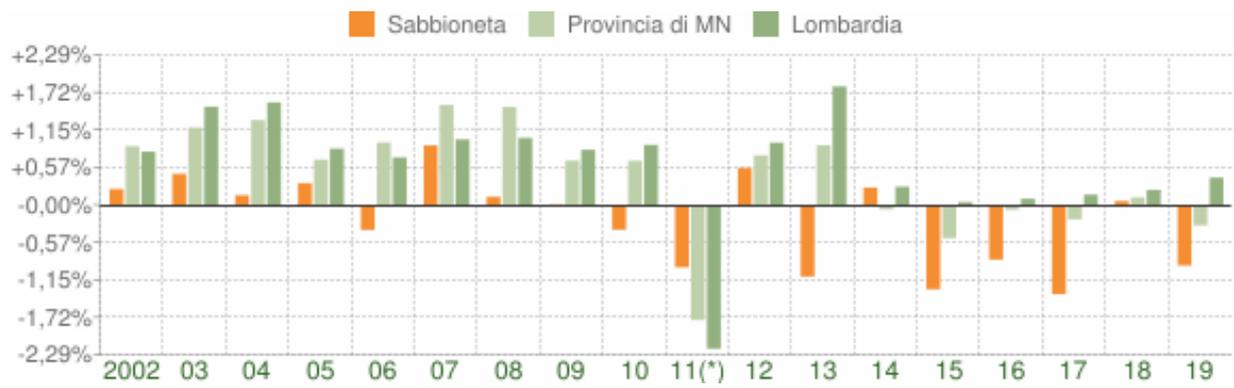
(\*) post censimento

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di Sabbioneta dal 2001 al 2019  
(Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno – Elaborazione TUTTITALIA.IT)

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	4.288	-	-	-	-
2002	31 dicembre	4.299	+11	+0,26%	-	-
2003	31 dicembre	4.320	+21	+0,49%	1.677	2,56
2004	31 dicembre	4.327	+7	+0,16%	1.699	2,53
2005	31 dicembre	4.342	+15	+0,35%	1.723	2,50
2006	31 dicembre	4.326	-16	-0,37%	1.729	2,48
2007	31 dicembre	4.366	+40	+0,92%	1.739	2,49
2008	31 dicembre	4.372	+6	+0,14%	1.738	2,49
2009	31 dicembre	4.373	+1	+0,02%	1.743	2,49
2010	31 dicembre	4.357	-16	-0,37%	1.740	2,48
2011	31 dicembre	4.316	-41	-0,94%	1.746	2,45
2012	31 dicembre	4.341	+25	+0,58%	1.765	2,44
2013	31 dicembre	4.294	-47	-1,08%	1.756	2,43
2014	31 dicembre	4.306	+12	+0,28%	1.746	2,45
2015	31 dicembre	4.251	-55	-1,28%	1.730	2,44
2016	31 dicembre	4.216	-35	-0,82%	1.734	2,42
2017	31 dicembre	4.159	-57	-1,35%	1.736	2,39
2018	31 dicembre	4.162	+3	+0,07%	1.745	2,37
2019	31 dicembre	4.124	-38	-0,91%	1.735	2,36

Dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno.  
Fonte: Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno – Elaborazione TUTTITALIA.IT

### Variazione percentuale della popolazione

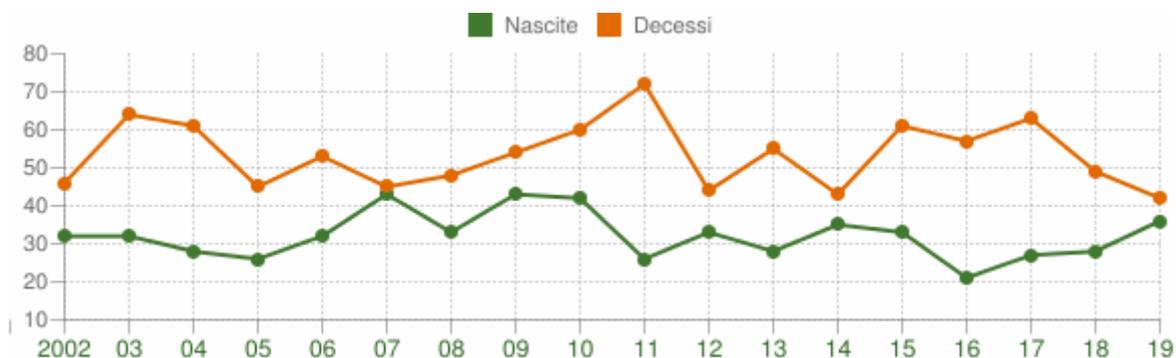


(\*) post censimento

*Variazioni annuali della popolazione di Sabbioneta espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Mantova e della regione Lombardia.  
Fonte: Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno – Elaborazione TUTTITALIA.IT*

## Movimento naturale della popolazione nel Comune di Sabbioneta

Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



Movimento naturale della popolazione in un anno (differenza fra le nascite ed i decessi o saldo naturale).

Fonte: Dati ISTAT\_bilancio demografico 1 gen-31 dic – Elaborazione TUTTITALIA.IT

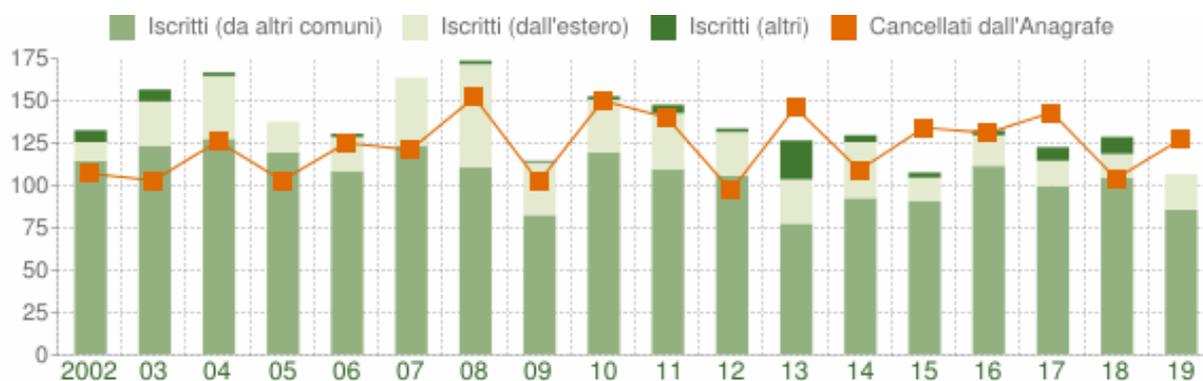
Anno	Bilancio demografico	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo Naturale
2002	1 gennaio-31 dicembre	32	-	46	-	-14
2003	1 gennaio-31 dicembre	32	0	64	+18	-32
2004	1 gennaio-31 dicembre	28	-4	61	-3	-33
2005	1 gennaio-31 dicembre	26	-2	45	-16	-19
2006	1 gennaio-31 dicembre	32	+6	53	+8	-21
2007	1 gennaio-31 dicembre	43	+11	45	-8	-2
2008	1 gennaio-31 dicembre	33	-10	48	+3	-15
2009	1 gennaio-31 dicembre	43	+10	54	+6	-11
2010	1 gennaio-31 dicembre	42	-1	60	+6	-18
2011	1 gennaio-31 dicembre	26	-16	72	+12	-46
2012	1 gennaio-31 dicembre	33	+7	44	-28	-11
2013	1 gennaio-31 dicembre	28	-5	55	+11	-27
2014	1 gennaio-31 dicembre	35	+7	43	-12	-8
2015	1 gennaio-31 dicembre	33	-2	61	+18	-28
2016	1 gennaio-31 dicembre	21	-12	57	-4	-36
2017	1 gennaio-31 dicembre	27	+6	63	+6	-36
2018	1 gennaio-31 dicembre	28	+1	49	-14	-21
2019	1 gennaio-31 dicembre	36	+8	42	-7	-6

Dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2019.

Fonte: Dati ISTAT – Elaborazione TUTTITALIA.IT

## Flusso migratorio della popolazione nel Comune di Sabbioneta

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Sabbioneta negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.

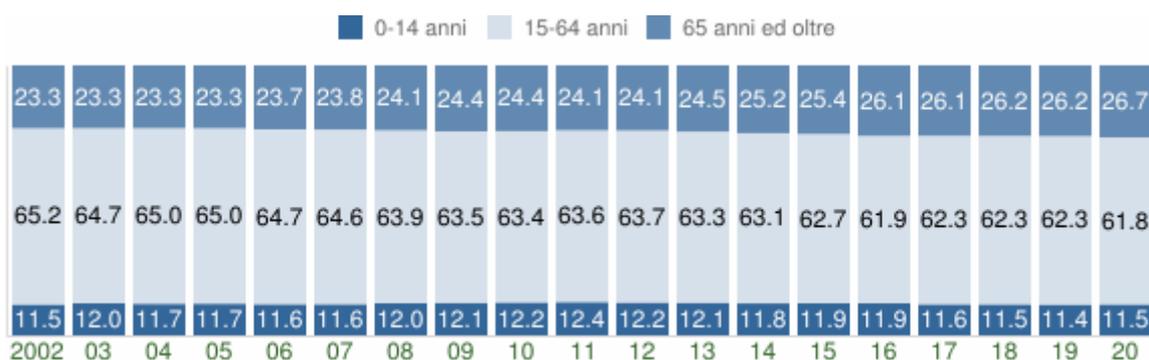


Numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Sabbioneta negli ultimi anni.  
I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.  
Fonte: Dati ISTAT\_bilancio demografico 1 gen-31 dic – Elaborazione TUTTITALIA.IT

Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	altri iscritti (*)	PER altri comuni	PER estero	altri cancell. (*)		
2002	114	11	7	103	3	1	+8	+25
2003	123	26	7	86	3	14	+23	+53
2004	127	37	2	118	2	6	+35	+40
2005	119	18	0	101	2	0	+16	+34
2006	108	20	2	112	7	6	+13	+5
2007	123	40	0	111	5	5	+35	+42
2008	110	61	2	127	15	10	+46	+21
2009	82	31	1	91	3	8	+28	+12
2010	119	31	2	116	7	27	+24	+2
2011	109	33	5	129	3	8	+30	+7
2012	105	26	2	94	2	1	+24	+36
2013	77	26	23	80	13	53	+13	-20
2014	92	33	4	86	14	9	+19	+20
2015	90	14	3	96	8	30	+6	-27
2016	111	18	3	112	11	8	+7	+1
2017	99	15	8	133	6	4	+9	-21
2018	104	14	10	86	7	11	+7	+24
2019	85	21	0	99	4	24	+17	-21

Dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2019.  
Fonte: Dati ISTAT\_bilancio demografico 1 gen-31 dic – Elaborazione TUTTITALIA.IT

## Struttura per età della popolazione comunale dal 2002 al 2020



Anno 1° gennaio	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale residenti	Età media
2002	492	2.796	1.000	4.288	44,6
2003	514	2.783	1.002	4.299	44,7
2004	505	2.808	1.007	4.320	44,7
2005	507	2.811	1.009	4.327	44,8
2006	503	2.810	1.029	4.342	45,1
2007	501	2.796	1.029	4.326	45,3
2008	524	2.791	1.051	4.366	45,3
2009	527	2.776	1.069	4.372	45,5
2010	535	2.772	1.066	4.373	45,5
2011	538	2.770	1.049	4.357	45,6
2012	526	2.749	1.041	4.316	45,7
2013	526	2.750	1.065	4.341	45,8
2014	507	2.707	1.080	4.294	46,0
2015	511	2.700	1.095	4.306	46,2
2016	508	2.633	1.110	4.251	46,4
2017	487	2.628	1.101	4.216	46,7
2018	479	2.592	1.088	4.159	46,8
2019	476	2.595	1.091	4.162	47,0
2020	474	2.549	1.101	4.124	47,4

Fonte: Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno – Elaborazione TUTTITALIA.IT

## Indicatori demografici a livello comunale

Anno	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza strutturale	Indice di ricambio della popolazione attiva	Indice di struttura della popolazione attiva	Indice di carico di figli per donna feconda	Indice di natalità (x 1.000 ab.)	Indice di mortalità (x 1.000 ab.)
	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1 gen-31 dic	1 gen-31 dic
2002	203,3	53,4	141,3	101,4	17,5	7,5	10,7
2003	194,9	54,5	153,3	105,2	18,1	7,4	14,9
2004	199,4	53,8	154,5	105,4	17,1	6,5	14,1
2005	199,0	53,9	142,5	109,2	16,9	6,0	10,4
2006	204,6	54,5	134,3	112,4	16,4	7,4	12,2
2007	205,4	54,7	141,8	115,1	16,0	9,9	10,4
2008	200,6	56,4	153,3	117,5	18,6	7,6	11,0
2009	202,8	57,5	163,3	121,0	18,1	9,8	12,3
2010	199,3	57,8	161,9	124,6	19,8	9,6	13,7
2011	195,0	57,3	176,6	130,6	21,5	6,0	16,6
2012	197,9	57,0	165,2	133,0	20,3	7,6	10,2
2013	202,5	57,9	156,5	136,3	19,3	6,5	12,7
2014	213,0	58,6	142,6	137,2	18,3	8,1	10,0
2015	214,3	59,5	147,6	137,3	18,9	7,7	14,3
2016	218,5	61,5	138,0	140,0	17,5	5,0	13,5
2017	226,1	60,4	144,0	145,6	17,3	6,4	15,0
2018	227,1	60,5	139,1	149,5	16,8	6,7	11,8
2019	229,2	60,4	148,6	151,7	18,2	8,7	10,1
2020	232,3	61,8	155,9	155,4	18,2	-	-

### **Indice di vecchiaia**

Rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra il numero degli ultrassessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni. Ad esempio, nel 2020 l'indice di vecchiaia per il comune di Sabbioneta dice che ci sono 232,3 anziani ogni 100 giovani.

### **Indice di dipendenza strutturale**

Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni).

### **Indice di ricambio della popolazione attiva**

Rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100.

### **Indice di struttura della popolazione attiva**

Rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni).

### **Carico di figli per donna feconda**

È il rapporto percentuale tra il numero dei bambini fino a 4 anni ed il numero di donne in età feconda (15-49 anni). Stima il carico dei figli in età prescolare per le mamme lavoratrici.

### **Indice di natalità**

Rappresenta il numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti.

### **Indice di mortalità**

Rappresenta il numero medio di decessi in un anno ogni mille abitanti.

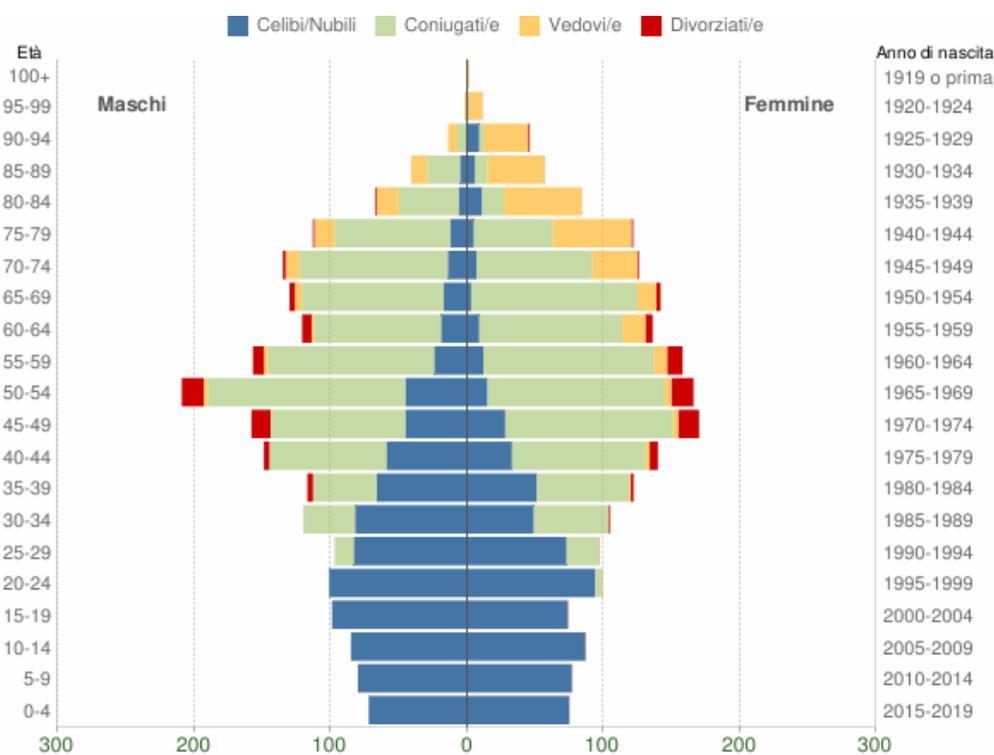
### **Età media**

È la media delle età di una popolazione, calcolata come il rapporto tra la somma delle età di tutti gli individui e il numero della popolazione residente. Da non confondere con l'aspettativa di vita di una popolazione.

Fonte: Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno – Elaborazione TUTTITALIA.IT

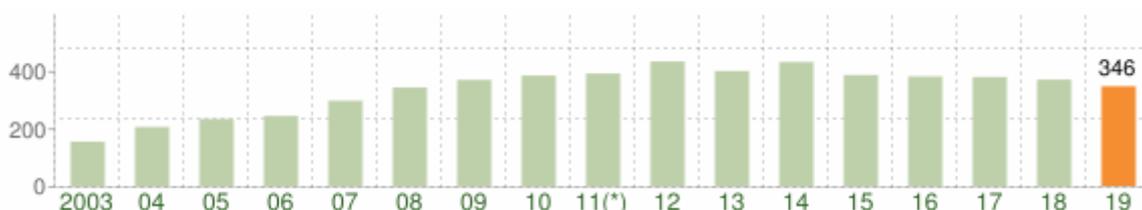
## Popolazione comunale per età, sesso e stato civile 2019

Il grafico, detto Piramide delle Età, rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Sabbioneta per età e sesso al 1° gennaio 2019. La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra).



## Cittadini stranieri al 2019 (Comune di Sabbioneta)

Popolazione straniera residente a Sabbioneta al 31 dicembre 2019. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia. Il numero di 346 stranieri residenti corrisponde all'8,3% della popolazione totale (la media nazionale è 8,7%).



Fonte: Dati ISTAT al 31 dicembre 2019 – Elaborazione TUTTITALIA.IT

### 2.3.2. Economia

Per quanto concerne il mercato del lavoro a livello locale, i dati del censimento ISTAT 2011 evidenziano una dinamica di contrazione rispetto al decennio precedente, sia riguardo al tasso di occupazione generale, sia relativamente all'occupazione nel settore del commercio. I dati sono assimilabili alla media lombarda, con una percentuale tuttavia più bassa riguardo all'occupazione generale e lievemente più alta per quel che concerne l'occupazione nel commercio. In mancanza dei dati relativi al censimento successivo (2021), la lettura della dinamica relativa al dato in oggetto risulta tuttavia giocoforza non aggiornata.

Per disporre di dati più aggiornati, si è analizzata l'offerta di lavoro locale in base alle informazioni ricavabili dall'*Annuario Statistico Regionale*, in particolare con riferimento alla dinamica ricostruibile per l'ultimo quinquennio disponibile. Questi dati evidenziano un calo abbastanza marcato delle imprese registrate sul territorio ma una sostanziale tenuta delle unità locali e dei relativi addetti. In merito a questi ultimi indicatori, i dati più recenti si fermano al 2017.

I dati aggiornati in merito agli indicatori economici confermano in parte quanto osservato nell'ambito del PGT 2016, evidenziando una dinamica di stasi o leggera contrazione che trova riscontro anche sul piano demografico. Al progressivo ancorché contenuto calo della popolazione, infatti, corrisponde la perdita di competitività del sistema economico, soprattutto per quanto riguarda le imprese registrate. A fronte di questo calo, risulta tuttavia una sostanziale tenuta delle unità locali e dei relativi addetti.

A seguire si riportano i grafici e i dati tabellari relativi alle dinamiche evidenziate.

## Mercato del lavoro – Occupazione per soglie storiche (Comune di Sabbioneta)

Indicatore	1991	2001	2011
Tasso di occupazione maschile	65.2	63.4	61.8
Tasso di occupazione femminile	31.6	38.6	37.1
<b>Tasso di occupazione</b>	<b>47.9</b>	<b>50.8</b>	<b>49.3</b>
Indice di ricambio occupazionale	119.6	145.5	294
Tasso di occupazione 15-29 anni	61.1	63.9	47.7
Incidenza dell'occupazione nel settore agricolo	20.9	10.7	8.8
Incidenza dell'occupazione nel settore industriale	44.2	48	45.2
Incidenza dell'occupazione nel settore terziario extracommercio	17.1	22	28.2
<b>Incidenza dell'occupazione nel settore commercio</b>	<b>17.9</b>	<b>19.2</b>	<b>17.8</b>
Incidenza dell'occupazione in professioni ad alta-media specializzazione	13.7	30.1	23.5
Incidenza dell'occupazione in professioni artigiane, operaie o agricole	62.8	34.5	34.8
Incidenza dell'occupazione in professioni a basso livello di competenza	5.6	16.2	18.7
Rapporto occupati indipendenti maschi/femmine	144.3	180	173.9

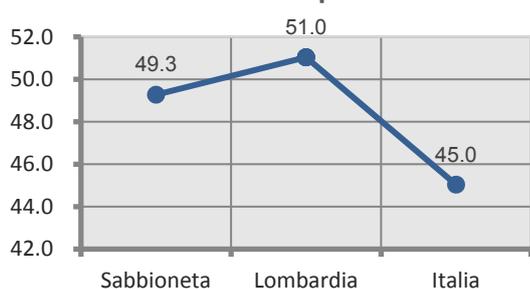


Fonte: Indicatori ai confini del 2011 (Dati ISTAT – Elaborazione 8milaCensus)

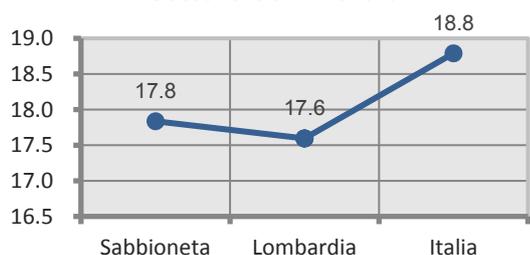
## Mercato del lavoro – Occupazione per contesto

Indicatore	Sabbioneta	Lombardia	Italia
Tasso di occupazione maschile	61.8	60.4	54.8
Tasso di occupazione femminile	37.1	42.4	36.1
<b>Tasso di occupazione</b>	<b>49.3</b>	<b>51</b>	<b>45</b>
Indice di ricambio occupazionale	294	274.1	298.1
Tasso di occupazione 15-29 anni	47.7	46.1	36.3
Incidenza dell'occupazione nel settore agricolo	8.8	2.3	5.5
Incidenza dell'occupazione nel settore industriale	45.2	33.1	27.1
Incidenza dell'occupazione nel settore terziario extracomercio	28.2	47	48.6
<b>Incidenza dell'occupazione nel settore commercio</b>	<b>17.8</b>	<b>17.6</b>	<b>18.8</b>
Incidenza dell'occupazione in professioni ad alta-media specializzazione	23.5	33.5	31.7
Incidenza dell'occupazione in professioni artigiane, operaie o agricole	34.8	22	21.1
Incidenza dell'occupazione in professioni a basso livello di competenza	18.7	15	16.2
Rapporto occupati indipendenti maschi/femmine	173.9	174.9	161.1

### Tasso di occupazione



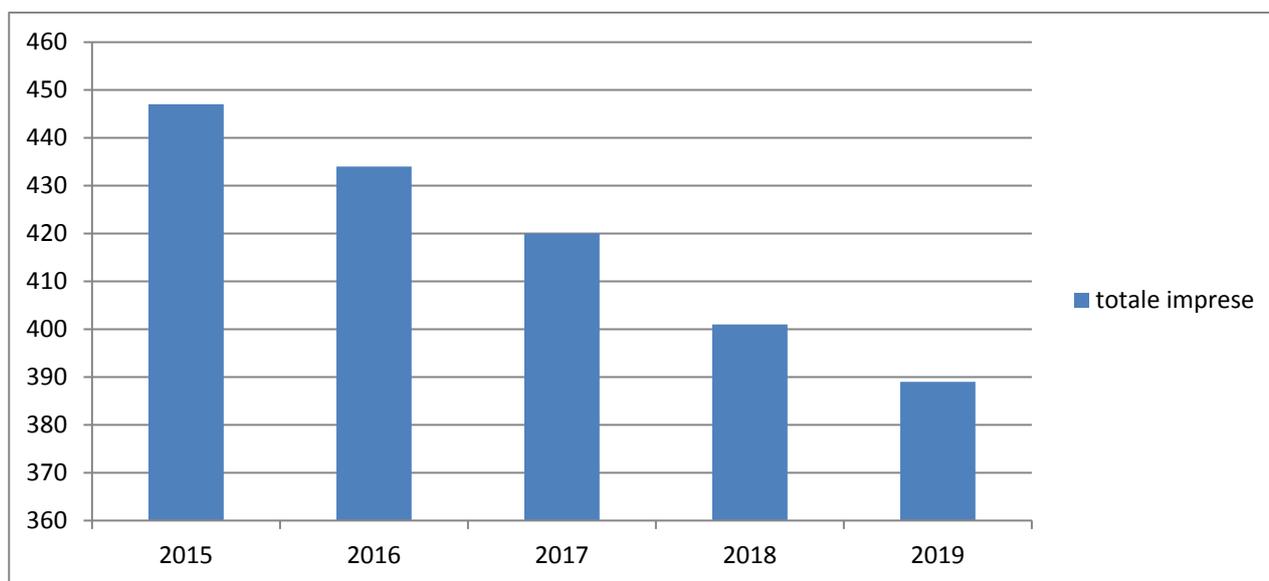
### Incidenza dell'occupazione nel settore commercio



Fonte: Confronti territoriali al 2011 (Dati ISTAT – Elaborazione 8milaCensus)

## Imprese attive nel territorio comunale di Sabbioneta – anni 2015-2019

anno	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	X	tot.
2015	166	0	38	0	0	93	76	5	25	1	4	11	7	1	0	1	2	2	15	0	0	0	447
2016	163	0	39	0	0	89	69	5	23	1	4	12	7	1	0	1	2	3	14	0	0	1	434
2017	159	0	37	0	0	81	69	4	23	1	4	12	6	2	0	2	2	3	14	0	0	1	420
2018	151	0	35	0	0	79	62	3	22	1	4	12	7	5	0	2	2	3	12	0	0	1	401
2019	142	0	33	0	0	81	62	3	22	1	4	12	7	3	0	1	2	3	12	0	0	1	389

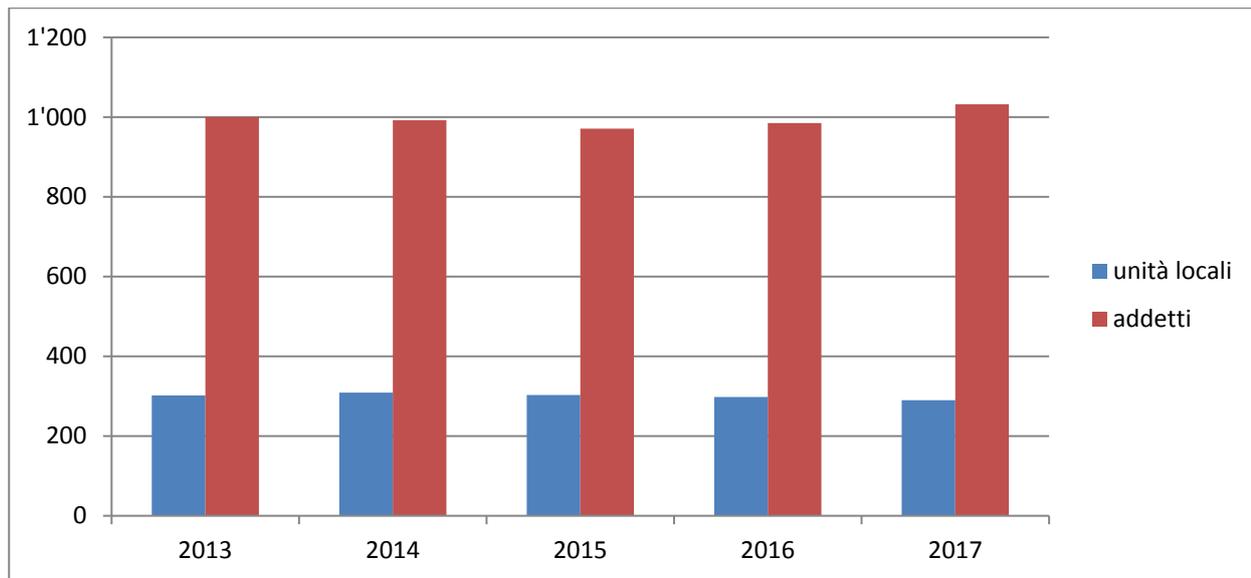


- A Agricoltura, silvicoltura pesca
- B Estrazione di minerali da cave e miniere
- C Attività manifatturiere
- D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore
- F Costruzioni
- H Trasporto e magazzinaggio
- I Attività dei servizi alloggio e ristorazione
- J Servizi di informazione e comunicazione
- K Attività finanziarie e assicurative
- L Attività immobiliari
- M Attività professionali, scientifiche e tecniche
- N Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese
- O Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale
- P Istruzione
- Q Sanità e assistenza sociale
- R Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento
- S Altre attività di servizi
- T Attività di famiglie e convivenze come datori di lavoro
- U Organizzazioni ed organismi extraterritoriali
- X Imprese non classificate

Fonte: rielaborazione dati portale Annuario Statistico Regionale, "IMPRESE ATTIVE PRESENTI NEL REGISTRO DELLE IMPRESE AL 31.12 PER SEZIONE DI ATTIVITÀ ECONOMICA – COMUNALE"

### Unità locali e relativi addetti territorio comunale di Sabbioneta – anni 2013-2017

anno	unità locali	addetti
2013	302	1'000
2014	309	992
2015	303	971
2016	298	985
2017	290	1'032



Fonte: rielaborazione dati portale Annuario Statistico Regionale, "UNITÀ LOCALI: NUMERO ED ADDETTI. – COMUNALE"

### 2.3.3. L'offerta commerciale a livello comunale

Per quanto riguarda l'offerta commerciale, nel territorio di Sabbioneta non si individua alcuna grande superficie, mentre si registrano due sole medie strutture. Si tratta in entrambi i casi di supermarket con vendita di alimentari e non, situati lungo la SP 420, rispettivamente in località Vigoreto e tra Villa Pasquali e Breda Cisoni (ad ovest e ad est del capoluogo): l'Ortofrutticola, attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso al limite della media superficie di tipo 2 e rivolta ad un mercato non solo comunale; la struttura in capo a "S.A.B." denominata "Supermercato Fiorfiore", attività di vendita al dettaglio al limite della media di superficie di tipo 1, a carattere più locale.

Relativamente alle due medie strutture presenti, si riportano a seguire i dati tratti dall'Osservatorio Regionale ("Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa", sito di Regione Lombardia) e dalla "mappa commercio al dettaglio in Lombardia" (Portale Open Data di Regione Lombardia).

Indirizzo	Titolare	Sett. merc. non alim.	Sup. alim.	Sup. non alim.	Sup. tot.
VIA EUROPA 46	ORTOFRUTTICOLA DI GENOVESI E ANVERSA S.N.C.		1'091	408	<b>1'499</b>
V. M. GONZAGA 31	S.A.B. DI SQUITIERI LUIGINA & C. S.N.C.	C	390	210	<b>600</b>

Per quel che concerne le unità di vicinato, si riportano i dati desumibili dall'Osservatorio Regionale ("Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa") come rilevati al 30.06.2020.

N. ALIMENTARI	N. NON ALIMENTARI	N. MERCEOLOGIA MISTA	N. TOTALE	SUP. ALIMENTARI	SUP. NON ALIMENTARI	SUP. MERCEOLOGIA MISTA	SUP. TOTALE
9	38	7	<b>54</b>	861	3'217	518	<b>4'596</b>

Riguardo alla localizzazione delle unità, a seguire si riporta inoltre l'elenco delle piccole strutture desunte dal database dell'Ufficio Tributi Comunale. Si tratta di pubblici esercizi e di unità vicinato situati nei vari centri abitati, con una certa concentrazione a favore del capoluogo Sabbioneta, specie per quanto riguarda bar, ristoranti, pasticcerie, gastronomia, farmacie, abbigliamento. In generale comunque gli alimentari di necessità (prevalentemente fornai) ed i servizi alla persona risultano abbastanza distribuiti tra le frazioni, in un'ottica di stretta prossimità rispetto alla propria utenza.

Nel complesso, il quadro dell'offerta commerciale a livello comunale evidenzia una rete fortemente improntata a servizi "di quartiere" con carenza di strutture rivolte a una dimensione sovralocale.

#### BAR - PUB

NOME	ATTIVITA'	INDIRIZZO
ZANETTI	BAR	Piazza Ducale, 8
ATTENTI A QUEI DUE	BAR	Piazza Ducale, 24
BAR DUCALE	BAR RISTORANTE	Via Vespasiano Gonzaga, 28

BAR CHANTAL	BAR	Via C. Monteverdi, 125 (Ponteterra)
BAR VAUDEVILLE	BAR - RISTORANTE	Via Vespasiano Gonzaga, 14
CORTE BAI'	PUB - RITORANTE – ex Antica	Via Commessaggio Inferiore, 32
L'INTANATO PUB	PUB (APERTURA STAGIONALE)	Via Chiesa, 8 (Villa Pasquali)

#### RISTORANTI – PIZZERIE

<b>NOME</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>INDIRIZZO</b>
OSTERIA LA DISPENSA	RISTORANTE	Via Galleria, 3
LOCANDA DEGLI AMICI	RISTORANTE- PIZZERIA	Via Anna d'Aragona, 2
LA CONCHIGLIA	RISTORANTE - PIZZERIA	Via Motta, 4
IL RIFUGIO DEI BRIGANTI	RISTORANTE - PIZZERIA	Via Mezzana Sant'Antonio, 33
BAR STAZIONE	BAR/ TAVOLA CALDA	Via Anna d'Aragona, 3

#### PASTICCERIE - GELATERIE

<b>NOME</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>INDIRIZZO</b>
MILO TORREFAZIONE	PASTICCERIA	Via Anna D'Aragona, 40
PASTICCERIA ATENA	PASTICCERIA	Via Vespasiano Gonzaga, 41
ORIANA BOLDRINI	GELATERIA	Via Vespasiano Gonzaga, 23

#### GASTRONOMIA

<b>NOME</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>INDIRIZZO</b>
RICANDA L'ORTO DEL GUSTO	GASTRONOMIA	Via Vincenzo Scamozzi, 12/14

#### PIZZA AL TAGLIO

<b>NOME</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>INDIRIZZO</b>
BELLA NAPOLI	PIZZA AL TAGLIO	Via Vespasiano Gonzaga, 27
ACQUA E FARINA	PIZZA AL TAGLIO	Via Monsignor G. Gozzoli, 18/20

**FORNAI - BOTTEGHE - ALIMENTARI**

<b>NOME</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>INDIRIZZO</b>
MAGLIA MAURIZIO	FORNO/ ALIMENTARI	Piazza Ducale, 9
MAGLIA FORNO PONTETERRA	FORNO/ALIMENTARI	Via C. Monteverdi, 87 (Ponteterra)
ROSA PAOLA	FORNO/ALIMENTARI	Via Vincenzo Scamozzi, 7
PANETTERIA PAGANI VITO DI GEMINIANO	FORNO/ALIMENTARI	Via XXV Aprile, 83 (Breda Cisoni)
PAGANI ALCIDE DI LANFREDINI RITA	ALIMENTARI BREDA	Via G. Garibaldi, 10 (Breda Cisoni)
LA BOTTEGA VILLA PASQUALI	FORNO/ALIMENTARI	Via della Grangia, 5 (Villa Pasquali)

**PARRUCCHIERI – ESTETISTI**

<b>NOME</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>INDIRIZZO</b>
LODI RIZZINI DANIA	PARRUCCHIERE	Via Venerbile Don Gacinto Bianchi, 10 (Villa Pasquali)
BERNARDI FRANCO	PARRUCCHIERE	Piazza Ducale, 23
LUCA FASANI	PARRUCCHIERE	Via Lisca Alessandro, 21
BERTANI FABIOLA	ESTETISTA	VIA VIGORETO, 52
LANA LARA	PARRUCCHIERE	Via S. Giorgio, 47 (Breda Cisoni)
BONFATTI PAINI CARMEN	PARRUCCHIERE	Via C. Monteverdi, 66 (Ponteterra)
STORTI GAJANI TIZIANA	PARRUCCHIERE	Via Motta, 30

**TABACCHERIE- EDICOLE - CARTOLERIE**

<b>NOME</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>INDIRIZZO</b>
ANDREANI MONICA	TABACCHERIA DUCALE	Piazza Ducale, 7
TABACCHERIA PANIZZI	TABACCHERIA	Via Vespasiano Gonzaga, 25
GRAGLIA GIANCARLO	TABACCHERIA	Via G. Mazzini, 23 (Breda Cisoni)

**FARMACIE - ERBORISTERIA**

<b>NOME</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>INDIRIZZO</b>
LA GENZIANA	ERBORISTERIA	Piazza Ducale, 5
FARMACIE BOSCHESI	FARMACIA (Sabbioneta e Breda)	Piazza Ducale, 26 (Sabbioneta) Via XXV Aprile, 79 (Breda Cisoni)

**ABBIGLIAMENTO**

<b>NOME</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>INDIRIZZO</b>
MARTELLI EMANUELE	ABBIGLIAMENTO	Via Teatro, 8
MONGILLI CARLO	CALZATURE "FIOR DI PELLE"	Via Europa, 53

**FERRAMENTA – PRODOTTI EDILIZIA**

<b>NOME</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>INDIRIZZO</b>
FERRAMENTA DAINA	FERRAMENTA	Via Vespasiano Gonzaga, 73
FERRAMENTA SOLAZZI	FERRAMENTA	Via Stradello, 2
SARZI SARTORI ALBERTO, DA DOMENICO	FERRAMENTA BREDA	Via XXV Aprile, 95 (Breda Cisoni)
IMCA	PRODOTTI EDILIZIA	Via D. Giunti, 25

**MOBILIFICIO – ARREDAMENTO**

<b>NOME</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>INDIRIZZO</b>
MOBILIFICIO MANTOVANI	MOBILIFICIO	Via Dondi, 8
ELEONORA MORETTI	ANTIQUARIATO	Piazza Ducale, 28
BASSANO MOBILI	MOBILIFICIO	Via Stradello, 1
SARTORI NIBAI DANIELE	VENDITA STUFE	Viale Europa 22

**VENDITA AUTO / MECCANICO**

<b>NOME</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>INDIRIZZO</b>
SABAUTO AUTOCLINICA	VENDITA AUTO / MECCANICO	Via Ca' d'Amici, 32/B

AZZALI AUTO	VENDITA AUTO / MECCANICO	Via Europa, 18
NEACARPI (COLLACINO GIUSEPPE)	VENDITA AUTO	Via Europa, 53
MIA CAR	VENDITA AUTO	Via Fondi, 22 bis

#### VARIE

<b>NOME</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>INDIRIZZO</b>
BERTAZZONI ROBERTA E RUBINI ERCOLE	BOTTEGA D'ARTE	Via Vincenzo Scamozzi, 3
PARMIGGIANI ERONNE VANNI	VENDITA CIBO ANIMALI	Via Vespasiano Gonzaga, 67
RAMI REGINA	LAVANDERIA	Via A. De Giovanni, 23
STUDIO DANILO	FOTO STUDIO	Via Vespasiano Gonzaga, 42
MARISA FRAGNI	ORIFICERIA	Via Vespasiano Gonzaga, 17
AGO E FILO (KATIA L.R.)	TENDE E TENDAGGI	Via Lisca Alessandro, 13

#### PRODUTTORI AGRICOLI

<b>NOME</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>INDIRIZZO</b>
AZIENDA AGRICOLA BREDÀ	PRODUZIONE VINO (INVAN L.R.)	Via IV Novembre, 10 (Breda Cisoni)
CASTELLI MARIO	VENDITA VINO	Via Fornace, 43
AZ. VINICOLA CORTE FRATI	PRODUZIONE VINO (VINCENZO)	Via Mezzana S. Antonio, 90
AGRICOLA BUTTARELLI	PRODUZ. PEPERONCINO E ALTRO	Via Viazzola, 34 (Villa Pasquali)

#### VENDITA FIORI E PIANTE

<b>NOME</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>INDIRIZZO</b>
MARCHINI SANTE	FIORI E PIANTE	Via Prati, 7
MARCHINI LORENA	FIOR E PIANTE	Via Dossi, 1
FIOR E SCARPE BREDÀ CISONI	FIORI E SCARPE	Via G. Mazzini, 1 (Breda Cisoni)

Riguardo all'offerta commerciale pro capite, confrontando i dati relativi alle grandi e medie strutture ed alle unità di vicinato a livello comunale rispetto alle medie provinciali ricavabili dall'Osservatorio Regionale ("Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa"), si evidenziano le risultanze sintetizzate nelle seguenti tabelle.

#### GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

	SUP. ALIMENTARI	SUP. NON ALIMENTARI	SUP. TOTALE	ABITANTI
PROVINCIA DI MANTOVA	48'208	110'339	158'547	412'292
	0.12	0.27	0.38	mq/ab
COMUNE DI SABBIONETA	0	0	0	4'133
	0.00	0.00	0.00	mq/ab

#### MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

	NUMERO PDV	SUP. ALIMENTARI	SUP. NON ALIMENTARI	SUP. TOTALE	ABITANTI
PROVINCIA DI MANTOVA	400	89'286	232'367	321'653	412'292
		0.22	0.56	0.78	mq/ab
COMUNE DI SABBIONETA	2	1'481	618	2'099	4'133
		0.36	0.15	0.51	mq/ab

#### UNITA' DI VICINATO

	N. ALIMEN TARI	N. NON ALIMEN TARI	N. MERC. MISTA	N. TOTALE	SUP. ALIMEN TARI	SUP. NON ALIMEN TARI	SUP. MERC. MISTA	SUP. TOTALE	ABITANTI
PROVINCIA MANTOVA	950	3'496	480	4'926	38'956	214'900	31'547	285'403	412'292
					0.09	0.52	0.08	<b>0.69</b>	<b>mq/ab</b>
COMUNE SABBIONETA	9	38	7	54	861	3'217	518	4'596	4'133
					0.21	0.78	0.13	<b>1.11</b>	<b>mq/ab</b>

In sintesi, il territorio di Sabbioneta presenta ovviamente dotazioni sotto media per le grandi strutture essendone privo, mentre per quanto riguarda le medie strutture è sopra media per la merceologia alimentare (0,36 mq/ab contro 0,22mq/ab) e sotto media per la merceologia non alimentare (0,15 mq/ab contro 0,56 mq/ab). Per quel che concerne le unità di vicinato, è invece sopra media sia per l'alimentare (0,21 mq/ab contro 0,9 mq/ab), sia per il non alimentare (0,78 mq/ab contro 0,52 mq/ab), sia per il misto (0,13 mq/ab contro 0,08 mq/ab).

Nel complesso, si può considerare la situazione comunale caratteristica di un centro di medio-piccola dimensione, con una preponderanza di unità di vicinato legate a una dimensione fortemente locale del commercio ed una presenza di strutture più grandi in prevalenza relative alla merceologia alimentare, venendo invece a mancare un'offerta connessa a merceologie non alimentari e più specialistiche.

Analizzando infine la dinamica evolutiva del commercio a livello locale sempre in base ai dati ricavabili dall'Osservatorio Regionale ("Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa"), negli ultimi cinque anni (2016-2020) le medie strutture di vendita hanno subito una contrazione, determinata dalla chiusura di un punto di vendita tra il 2016 e il 2017, in parte compensata dall'aumento delle superfici rimanenti a partire dal 2019, da ricondursi agli ampliamenti effettuati dalla società Ortofrutticola srl.

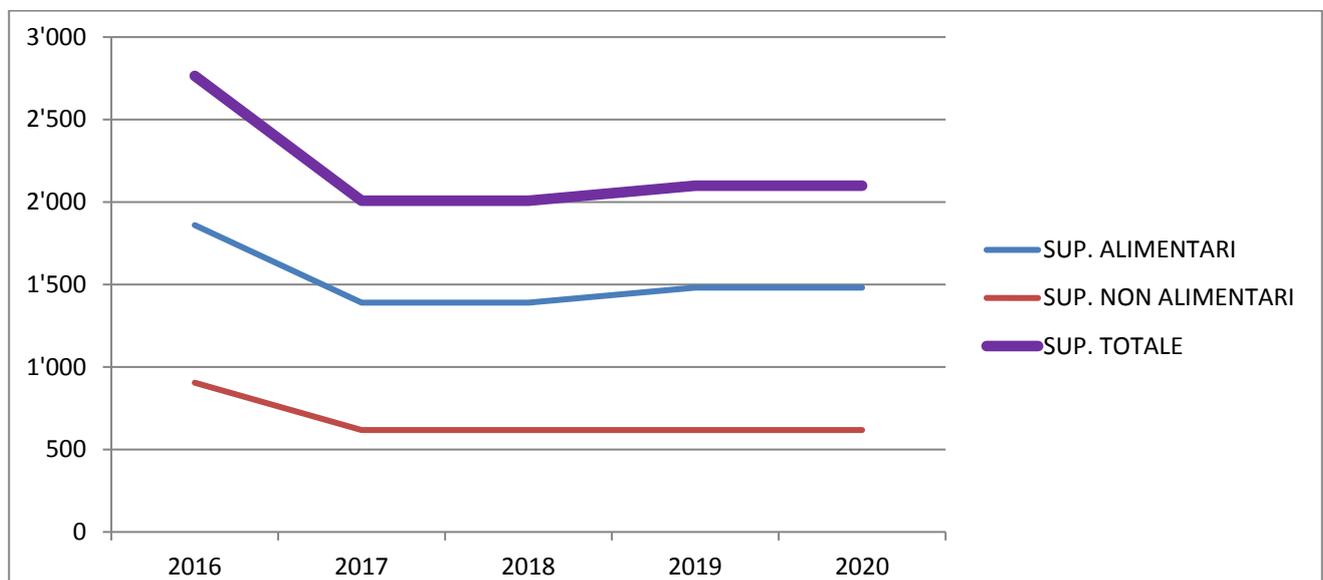
Per quanto riguarda le unità di vicinato, la dinamica appare invece complessivamente in crescita, con un aumento sia dei punti vendita sia delle superfici alimentari, non alimentari e miste.

Il quadro evolutivo evidenzia pertanto un certo dinamismo dell'offerta commerciale nel contesto comunale, soprattutto negli anni più recenti, in cui si registrano l'apertura di nuovi esercizi e l'ampliamento delle strutture esistenti.

**Offerta commerciale comunale: dinamica medie strutture di vendita ultimo quinquennio (2016-2020).  
Dati complessivi distinti per settore merceologico (alimentare e non alimentare).**

**MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

ANNO	NUMERO PDV	SUP. ALIMENTARI	SUP. NON ALIMENTARI	SUP. TOTALE
2016	3	1'860	905	2'765
2017	2	1'390	618	2'008
2018	2	1'390	618	2'008
2019	2	1'481	618	2'099
2020	2	1'481	618	2'099

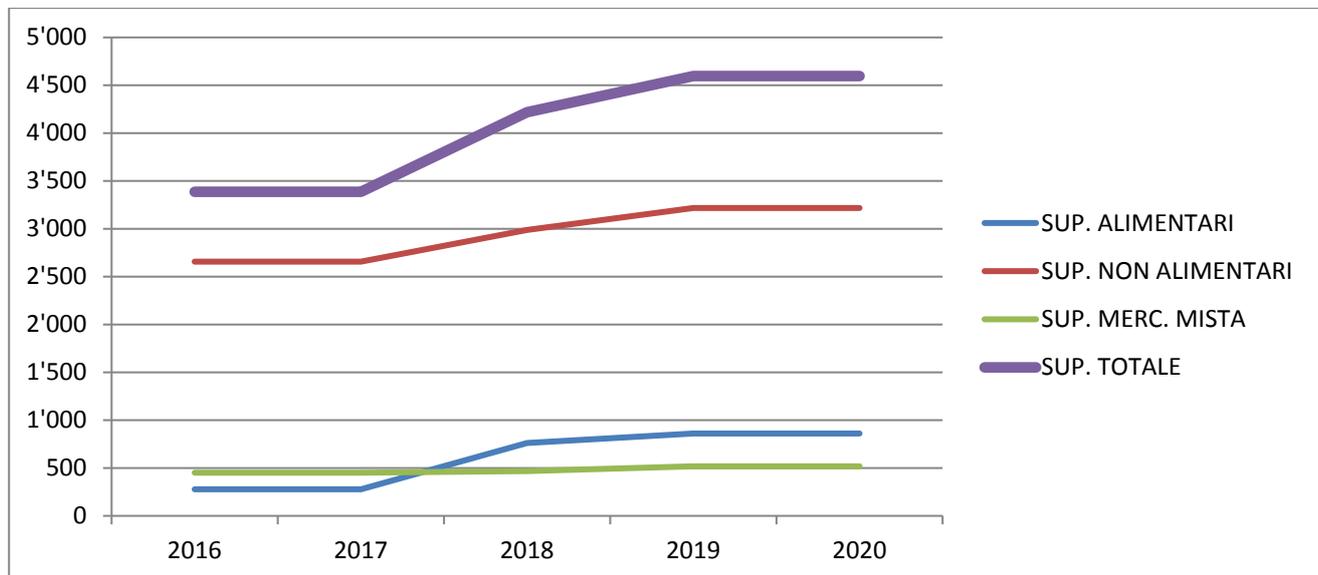


Fonte: rielaborazione dati Osservatorio Regionale ("Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa")

**Offerta commerciale comunale: dinamica unità di vicinato ultimo quinquennio (2016-2020).**  
**Dati complessivi distinti per settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto).**

**UNITA' DI VICINATO**

ANNO	N. ALIMENTARI	N. NON ALIMENTARI	N. MERC. MISTA	N. TOTALE	SUP. ALIMENT.	SUP. NON ALIMENT.	SUP. MERC. MISTA	SUP. TOTALE
2016	9	34	6	<b>49</b>	278	2'657	452	<b>3'387</b>
2017	9	34	6	<b>49</b>	278	2'657	452	<b>3'387</b>
2018	9	34	6	<b>49</b>	762	2'988	468	<b>4'218</b>
2019	9	38	7	<b>54</b>	861	3'217	518	<b>4'596</b>
2020	9	38	7	<b>54</b>	861	3'217	518	<b>4'596</b>



Fonte: rielaborazione dati Osservatorio Regionale ("Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa")

## 2.4. Il quadro complessivo dell'offerta commerciale nell'ambito di riferimento

Nell'insieme, il sistema commerciale oggetto di studio si definisce attraverso la relazione tra la rete del commercio nel Comune di Sabbioneta ed i poli attrattori situati nei Comuni contermini.

Allo scopo di finalizzare l'analisi del sistema alle scelte di piano, si sono prodotte le seguenti cartografie tematiche:

- superfici complessive e localizzazione grandi strutture di vendita – area di studio;
- superfici complessive a livello comunale medie strutture di vendita – area di studio;
- localizzazione medie strutture superfici non alimentari – area di studio;
- localizzazione medie strutture alle superfici alimentari – area di studio;
- localizzazione unità di vicinato – Comune di Sabbioneta;
- quadro d'insieme grandi strutture, medie strutture, unità di vicinato.

La rappresentazione grafica individua con immediatezza la struttura commerciale del territorio circondariale, **fortemente sbilanciata verso i due grandi comuni rivieraschi del Po** (Casalmaggiore e Viadana) e polarizzata lungo le direttrici viabilistiche sovralocali:

- la SP 343R e la SP 358, lungo cui Casalmaggiore e Viadana si collegano tra loro e rispettivamente verso nord-ovest (Asolana) e verso est (in direzione di Mantova);
- la SP 420, che attraversa anche Sabbioneta e non a caso ospita le due uniche medie strutture locali;
- la SP 59, che collega Viadana con il nord, lambendo i confini del Comune di Sabbioneta.

Questa **polarizzazione** non riguarda solo le poche grandi strutture presenti, ma risulta evidente anche riguardo alle medie superfici, ed appare **più pronunciata per il settore non alimentare che per quello alimentare**, come del resto è fisiologico considerando la tendenza alla maggior specializzazione e concentrazione della prima tipologia di offerta rispetto alla seconda.

La distribuzione disomogenea dell'offerta commerciale trova conferma anche dall'analisi del dato quantitativo, in particolare sommando le grandi e medie superfici in base alla tipologia (alimentari e non alimentari) per ciascuno dei Comuni del circondario di riferimento. In termini percentuali, Il Comune di Casalmaggiore annovera quasi il 40% delle superfici alimentari e non alimentari e quello di Piadena oltre il 50%. Sabbioneta ospita meno del 10% delle superfici alimentari e poco più dell'1,5% delle superfici non alimentari.

Si rimanda in proposito alle tabelle ed alle cartografie di seguito riportate.

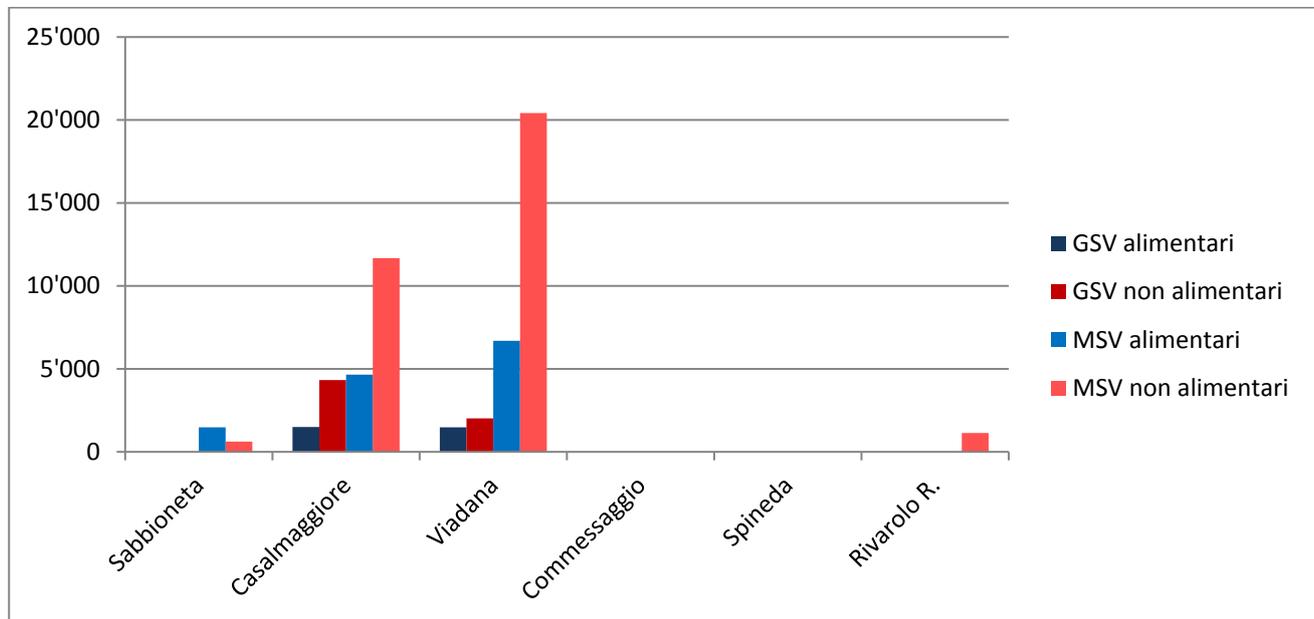
Sulla scorta dei dati evidenziati, un potenziamento del sistema commerciale sabbionetano, anche in sinergia con il vicino polo di Casalmaggiore, appare tale da poter svolgere una funzione di riequilibrio, non solo riguardo al territorio comunale, ma anche nei confronti dei piccoli Comuni del circondario nord che attualmente sono provvisti di soli esercizi commerciali di vicinato e risultano necessariamente tributari di altri contesti per l'accesso alla media e grande distribuzione.

Quanto alle merceologie, la rete delle grandi e medie strutture configura un'**offerta più consistente nel non alimentare rispetto all'alimentare**.

**Offerta commerciale comunale in relazione al circondario.**

**Distribuzione valori assoluti grandi e medie strutture di vendita distinte per tipologia di superficie e di settore merceologico (alimentare e non alimentare).**

	<i>Sabbioneta</i>	<i>Casalmaggiore</i>	<i>Viadana</i>	<i>Commessaggio</i>	<i>Spineda</i>	<i>Rivarolo R.</i>
<i>grandi superfici alimentari</i>	0 mq	1.499 mq	1482 mq	0 mq	0 mq	0 mq
<i>grandi superfici non alimentari</i>	0 mq	4.330 mq	2.018 mq	0 mq	0 mq	0 mq
<i>medie superfici alimentari</i>	1.481 mq	4.657 mq	6.696 mq	0 mq	0 mq	0 mq
<i>medie superfici non alimentari</i>	618 mq	11.674 mq	20.419 mq	0 mq	0 mq	1.140 mq

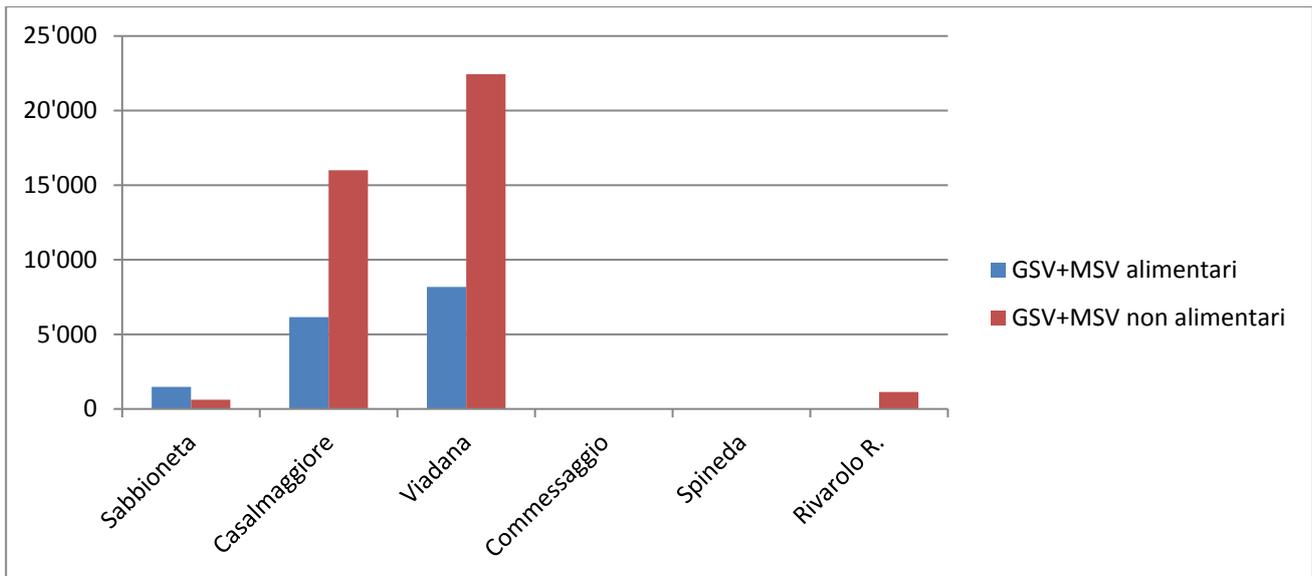


Fonte: rielaborazione dati "mappa commercio al dettaglio in Lombardia", Portale Open Data di Regione Lombardia.

**Offerta commerciale comunale in relazione al circondario.**

**Distribuzione valori assoluti grandi e medie strutture accorpate per superficie e distinte per settore merceologico (alimentare e non alimentare).**

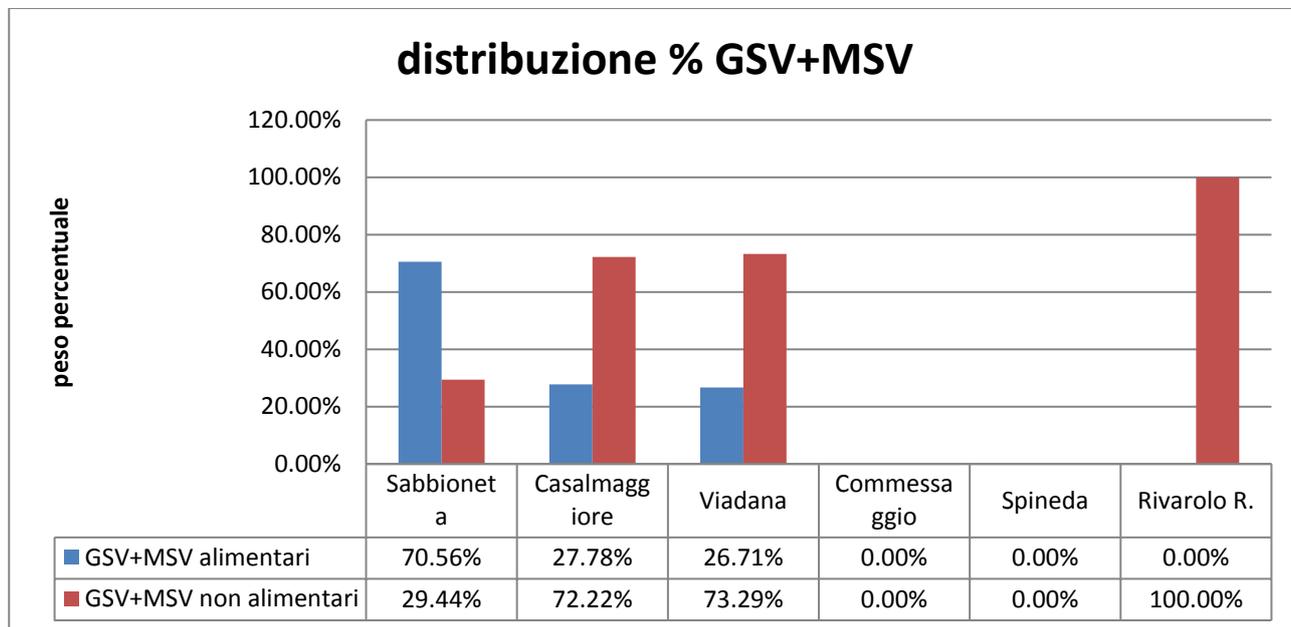
	<i>Sabbioneta</i>	<i>Casalmaggiore</i>	<i>Viadana</i>	<i>Commessaggio</i>	<i>Spineda</i>	<i>Rivarolo R.</i>
<i>totale GSV+MSV alimentari</i>	1.481 mq	6.156 mq	8.178 mq	0 mq	0 mq	0 mq
<i>totale GSV+MSV non alimentari</i>	618 mq	16.004 mq	22.437 mq	0 mq	0 mq	1.140 mq



Fonte: rielaborazione dati "mappa commercio al dettaglio in Lombardia", Portale Open Data di Regione Lombardia.

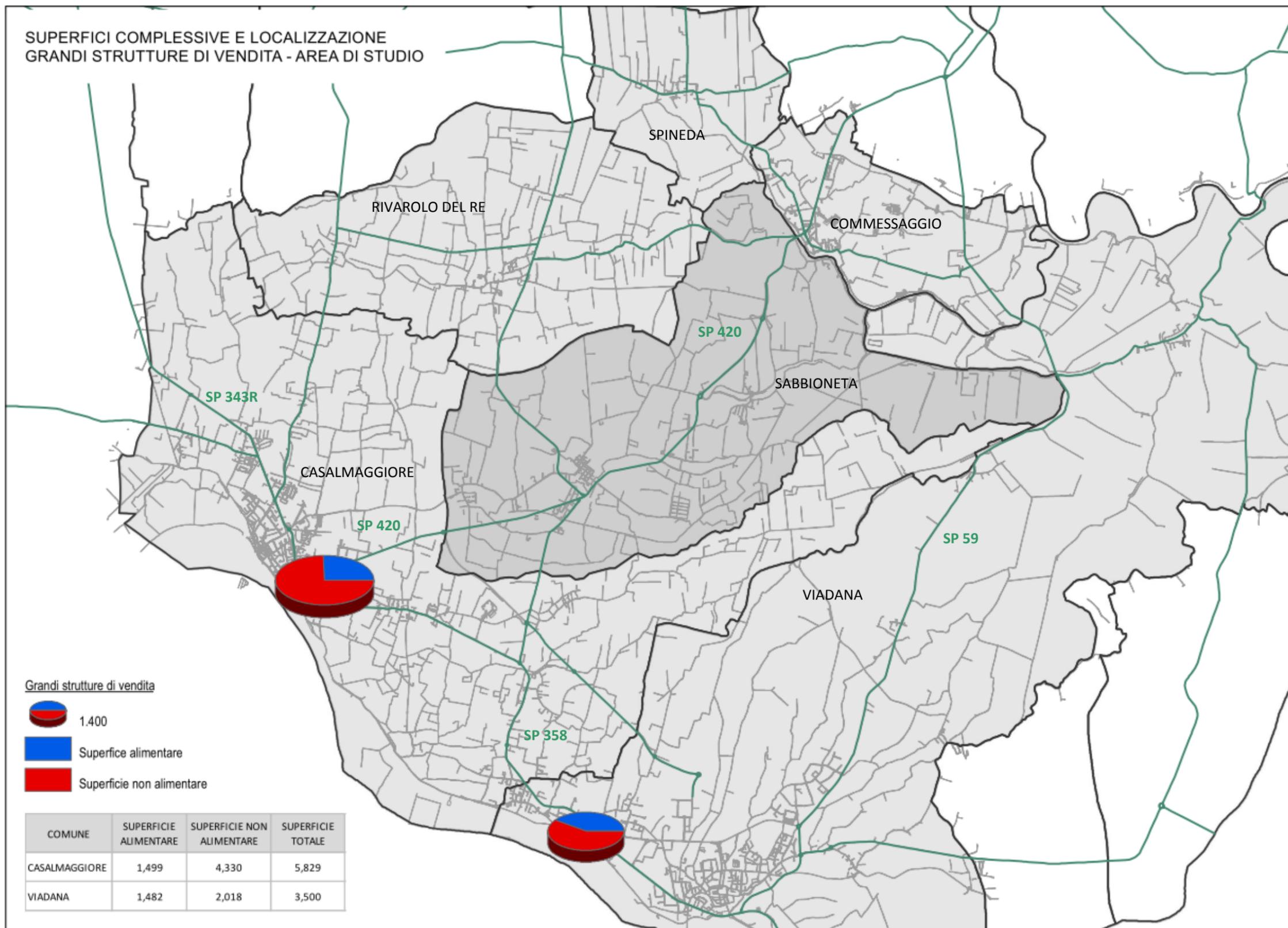
**Offerta commerciale comunale in relazione al circondario.**

**Distribuzione percentuale grandi e medie strutture accorpate per superficie e distinte per settore merceologico (alimentare e non alimentare)**



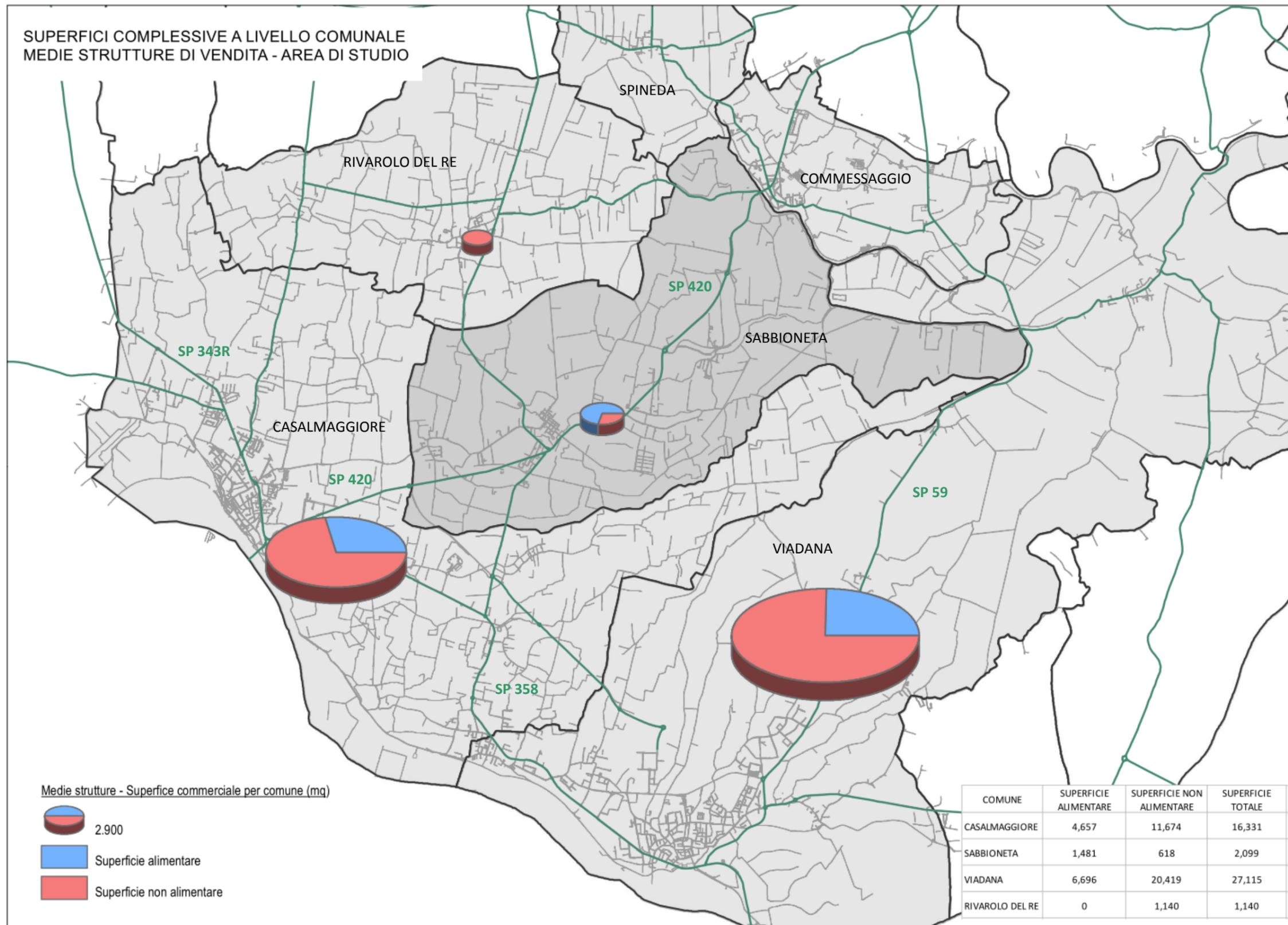
Fonte: rielaborazione dati "mappa commercio al dettaglio in Lombardia", Portale Open Data di Regione Lombardia.

**SUPERFICI COMPLESSIVE E LOCALIZZAZIONE  
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA - AREA DI STUDIO**

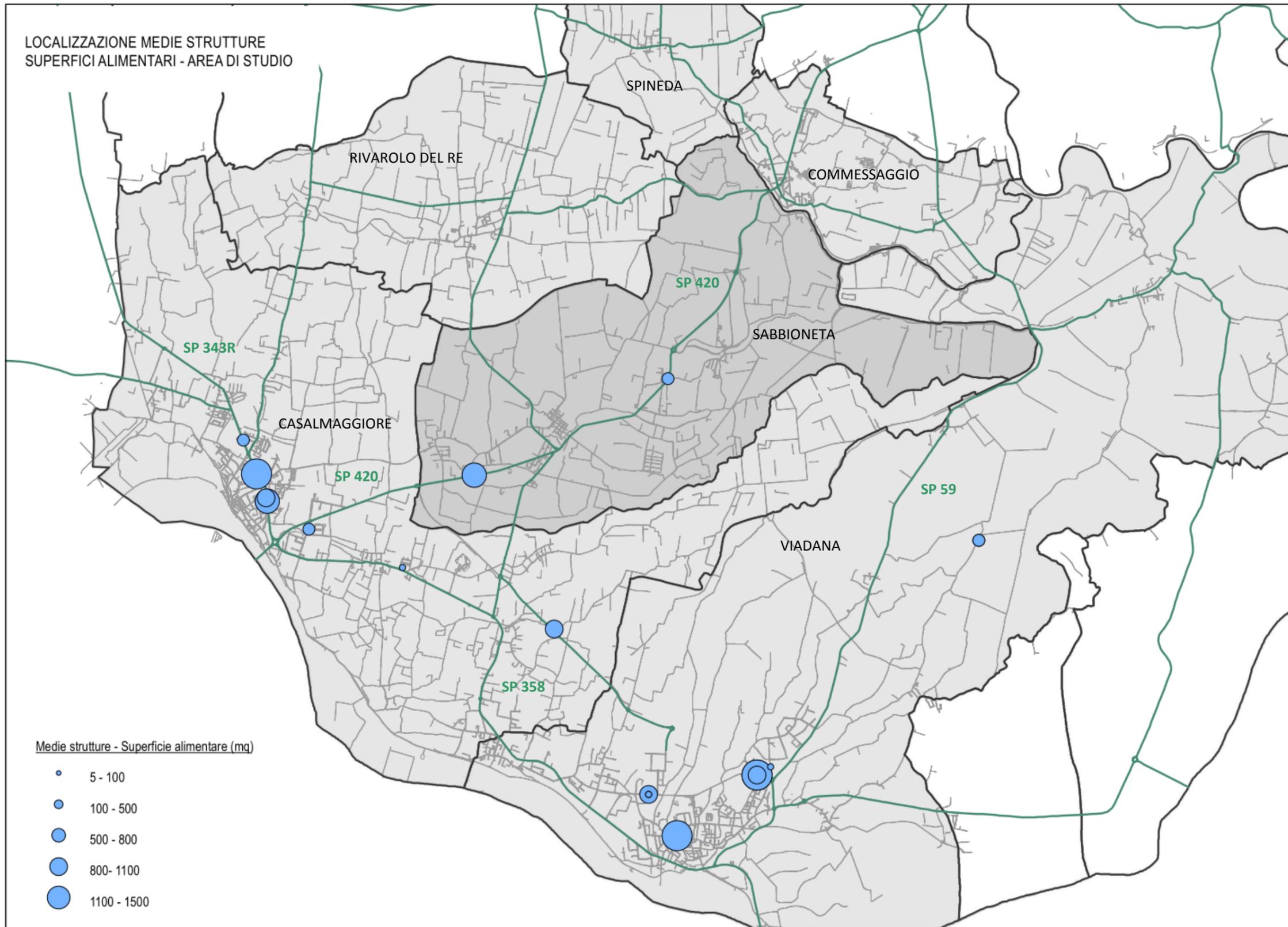


Fonte: rielaborazione dati "mappa commercio al dettaglio in Lombardia", Portale Open Data di Regione Lombardia.

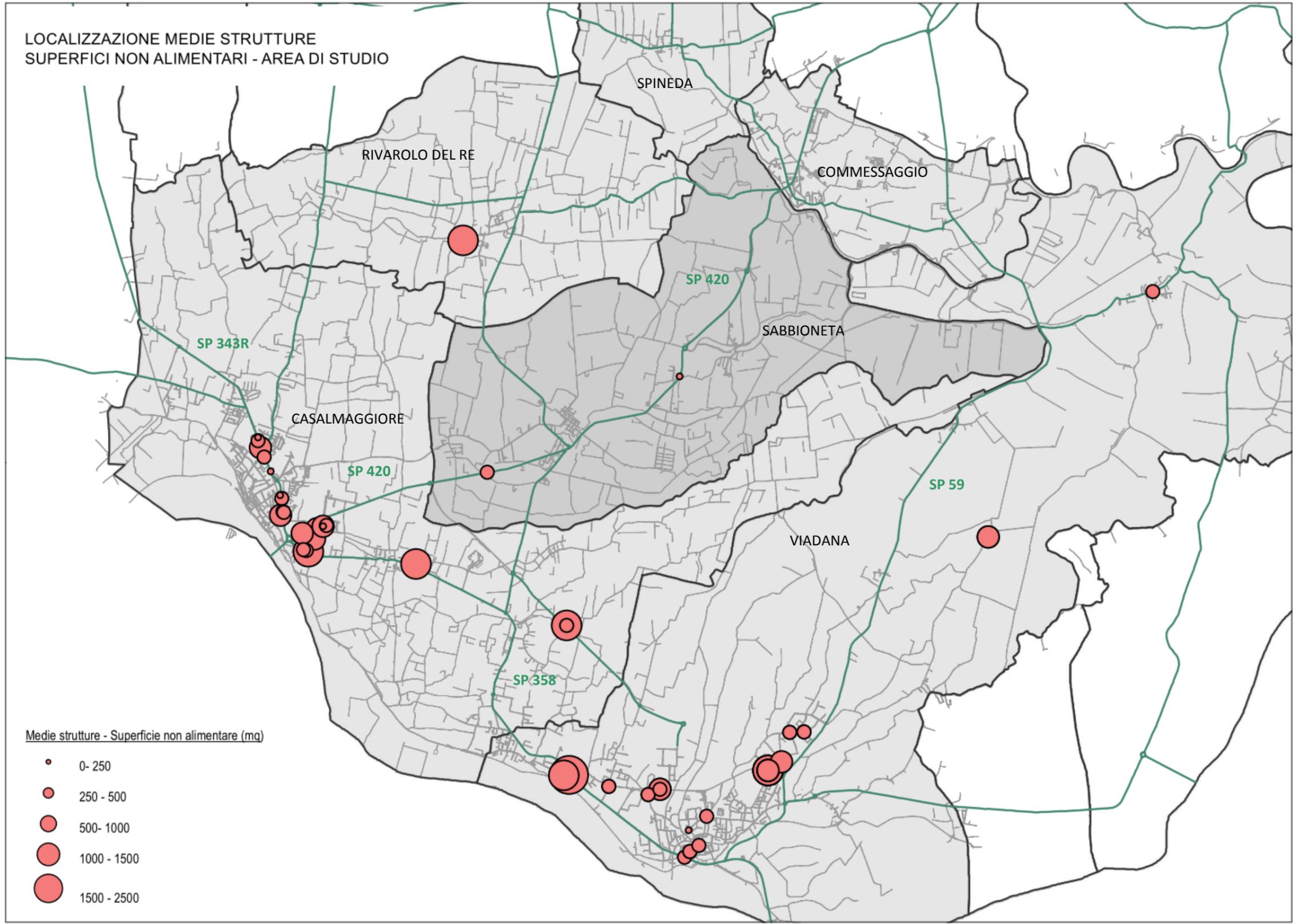
SUPERFICI COMPLESSIVE A LIVELLO COMUNALE  
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA - AREA DI STUDIO



Fonte: rielaborazione dati "mappa commercio al dettaglio in Lombardia", Portale Open Data di Regione Lombardia.

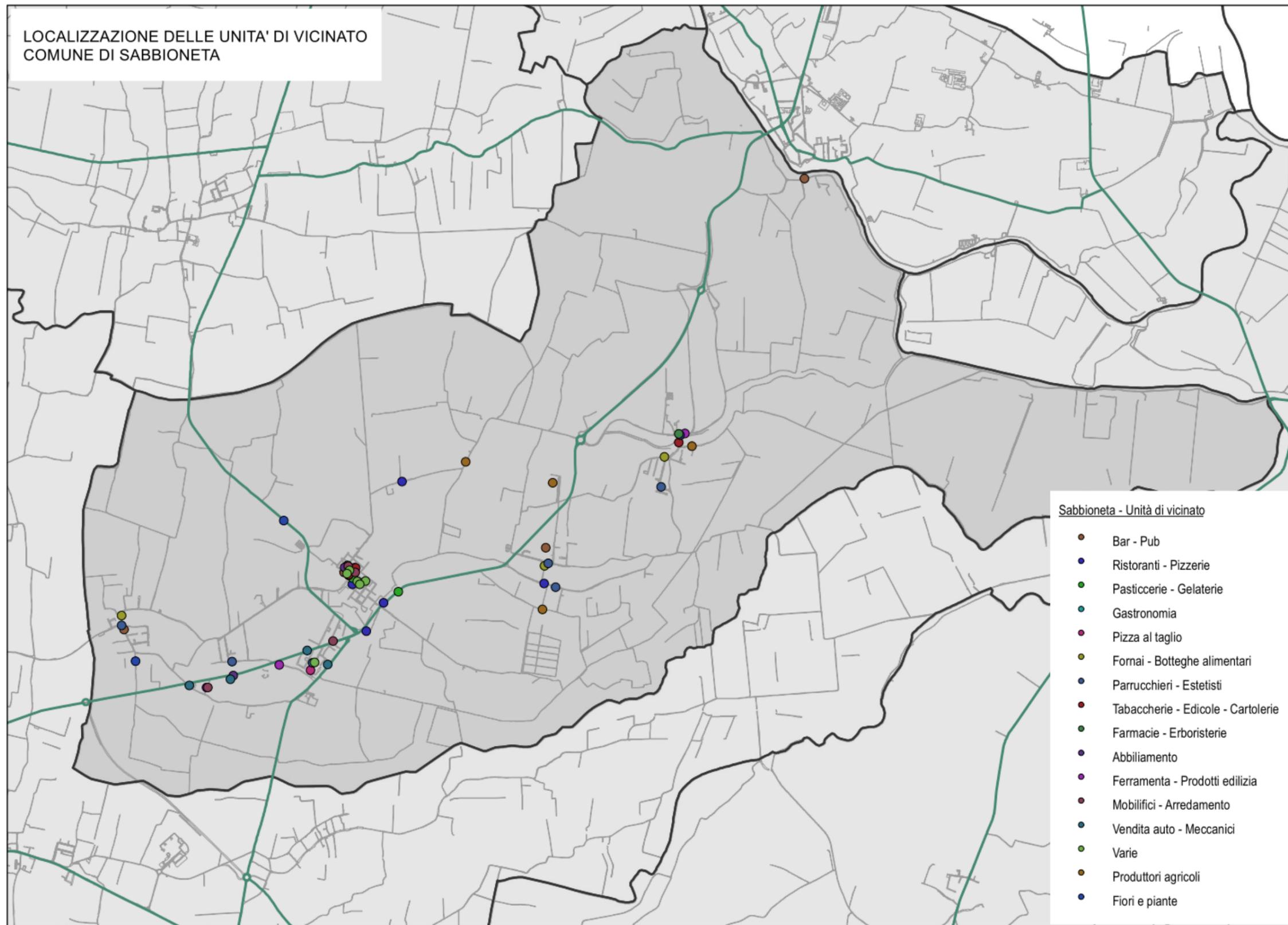


Fonte: rielaborazione dati "mappa commercio al dettaglio in Lombardia", Portale Open Data di Regione Lombardia.

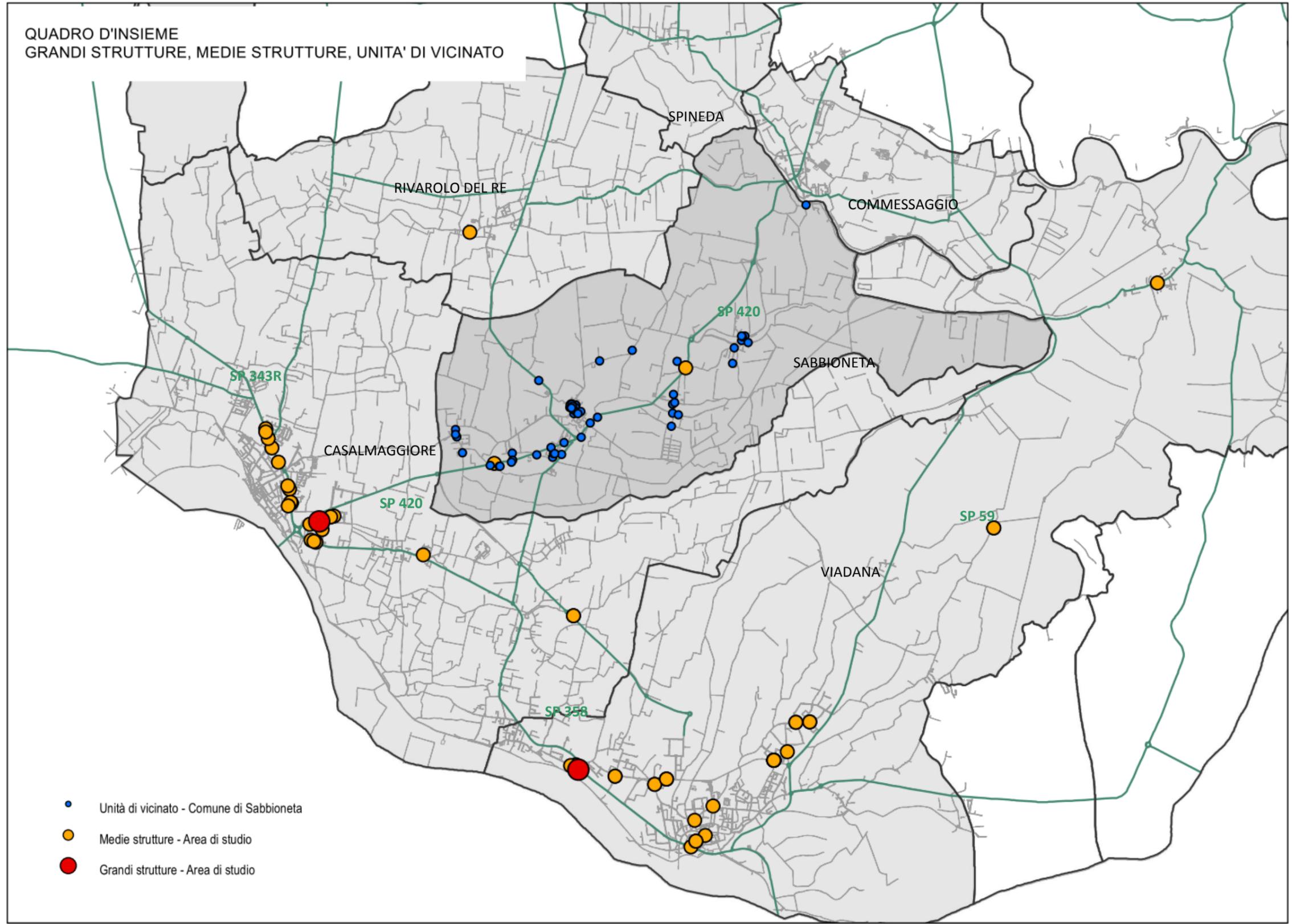


Fonte: rielaborazione dati "mappa commercio al dettaglio in Lombardia", Portale Open Data di Regione Lombardia.

LOCALIZZAZIONE DELLE UNITA' DI VICINATO  
COMUNE DI SABBIONETA



Fonte: database Ufficio Tributi Comune di Sabbioneta.



Fonte: rielaborazione dati "mappa commercio al dettaglio in Lombardia", Portale Open Data di Regione Lombardia e Ufficio Tributi Comune di Sabbioneta

## 2.5. Analisi del rapporto tra domanda e offerta nel territorio comunale di Sabbioneta

### 2.5.1. Stima dei consumi alimentari e non alimentari dei residenti nel Comune

La stima dei consumi prodotti dai residenti nel Comune di Sabbioneta è stata effettuata utilizzando i dati sulla domanda tratti dall'analisi sui consumi delle famiglie condotta dall'ISTAT e riferiti all'anno 2019 (ultimo dato disponibile).

L'analisi ISTAT sui consumi delle famiglie fornisce informazioni disaggregate a livello di singola voce di spesa e per regione. Si sono pertanto acquisiti i dati della Regione Lombardia, considerando le voci seguenti voci di spesa.

Consumo merceologia alimentare:

- prodotti alimentari e bevande analcoliche.

Consumo merceologia non alimentare:

- bevande alcoliche e tabacchi;
- abbigliamento e calzature;
- arredamenti, elettrodomestici e servizi per la casa;
- servizi ricettivi e di ristorazione.

**Moltiplicando** il valore dei consumi al 2019 determinato come sopra per il numero delle famiglie alla stessa soglia temporale si stima un valore dei consumi alimentari pari a 9'647'988.00 euro e un valore dei consumi non alimentari pari a 10'105'403.40 .

#### spesa mensile per famiglie Lombardia ISTAT 2019

alimentare	463.40 €
non alimentare	485.37 €

numero famiglie Sabbioneta ISTAT 2019            1'735

#### **totale spesa mensile Sabbioneta**

alimentare	803'999.00 €
non alimentare	842'116.95 €

#### **totale spesa annuale Sabbioneta**

alimentare	9'647'988.00 €
non alimentare	10'105'403.40 €

### 2.5.2. Stima della produttività realizzata dalle strutture distributive operanti nel Comune

La stima della quota di consumi veicolata dalla rete al dettaglio operante nel comune di Sabbioneta è stata realizzata utilizzando parametri di produttività differenziati per tipologia di punto di vendita e comparto.

In assenza di dati ufficiali regionali più aggiornati, si sono assunti quali riferimenti i dati sulla produttività al mq di cui agli allegati del regolamento regionale 3/2000, ed in particolare relativi all'unità territoriale UT 18 di Viadana, a cui il Comune di Sabbioneta si riconduce.

**Allegato n. 3**

**Tavola 14 Soglie di produttività al m<sup>2</sup> per UT e livello distributivo per il settore alimentare (in milioni di lire)**

U.T.	Denominazione	vicinato	MS 1	MS 2	GS sovracomunale	GSAE
1	MILANO	7.700.000	5.800.000	7.100.000	7.400.000	6.000.000
2	BRESCIA	8.300.000	6.300.000	7.600.000	7.900.000	6.500.000
3	BERGAMO	8.700.000	6.600.000	8.000.000	8.300.000	6.800.000
4	VARESE	9.400.000	7.100.000	8.700.000	9.000.000	7.400.000
5	COMO	10.400.000	7.900.000	9.600.000	9.900.000	8.100.000
6	BUSTOARSIZIO	8.900.000	6.700.000	8.100.000	8.400.000	6.900.000
7	PAVIA	9.600.000	7.300.000	8.800.000	9.100.000	7.500.000
8	CREMONA	8.000.000	6.000.000	7.300.000	7.600.000	6.200.000
9	VIGEVANO	8.000.000	6.000.000	7.300.000	7.600.000	6.200.000
10	MANTOVA	10.400.000	7.900.000	9.600.000	9.900.000	8.100.000
11	LECCO	10.400.000	7.900.000	9.600.000	9.900.000	8.100.000
12	LODI	6.900.000	5.200.000	6.400.000	6.600.000	5.400.000
13	VOGHERA	7.600.000	5.700.000	6.900.000	7.200.000	5.900.000
14	VIMERCATE	8.600.000	6.500.000	7.900.000	8.200.000	6.700.000
15	DESENZANO DEL GARDA	7.800.000	5.900.000	7.200.000	7.500.000	6.100.000
16	SONDRIO	10.400.000	7.900.000	9.600.000	9.900.000	8.100.000
17	CHIARI	6.900.000	5.200.000	6.400.000	6.600.000	5.400.000
18	VIADANA	6.900.000	5.200.000	6.400.000	6.600.000	5.400.000
19	LUINO	10.400.000	7.900.000	9.500.000	9.900.000	8.100.000
20	DARFO BOARIO TERME	6.900.000	5.200.000	6.400.000	6.600.000	5.400.000
21	MORBEGNO	9.900.000	7.500.000	9.100.000	9.500.000	7.800.000

Nota: per le UT che non contengono punti di vendita di un determinato livello distributivo è stato utilizzato il valore della soglia regionale.

**Allegato n. 3**

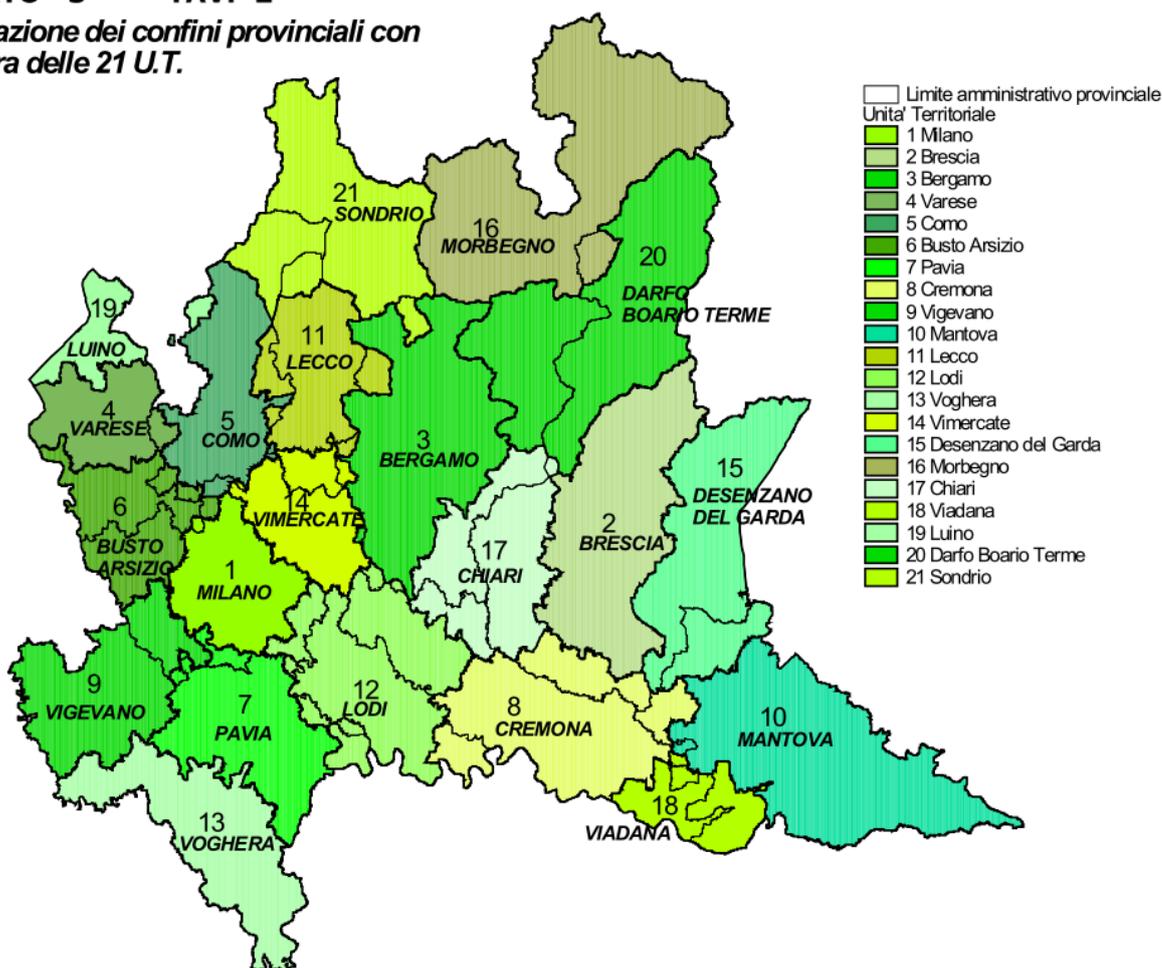
**Tavola 15 Soglie di produttività per UT e livello distributivo per il settore extra alimentare (in milioni di lire)**

U.T.	denominazione	vicinato	MS 1	MS 2	GS sovracomunale	GSAE
1	MILANO	2.700.000	2.000.000	2.000.000	2.300.000	2.400.000
2	BRESCIA	2.900.000	2.200.000	2.200.000	2.400.000	2.500.000
3	BERGAMO	3.100.000	2.300.000	2.300.000	2.600.000	2.700.000
4	VARESE	3.300.000	2.500.000	2.500.000	2.800.000	2.900.000
5	COMO	3.700.000	2.700.000	2.700.000	3.100.000	3.200.000
6	BUSTOARSIZIO	3.100.000	2.300.000	2.300.000	2.600.000	2.700.000
7	PAVIA	3.400.000	2.500.000	2.500.000	2.800.000	2.900.000
8	CREMONA	2.800.000	2.100.000	2.100.000	2.300.000	2.400.000
9	VIGEVANO	2.800.000	2.100.000	2.100.000	2.400.000	2.400.000
10	MANTOVA	3.700.000	2.700.000	2.700.000	3.100.000	3.200.000
11	LECCO	3.700.000	2.700.000	2.700.000	3.100.000	3.200.000
12	LODI	2.400.000	1.800.000	1.800.000	2.000.000	2.100.000
13	VOGHERA	2.700.000	2.000.000	2.000.000	2.200.000	2.300.000
14	VIMERCATE	3.000.000	2.200.000	2.200.000	2.500.000	2.600.000
15	DESENZANO DEL GARDA	2.800.000	2.000.000	2.000.000	2.300.000	2.400.000
16	SONDRIO	3.700.000	2.700.000	2.700.000	3.100.000	3.200.000
17	CHIARI	2.400.000	1.800.000	1.800.000	2.000.000	2.100.000
18	VIADANA	2.400.000	1.800.000	1.800.000	2.000.000	2.100.000
19	LUINO	3.700.000	2.700.000	2.700.000	3.100.000	3.200.000
20	DARFO BOARIO TERME	2.400.000	1.800.000	1.800.000	2.000.000	2.100.000
21	MORBEGNO	3.500.000	2.600.000	2.600.000	2.900.000	3.100.000

Nota: per le UT che non contengono punti di vendita di un determinato livello distributivo è stato utilizzato il valore della soglia regionale.

**ALLEGATO 3 TAV. 2**

**Individuazione dei confini provinciali con  
campitura delle 21 U.T.**



VIADANA	16.415	MN	18
CASALMAGGIORE	13.283	CR	18
CASTELDIDONE	616	CR	18
COMMESSAGGIO	1.129	MN	18
DOSOLO	3.101	MN	18
GAZZUOLO	2.535	MN	18
GUSSOLA	2.646	CR	18
MARTIGNANA DI PO	1.151	CR	18
POMPONESCO	1.450	MN	18
RIVAROLO DEL RE ED UNITI	1.927	CR	18
RIVAROLO MANTOVANO	2.757	MN	18
SABBIONETA	4.346	MN	18
SAN GIOVANNI IN CROCE	1.525	CR	18
SCANDOLARA RAVARA	1.564	CR	18
SPINEDA	617	CR	18
TORNATA	486	CR	18
TORRICELLA DEL PIZZO	691	CR	18
<b>POPOLAZIONE DELL'INTERA UNITA' TERRITORIALE</b>	<b>VIADANA</b>		<b>56.239</b>

Moltiplicando i valori unitari di produttività per le superfici commerciali comunali secondo le tipologie rilevate dall'Osservatorio Regionale del Commercio al 2020 (si vedano i paragrafi precedenti), si ottengono le conseguenti produttività complessive.

LIVELLO DISTRIBUTIVO	CRITERI DI INDIVIDUAZIONE
Vicinato	<ul style="list-style-type: none"> <li>Esercizi fino a 150 m<sup>2</sup> in Comuni con popolazione inferiore a 10.000 ab.</li> <li>Esercizi fino a 250 m<sup>2</sup> in Comuni con popolazione superiore a 10.000 ab.</li> <li>Commercio su aree pubbliche</li> </ul>
Medie strutture 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Esercizi da 150 a 1500 m<sup>2</sup> in Comuni con popolazione inferiore a 10.000 ab.</li> <li>Esercizi da 250 a 2500 m<sup>2</sup> in Comuni con popolazione superiore a 10.000 ab.</li> </ul>
Medie Strutture 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Esercizi e Centri Commerciali da 600 a 1500 m<sup>2</sup> in Comuni con popolazione inferiore a 10.000 ab.</li> <li>Esercizi e Centri Commerciali da 600 a 2500 m<sup>2</sup> in Comuni con popolazione superiore a 10.000 ab</li> </ul>
Grandi Strutture sovracomunali	<ul style="list-style-type: none"> <li>Esercizi e Centri Commerciali oltre 1500 m<sup>2</sup> in Comuni con popolazione inferiore a 10.000 ab.</li> <li>Esercizi e Centri Commerciali oltre 2500 m<sup>2</sup> in Comuni con popolazione superiore a 10.000 ab</li> </ul>
Grandi Strutture area estesa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Esercizi e Centri Commerciali oltre 5000 m<sup>2</sup></li> </ul>

### produttività al mq UT 18 Viadana RR 3/2000 - alimentare (all.3 tav.14)

	lire	euro
UV	6'900'000	3'563.55 €
MS1	5'200'000	2'685.58 €
MS2	6'400'000	3'305.32 €
GS	6'600'000	3'408.62 €
GSAE	5'400'000	2'788.87 €

### produttività strutture Sabbioneta - alimentare

	mq	produttività
UV	861	3'068'218.79 €
MS1	390	1'047'374.59 €
MS2	1'091	3'606'108.65 €
GS	0	0.00 €
GSAE	0	0.00 €
<b>totale</b>		<b>7'721'702.04 €</b>

### produttività al mq UT 18 Viadana RR 3/2000 - non alimentare (all.3 tav.15)

	lire	euro
UV	3'700'000	1'910.89 €
MS1	2'700'000	1'394.43 €
MS2	2'700'000	1'394.43 €
GS	3'100'000	1'601.02 €
GSAE	3'200'000	1'652.66 €

### produttività strutture Sabbioneta - non alimentare

	mq	produttività	
UV	3'735	7'137'176.12 €	(nota: non alimentare e misto)
MS1	210	292'831.06 €	
MS2	408	568'928.92 €	
GS	0	0.00 €	
GSAE	0	0.00 €	
<b>totale</b>		<b>7'998'936.10 €</b>	

Complessivamente, nel comparto alimentare la rete distributiva di Sabbioneta veicola 7'721'702.04 di euro nel settore alimentare e 7'998'936.10 di euro nel settore non alimentare.

### 2.5.3. Stima dei consumi alimentari e non alimentari dei residenti nell'ambito di riferimento

Per l'ambito di riferimento sovracomunale (oltre al comune, Casalmaggiore, Viadana, Commessaggio, Spineda, Rivarolo del Re), si è effettuata la medesima analisi illustrata con riferimento al territorio comunale di Sabbioneta.

#### spesa mensile per famiglie Lombardia ISTAT 2019

alimentare	463.40 €
non alimentare	485.37 €

#### totale famiglie circondario

numero famiglie Sabbioneta ISTAT 2019	1'735
numero famiglie Casalmaggiore ISTAT 2019	6'384
numero famiglie Viadana ISTAT 2019	8'291
numero famiglie Commessaggio ISTAT 2019	481
numero famiglie Spineda ISTAT 2019	264
numero famiglie Rivarolo del Re ISTAT 2019	771
	17'926

#### totale spesa mensile circondario

alimentare	8'306'908.40 €
non alimentare	8'700'742.62 €

#### totale spesa annuale circondario

alimentare	99'682'900.80 €
non alimentare	104'408'911.44 €

### 2.5.4. Stima della produttività realizzata dalle strutture distributive operanti nell'ambito di riferimento

Per l'ambito di riferimento sovracomunale (oltre al comune, Casalmaggiore, Viadana, Commessaggio, Spineda, Rivarolo del Re), si è effettuata la medesima analisi illustrata con riferimento al territorio comunale di Sabbioneta. Si precisa che tutti i Comuni del circondario rientrano nell'unità territoriale UT 18 "Viadana", e che pertanto a tutte le relative tipologie di superfici si sono applicati gli stessi valori di produttività.

#### produttività al mq UT 18 Viadana RR 3/2000 - alimentare (all.3 tav.14)

	lire	euro
UV	6'900'000	3'563.55 €
MS1	5'200'000	2'685.58 €
MS2	6'400'000	3'305.32 €
GS	6'600'000	3'408.62 €
GSAE	5'400'000	2'788.87 €

#### produttività strutture circondario - alimentare

	mq	produttività
UV	4'472	15'936'207.24 €
MS1	1'212	3'254'917.96 €
MS2	11'622	38'414'477.32 €
GS	1'482	5'051'568.22 €
GSAE	1'499	4'180'512.02 €
<b>totale</b>		<b>66'837'682.76 €</b>

#### produttività al mq UT 18 Viadana RR 3/2000 - non alimentare (all.3 tav.15)

	lire	euro
UV	3'700'000	1'910.89 €
MS1	2'700'000	1'394.43 €
MS2	2'700'000	1'394.43 €
GS	3'100'000	1'601.02 €
GSAE	3'200'000	1'652.66 €

#### produttività strutture circondario - non alimentare

	mq	produttività
UV	31'839	60'840'843.48 €
MS1	10'380	14'474'221.05 €
MS2	23'471	32'728'751.67 €
GS	2'018	3'230'851.07 €
GSAE	4'330	7'156'026.79 €
<b>totale</b>		<b>118'430'694.07 €</b>

(nota: non alimentare e misto)

### 2.5.5. Conclusioni: il rapporto tra domanda ed offerta commerciale nello stato di fatto

Confrontando il rapporto tra domanda e offerta sulla scorta analisi effettuate riguardo al territorio comunale di Sabbioneta ed all'ambito sovracomunale di riferimento, emerge una dinamica di evasione dei consumi, specie per quanto riguarda la merceologia alimentare. In particolare, nel Comune di Sabbioneta si registra una evasione sia per il settore alimentare che per quello alimentare, mentre nel contesto di riferimento all'evasione nel settore alimentare fa riscontro una dinamica di attrazione per il settore non alimentare.

#### Sabbioneta

Totale spesa alimentare	9'647'988.00 €
Totale produttività settore alimentare	7'721'702.04 €
Differenza (evasione)	<b>-1'926'285.96 €</b>

Totale spesa non alimentare	10'105'403.40 €
Totale produttività settore non alimentare	7'998'936.10 €
Differenza (evasione)	<b>-2'106'467.30 €</b>

#### **Ambito di riferimento**

Totale spesa alimentare	99'682'900.80 €
Totale produttività settore alimentare	66'837'682.76 €
Differenza (evasione)	<b>-32'845'218.04 €</b>

Totale spesa non alimentare	104'408'911.44 €
Totale produttività settore non alimentare	118'430'694.07 €
Differenza (attrazione)	<b>+14'021'782.63 €</b>

L'analisi mette cioè in risalto che quota parte della domanda per il settore alimentare non viene soddisfatta entro il territorio comunale né nell'ambito di riferimento. Una analoga dinamica si riscontra per la merceologia non alimentare, ma solo a livello locale, essendo al contrario l'ambito di riferimento un contesto attrattore, capace di intercettare una quota di domanda proveniente dall'esterno.

Questa lettura trova conferma nel dato relativo alle merceologie analizzato nei paragrafi precedenti, da cui risulta la quota preponderante occupata dal non alimentare, determinata soprattutto dalle aggregazioni commerciali di medie e grandi strutture di vendita collocate a Casalmaggiore e Viadana.

In merito al dato relativo alla produttività, va osservato che i parametri di cui al RR 3/2000 risultano datati, e che come tali potrebbero essere aggiornati in base agli indici ISTAT (1,367 con riferimento al ventennio intercorso). In forza di una simile rivalutazione si verrebbero a determinare le seguenti risultanze: a livello comunale +907'578.68 € (attrazione) per l'alimentare e +829'142.25 € (attrazione) per il non alimentare; a livello circondariale -8'315'788.47 € (evasione) per l'alimentare e +57'485'847.35 € (attrazione) per il non alimentare. La dinamica inflattiva dovrebbe essere tuttavia mediata con l'andamento effettivo delle produttività nel periodo di riferimento. Anche senza tener conto di questa variabile, ovvero applicando la rivalutazione tout court, si confermerebbe comunque la dinamica di evasione nel settore alimentare riguardo al contesto sovracomunale.

A questo va aggiunto che la stima dei consumi risulta sottodimensionata a svantaggio dell'alimentare, dal momento che il dato ISTAT rileva il consumo in "prodotti alimentari e bevande analcoliche" aggregando il consumo di bevande alcoliche a quello dei tabacchi, e collocando quindi nel non alimentare una quota parte di alimentare effettivo. Ne consegue che la domanda nel settore alimentare è verosimilmente più elevata di quanto stimato riguardo ai consumi, e che pertanto la relativa dinamica di evasione trova ulteriore conferma.

L'analisi evidenzia pertanto l'esistenza di spazi residui per soddisfare localmente una domanda parzialmente inevasa a livello di intero ambito di riferimento, in particolare per quanto riguarda le merceologie alimentari. Intercettando tale domanda, emerge la possibilità di configurare un polo attrattivo rispetto non solo al contesto comunale di Sabbioneta, ma anche nei confronti dei Comuni più piccoli, e sostanzialmente privi di significative strutture di vendita all'interno del proprio territorio.

### 3. Il sistema infrastrutturale

#### 3.1. Inquadramento generale

Per valutare la compatibilità di nuove previsioni commerciali sotto l'aspetto della mobilità e dell'accessibilità, il presente studio analizza i caratteri, le potenzialità e le criticità del sistema infrastrutturale del territorio comunale.

La direttrice viabilistica principale è costituita dalla ex SS 420 (ora strada provinciale SP 420), che taglia interamente il territorio comunale da sud-ovest a nord-est, attraversando o lambendo tutti i principali centri abitati: Ponteterra e Vigoreto, Sabbioneta (all'esterno del nucleo storico), Villa Pasquali (aggirata grazie al recente by-pass) e Breda Cisoni (collocata proprio lungo il sedime stradale). Oltre i confini comunali, la SP 420 garantisce il collegamento con Casalmaggiore, e quindi con la Provincia di Parma, a sud-ovest e con Cremona ad ovest, nonché con Comessaggio e quindi con il capoluogo provinciale Mantova a nord-est.

La provinciale ha una sezione di 7,5 metri ed è provvista di rotonde in corrispondenza di alcune tra le principali intersezioni.

Come illustrato nei paragrafi precedenti, la SP 420 supporta un sistema insediativo che, tra Sabbioneta e le porte di Casalmaggiore, si caratterizza come tracciato del commercio intercomunale, con medie e grandi strutture collocate lungo la direttrice stessa.

Il territorio comunale risulta inoltre interessato da altre strade di rango provinciale, ancorché di minor sezione e minor volume di traffico:

- la SP 63, che lo attraversa nella sua porzione più occidentale in direzione nord-sud (lambendo ad ovest il nucleo storico di Sabbioneta), e lo collega con l'abitato di Rivarolo del Re (a nord), nonché con la ex SS 358 in Comune di Casalmaggiore e quindi con l'abitato di Viadana (a sud);
- la SP 73, transitante nella porzione settentrionale del territorio comunale e orientata in direzione est-ovest, che, in corrispondenza della frazione di Ca' de' Cessi, si innesta sulla ex SS 420 e quindi permette il collegamento, verso ovest, con il Comune di Rivarolo del Re.

Recentemente è stato realizzato inoltre un nuovo collegamento viabilistico tra la ex SS 420 all'estremo occidentale del territorio comunale di Sabbioneta con la SP 3 (SP 10 in Provincia di Cremona) in corrispondenza della località Quattro Case in Comune di Casalmaggiore.

All'estremo margine orientale del territorio comunale, infine, la SP 59, collega Sabbioneta con Viadana, dove proprio lungo questa direttrice si insediano il centro commerciale il "Parco" ed altre strutture di vendita.

Il sistema viabilistico si completa con diverse strade minori di rilevanza locale, che collegano il capoluogo e i centri abitati principali con le altre frazioni e con le cascine presenti nel territorio rurale.

Per quanto riguarda le criticità riconducibili o ingenerate dalla rete viabilistica, si evidenzia che la porzione dell'abitato di Sabbioneta a sud-ovest del nucleo storico risulta interessata dall'attraversamento della SP 420. Poco più ad est, la provinciale separa inoltre la città murata dagli insediamenti residenziali dislocati lungo via Borgofreddo.

Un certo livello di criticità viene riscontrato lungo la SP 420 presso l'intersezione sfalsata con la SP 63 (incrocio che consente l'accesso in Sabbioneta dalla SP 420 provenendo da Cremona) e, sempre lungo la SP 420, in corrispondenza dell'innesto di via Ca' d'Amici (dove potenzialmente convergono i flussi ingenerati dalle aree industriali e commerciali).

Considerando il dimensionamento delle infrastrutture, la rispettiva valenza in termini connettività, il grado di adeguatezza delle intersezioni e gli attuali volumi di traffico, in linea generale l'analisi evidenzia che la sola SP 420 appare vocata all'insediamento di nuovi significativi attrattori commerciali, a condizione che gli interventi non ingenerino ulteriori criticità, ma anzi che promuovano la riqualificazione dell'esistente anche attraverso il miglioramento degli incroci e con la realizzazione di sistemi di accesso dedicati.

### **3.2. Verifica e livelli di compatibilità**

Sulla scorta dell'analisi relativa al sistema infrastrutturale, il presente studio classifica la rete viabilistica per livello di compatibilità con le previsioni di nuovi insediamenti commerciali di superficie superiore alle unità di vicinato.

#### **1. Livello 1: viabilità compatibile con l'insediamento di nuove grandi e medie superfici di vendita (GSV, MSV1, MSV2), subordinato a provvedimenti strutturali di riassetto viario**

Appartiene a questo livello il tracciato della SP 420, con esclusione del tratto in attraversamento del centro abitato di Sabbioneta.

I requisiti di compatibilità sono individuati realizzazione di interventi di carattere strutturale volti al riassetto del tronco stradale e commisurati alla dimensione dell'intervento, quali la realizzazione di viabilità locale alternativa, corsie di arroccamento, rotonde di diametro adeguato, con il primario obiettivo di eliminare le svolte a sinistra in carreggiata.

Tali interventi strutturali sono finalizzati a minimizzare gli effetti sulla capacità dei tronchi stradali e garantire una adeguata sicurezza alle intersezioni, evitando nuovi innesti in prossimità delle intersezioni esistenti.

La progettazione di tali interventi dovrà essere sviluppata sulla base di uno specifico studio di dettaglio della mobilità, da precisare una volta definite le caratteristiche e le specifiche soluzioni insediative delle nuove attrezzature commerciali. Nel caso di innesto su intersezioni già controllate esistenti, dovrà essere verificata l'adeguatezza dello schema dell'intersezione in relazione alle caratteristiche delle nuove superfici commerciali che si andranno ad insediare.

Dovrà in ogni caso essere rispettato il nuovo codice della strada (D.Lgs. 30.4.1992 n. 285 e s.m.i.) e i suoi regolamenti di attuazione.

#### **2. Livello 2: viabilità compatibile con l'insediamento di nuove medie superfici commerciali di primo livello (MSV1), subordinato a interventi locali di fluidificazione del traffico**

Appartengono a questo livello il tracciato della SP 63, la tangenziale Casalmaggiore-Viadana e la rete stradale direttamente connessa alla viabilità principale che distribuisce il traffico nei comparti più accessibili del territorio comunale: via Ca' d'Amici, l'asse di via Santuario sino all'incrocio con via Alberella (questa compresa), l'asse di via XXV aprile attraverso Breda Cisoni.

Il requisito di compatibilità determinato per questo livello è la realizzazione di opportuni provvedimenti di carattere viabilistico di controllo dei carichi veicolari aggiuntivi atti a minimizzare l'impatto sui flussi veicolari interessanti la rete. A tal fine le superfici che si collocheranno lungo questi tratti dovranno, preliminarmente all'intervento, indicare i provvedimenti tecnici di carattere fisico (geometria delle intersezioni e localizzazione degli accessi) e gestionale (regolamentazione della circolazione, divieti di svolta a sinistra, regolamentazione del parcheggio) che si intendono adottare per ridurre al massimo le interferenze con i flussi veicolari lungo il tronco stradale.

La determinazione di tali provvedimenti dovrà essere sviluppata al momento in cui siano noti gli aspetti dimensionali, le caratteristiche commerciali e dell'utenza, la temporizzazione degli interventi; dunque in sede di singolo studio di fattibilità per la specifica realizzazione.

Dovrà in ogni caso essere rispettato il nuovo codice della strada (D.Lgs. 30.4.1992 n.285 e s.m.i.) e i suoi regolamenti di attuazione.

La classificazione della rete viabilistica è rappresentata nell'allegato elaborato cartografico: "Compatibilità con la previsione di nuove strutture commerciali di vendita".

## **4. Tipologie commerciali insediabili in relazione ai contesti del territorio comunale**

In conformità con l'impostazione della DGR X/1193 del 20.12.2013, il presente studio classifica il territorio comunale in tipologie di contesti urbanistici, da mettere in relazione con le rispettive vocazioni ad accogliere strutture di vendita commerciali.

A questo proposito, come illustrato nella relazione del PGT, si evidenzia che il territorio di Sabbioneta presenta una significativa estensione rispetto alla consistenza demografica (circa 37 kmq), ed al suo interno comprende almeno tre tipologie di aggregazioni insediative:

- il centro abitato principale, corrispondente alla città murata di Sabbioneta ed alle sue immediate propaggini;
- le principali frazioni, identificabili come centri abitati a se stanti dotati di una serie di servizi e di spazi di aggregazione storicamente consolidati (Ponteterra, Villa Pasquali, Breda Cisoni) o comunque caratterizzati da un significativo livello di agglomerazione (Vigoreto, Commessaggio Inferiore, Ca' de' Cessi);
- gli insediamenti sparsi, raggruppati in piccole aggregazioni edilizie dislocate lungo gli assi viabilistici minori o sostanzialmente isolati all'interno del territorio agricolo.

In relazione ai citati criteri della DGR, si possono dunque individuare tre tipologie di contesti:

1. nuclei di antica formazione e ambiti urbani consolidati;
2. ambiti di margine in affaccio sul territorio agricolo;
3. ambiti periurbani ed extraurbani lungo le direttrici di comunicazione.

Si escludono dalla classificazione gli edifici rurali e gli insediamenti puntiformi, per l'evidente incompatibilità con le attività di tipo commerciale.

La classificazione è stata effettuata tenendo conto delle vocazioni agli usi commerciali dei diversi ambiti del territorio, e pertanto essa è primariamente condizionata dalla maglia stradale di supporto (analizzata nel paragrafo precedente), a seconda che questa risulti adatta o meno all'insediamento di strutture di vendita tali da ingenerare flussi di traffico. La lettura che ne deriva è una sorta di zonizzazione potenziale, che si basa sulle classificazioni urbanistiche nella misura in cui riguarda aree edificate, edificabili o in alcuni casi libere e intercluse, ma non tiene conto delle effettive destinazioni d'uso, essendo queste demandate alla disciplina del Piano delle Regole. In altre parole la vocazione commerciale costituisce l'attitudine di un determinato ambito ad ospitare le diverse tipologie di attività commerciali (unità di vicinato, medie strutture, grandi strutture), che lo strumento urbanistico è chiamato a rispettare con riferimento ai previsti limiti inferiori (non potendo collocare ad esempio medie strutture dove sono previste le sole unità di vicinato), e invece a modulare riguardo ai limiti superiori (potendo quindi ad esempio consentire solo in parte l'insediamento delle medie e grandi strutture rispetto agli ambiti vocati).

A seguire si sintetizzano i caratteri strutturali di ogni ambito e le conseguenti compatibilità con le diverse tipologie di insediamenti commerciali.

### **4.1. Nuclei di antica formazione e ambiti urbani consolidati**

Questa categoria ricomprende i centri storici del capoluogo e delle frazioni, ma anche i nuclei isolati di antica formazione e il tessuto consolidato degli attigui ambiti a prevalente connotazione residenziale. Vi rientrano inoltre tutti gli insediamenti inclusi nel core e nel buffer del sito UNESCO, il cui territorio partecipa nella sua interezza alla salvaguardia degli assetti paesaggistici ed ambientali della città murata di Sabbioneta.

Questi ambiti, per accessibilità, conformazione dell'impianto urbano e sensibilità paesaggistica, appaiono inadatti all'insediamento di strutture di vendita con dimensioni superiori alle unità di vicinato.

La vocazione di tali contesti si impronta pertanto alla valorizzazione degli spazi storici, alla costruzione di sinergie per rafforzare il ruolo dei centri come luoghi di aggregazione, nonché allo sviluppo degli esercizi di vicinato, anche addensati in vie, piazze mercati, nonché alla qualificazione dei negozi storici.

#### **4.2. Ambiti di margine in affaccio sul territorio agricolo**

In questa categoria rientrano porzioni più marginali dei centri abitati, caratterizzate in prevalenza da edilizia relativamente recente e supportati da una viabilità di scorrimento.

A causa della maglia urbanistica tendenzialmente minuta e della sensibilità del tessuto edilizio interno o contiguo, questi ambiti appaiono adatti all'insediamento di unità di vicinato e di medie strutture di livello 1 (MSV1), in quest'ultimo caso compatibilmente con le condizioni generali di accessibilità e di dotazione di parcheggi, nonché con la tutela del patrimonio architettonico, delle reti ecologiche e dei valori paesaggistico-ambientali.

La vocazione di tali ambiti si indirizza alla qualificazione e concentrazione degli esercizi sugli assi principali, alla razionalizzazione ed all'ammodernamento dell'esistente, all'integrazione tra commercio ed altri attrattori (para-commerciale, servizi), alla ricucitura e ricomposizione dei bordi urbani, anche in relazione al verde ed alla mobilità sostenibile.

#### **4.3. Ambiti periurbani ed extraurbani lungo le direttrici di comunicazione**

Si tratta delle propaggini esterne degli insediamenti urbani che si sviluppano lungo le principali direttrici viabilistiche di comunicazione, tipicamente configurate come aggregazioni di lotti industriali (e più raramente commerciali). Vi rientrano i comparti con prevalenza di insediamenti produttivi dislocati lungo SP 420 (ad est e ad ovest di Sabbioneta), collocati esternamente alle aree di rilievo paesaggistico-ambientale (buffer UNESCO).

Grazie ad una viabilità adeguata al supporto di elevati flussi di traffico, nonché alla presenza di aree urbanizzate di significativa estensione agevolmente rifunzionalizzabili, queste aree sono compatibili con l'insediamento di grandi e medie strutture e parchi commerciali, condizionatamente ai necessari adeguamenti infrastrutturali ed alle verifiche di sostenibilità da calibrare in funzione degli specifici interventi.

La vocazione di tali contesti si impronta alla razionalizzazione delle aree urbanizzate esistenti, migliorando parcheggi, accessi, percorsi e servizi, con particolare riferimento al recupero di aree dismesse, ma anche alla realizzazione di dotazioni di verde ed al potenziamento delle reti ecologiche a mitigazione e compensazione degli interventi.

La classificazione dei contesti è rappresentata nell'allegata tavola elaborato cartografico: "Compatibilità con la previsione di nuove strutture commerciali di vendita".

## 5. Conclusioni

Come osservato, il sistema distributivo del circondario – assunto quale riferimento per l'analisi del sistema distributivo comunale – evidenzia una forte polarizzazione delle grandi e medie superfici attorno ai centri di maggiore consistenza demografica ed economica (Casalmaggiore e Viadana), risultando invece scarsamente radicato nel restante territorio. Nel tempo, questa tendenza potrebbe consolidarsi, anche in attuazione di futuri interventi infrastrutturali capaci di catalizzare ulteriormente i flussi di traffico lungo le direttrici principali (ad esempio la tangenziale di Casalmaggiore). In questo senso va osservato che il territorio di Sabbioneta partecipa al sistema viabilistico di primo livello attraverso la SP 420, il cui tracciato manifesta una vocazione all'insediamento di superfici di vendita, in particolare laddove già esistono strutture commerciali o permangono aree produttive dismesse in attesa di riconversione.

Tenendo conto di tali assetti generali, lo studio della componente commerciale consegna al PGT un quadro analitico ed una valutazione della compatibilità rispetto alla previsione di nuove superfici di vendita. Nelle conseguenti scelte insediative e nella successiva autorizzazione ed attuazione degli interventi, si richiama comunque la necessità di rispettare gli indirizzi regionali e provinciali, ed in particolare i seguenti principi:

- priorità alla riqualificazione di aree urbane produttive dismesse o abbandonate, o comunque già interessate da precedenti trasformazioni urbanistiche, e conseguente disincentivo all'occupazione di aree libere;
- inserimento nel contesto territoriale e paesaggistico-ambientale, qualità progettuale, risparmio energetico;
- integrazione funzionale tra diversi formati di offerta commerciale e/o di complementarietà insediativa con altre tipologie di funzioni urbane e presenza contestuale di funzioni diverse da quella commerciale (creazione di servizi commerciali polifunzionali);
- rapporto equilibrato tra le reti viarie e l'insediamento commerciale, favorendo soluzioni che risolvano situazioni di criticità pregressa e garantiscano livelli di accessibilità sia pubblica che privata, con attenzione anche all'accessibilità ciclabile e pedonale.

In parallelo, il PGT è chiamato a promuovere il rafforzamento e la riqualificazione del sistema distributivo minuto, in attuazione degli indirizzi di cui all'art.2 della LR 6/2010, in particolare:

- valorizzando l'attrattività consolidata degli spazi urbani caratterizzati dalla qualità diffusa del patrimonio storico e architettonico, in primis con riferimento alla città murata di Sabbioneta;
- favorendo l'integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni capaci di ingenerare attrattività urbana (attività para-commerciali, artigianali, pubbliche, ecc.);
- valorizzando le attività commerciali storiche e di nicchia, in particolare se collocate in contesti urbani consolidati e di valore testimoniale.

Questi indirizzi trovano la propria traduzione nel Documento di Piano per la parte programmatica, nel Piano delle Regole per la regimazione degli aspetti insediativi, e nel Piano dei Servizi per l'interazione tra standard urbanistici e servizi attinenti al settore distributivo commerciale.

La parte VI delle NTA del Piano delle Regole, in particolare, deve recepire le indicazioni derivanti dal presente studio, definendo i criteri che presiedono alla zonizzazione commerciale, nonché le condizioni alle quali le diverse tipologie di insediamenti distributivi possono essere previste e successivamente autorizzate.

Entro questo impianto, la possibilità di insediamento di grandi strutture è ritenuta ammissibile, ma solo laddove ricorrano i requisiti di compatibilità evidenziati, ed in ogni caso con limiti dimensionali che ne limitino l'estensione e la forza attrattiva.

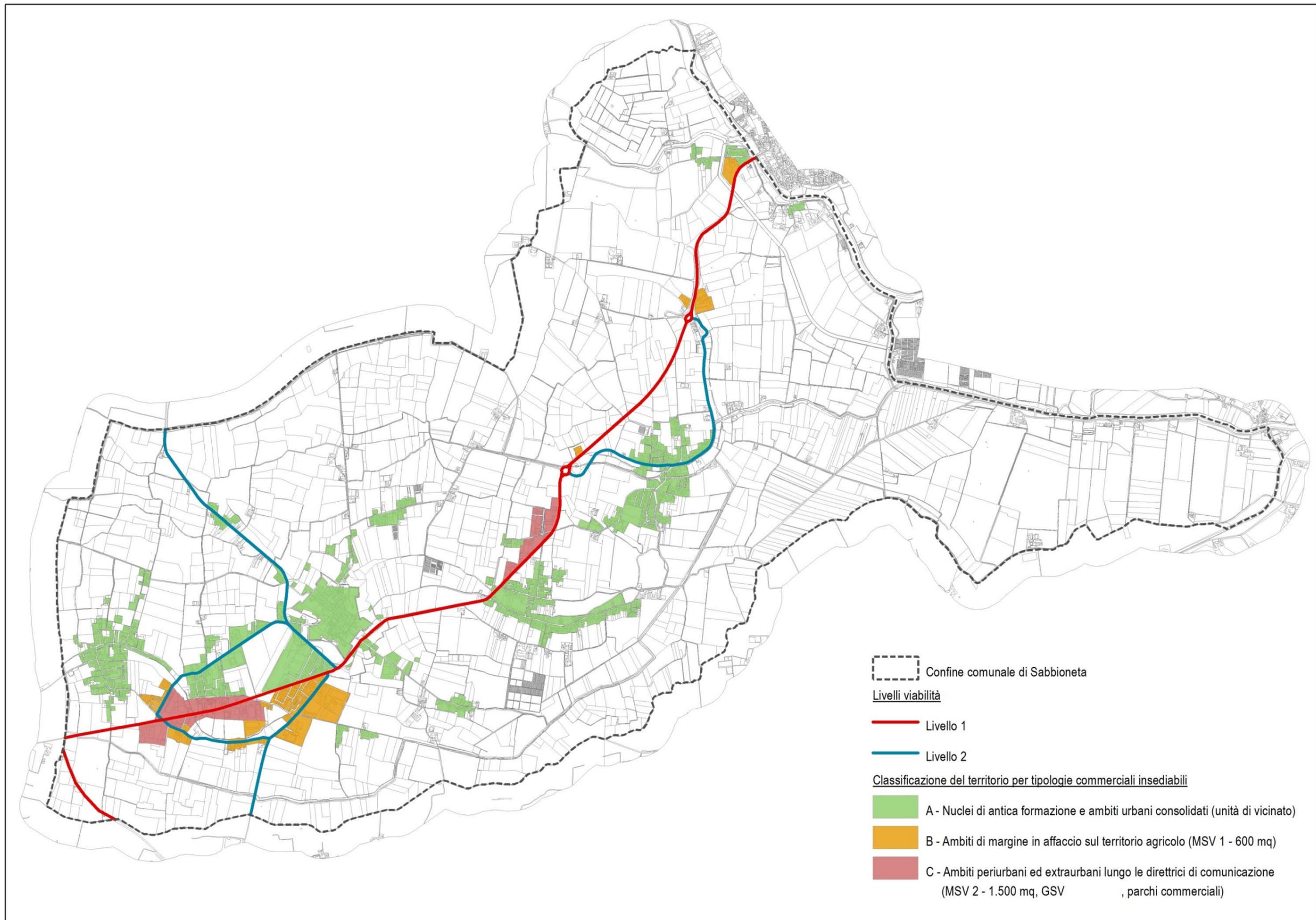
Più in generale, l'insediamento delle attività commerciali superiori alle unità di vicinato ed ai pubblici esercizi (funzioni compatibili con la residenza) deve essere consentito esclusivamente in zone preposte (D2 e D3, rispettivamente per le medie e grandi strutture di vendita). Si tratta di ambiti urbanizzati ed

altamente infrastrutturati, dove il suolo è sostanzialmente già consumato e l'insediamento di attività commerciali può promuovere la riqualificazione di siti sottoutilizzati e dismessi, la risoluzione di criticità viabilistiche pregresse e l'attuazione di interventi volti a garantire una maggior compatibilità tra propaggini urbane e paesaggio agrario. In tutti i casi l'insediamento di nuove strutture o di superfici aggiuntive che ne modificano le soglie dimensionali deve inoltre essere subordinato all'approvazione di un piano attuativo attraverso cui esperire le verifiche di compatibilità (in particolare con la rete viabilistica), nonché garantire le necessarie urbanizzazioni primarie, le dotazioni di standard e le mitigazioni opportune.

Per quanto riguarda il tessuto urbano consolidato ed in particolare i centri storici, la sensibilità del territorio locale, che ospita la città murata di Sabbioneta (sito UNESCO) ma anche i nuclei di antica formazione delle frazioni, tutti caratterizzati da sistemi insediativi minuti e fragili, viene ritenuto compatibile il solo piccolo commercio (unità di vicinato e pubblici esercizi), almeno entro lo scenario previsionale del vigente PGT. Con l'obiettivo di favorire il mantenimento e lo sviluppo della struttura commerciale "di servizio" a supporto della residenza e delle altre funzioni urbane, inoltre, il Piano dei Servizi deve riconoscere la possibilità di non garantire il reperimento di parcheggi ed altri standard in caso di attivazione, ampliamento e trasferimento di esercizi di vicinato all'interno del tessuto consolidato.

Si evidenzia inoltre l'opportunità che il Piano delle Regole traduca le risultanze dello studio commerciale implementandole entro uno scenario previsionale cautelativo, tale cioè da destinare all'insediamento di grandi e medie strutture solo una parte degli ambiti potenzialmente vocati, in riferimento ad aree con suolo già consumato, nella prospettiva della rigenerazione urbana e territoriale.

In termini di peso insediativo, come anticipato nei paragrafi precedenti, si ritiene inoltre che le condizioni strutturali del contesto siano tali da consigliare, nel breve periodo, un limite fisiologicamente compatibile con un territorio comunale attualmente quasi privo di significative strutture di vendita, allo scopo di non alterare in modo radicale gli equilibri rispetto allo status quo. Tale limite può essere individuato nell'ordine di grandezza di 5.000 mq di superficie di vendita aggiuntiva rispetto allo stato di fatto, assumendo quale riferimento le classificazioni degli scenari previsionali di cui agli Indirizzi Normativi del PTCP, Allegato D3 (livello di impatto per i comuni contermini).



Compatibilità con la previsione di nuove strutture commerciali di vendita