



**CITTÀ DI  
ASSISI**

SERAPHICA CIVITAS

## **AGGIORNAMENTO DEL PIANO PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

	Pagina
Premessa	2
1 – Il territorio e la popolazione	3
2 – Il turismo, le manifestazioni e l'economia	6
3 – La consistenza della rete distributiva	10
4 – Aggiornamento del piano	38
5 – Criteri e direttive	45

( Approvato con deliberazione del C.C. n. 163 del 11/12/2009)

## **Premessa**

Il presente studio funge di supporto tecnico all'aggiornamento del piano delle medie strutture di vendita del Comune di Assisi.

L'Amministrazione, infatti, intende operare un intervento di revisione di alcune scelte contenute in tale atto, redatto nel 2003 , per adeguarle alle mutate esigenze.

Dal momento che tale aggiornamento interviene in un momento di transizione, il presente studio di supporto prende in considerazione, sviluppandoli adeguatamente, i medesimi indicatori che influiscono direttamente sullo sviluppo della rete distributiva, già presi in considerazione in detto piano e, precisamente:

- le caratteristiche del territorio e l'andamento della popolazione
- il turismo, le manifestazioni e l'economia
- la consistenza e le caratteristiche della rete distributiva, con particolare approfondimento per il settore delle medie strutture di vendita.

\* \* \*

## 1 – Il territorio e la popolazione

### *Il territorio*

Il territorio del Comune di Assisi, di 187 kmq. e con un'altitudine media di circa quattrocento metri, si estende nella parte settentrionale della valle umbra nord delimitata a nord-est dal monte Subasio e a sud-est dalle colline che la separano dalla valle del Tevere. La città sorge su uno sperone del Monte Subasio e il suo centro storico è parte integrante del parco naturale del Subasio.

Assisi è costituita dalle due realtà principali del Capoluogo, posto nella parte alta alle pendici del monte, e di Santa Maria degli Angeli nella parte bassa e da numerose frazioni sparse nella pianura e sul versante del Subasio: tra le maggiori si ricordano Petrignano, Palazzo, Rivotorto, con il suo santuario francescano, Torchiagina, Tordandrea, San Vitale.

Ai fini della programmazione di attività economiche, da ormai diversi anni il Comune è stato suddiviso in quindici zone corrispondenti alle diverse vocazioni territoriali e, precisamente:

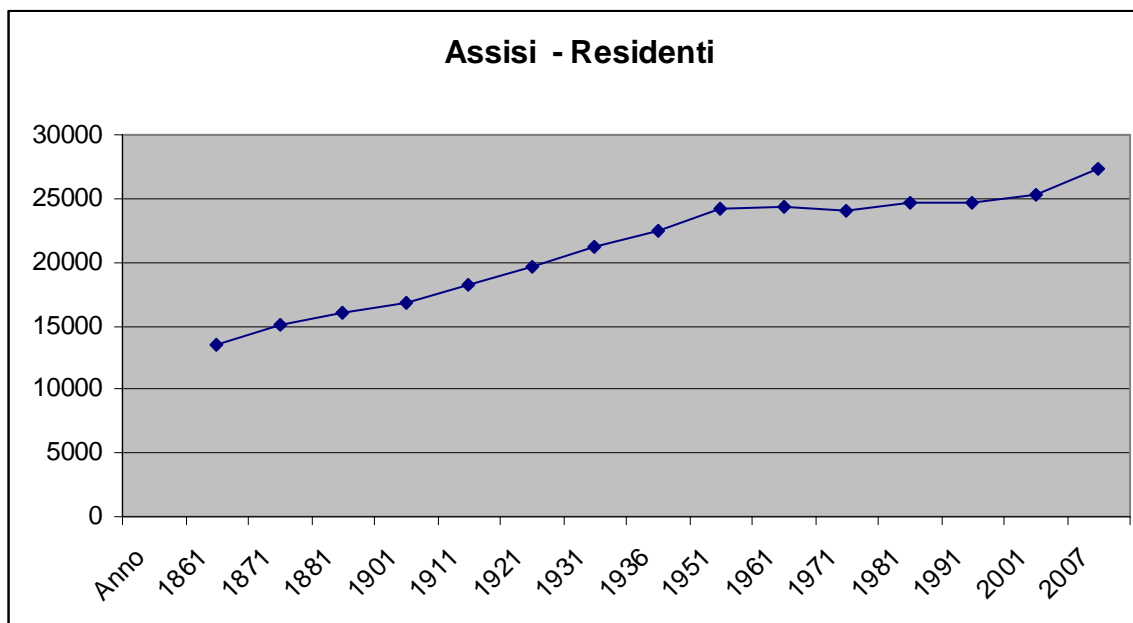
- Il capoluogo (zone 1, 2, 3 e zona di espansione n. 12);
- Santa Maria degli Angeli (zona centrale 8 e zona di espansione 9);
- Le principali frazioni.

Il territorio risulta facilmente accessibile grazie alla SS 75 che lo collega con il resto della regione, con l'autostrada A1 del Sole presso Valdichiana e con la S.S. Flaminia in direzione delle Marche o di Spoleto. Presso Collestrada si diparte sia la direttrice per Città di Castello, S. Sepolcro e Cesena, sia il tracciato della Perugia-Ancona in corso di realizzazione. Vi è poi la S.S. interna n. 147 che conduce direttamente alla parte alta di Assisi.

Meno buoni sono senz'altro i collegamenti ferroviari (linea Foligno-Terontola), mentre il vicino aeroporto di Sant'Egidio è in fase di potenziamento. Assisi è poi ben servita da numerose autolinee.

## La popolazione

La popolazione residente, che contava poco più di 13.000 abitanti al tempo dell'Unità d'Italia è cresciuta fortemente fino al dato censuario del 1951 per poi stabilizzarsi sulle 24.000 unità e riprendere a crescere nell'ultimo periodo.



Fonte: Elaborazione Comuni-italiani.it su dati ISTAT

La crescita degli ultimi anni, così come è avvenuto in molti Comuni umbri di maggiore dimensione, è da imputare anche a fenomeni di immigrazione.

Al 31.12 2007 l'indice di vecchiaia, cioè il rapporto tra la popolazione anziana (65 anni e oltre) e quella più giovane (0-14 anni), risulta al 2007 pari a 178,3 contro il 185,9 a livello regionale e, pertanto, la popolazione risulta appena più giovane.

<b>ASSISI – Popolazione per Fasce di Età - 2007</b>					
<b>Età</b>	<b>Maschi</b>	<b>Femmine</b>	<b>Totale</b>	<b>%Totale</b>	<b>%Maschi</b>
0-14	1.822	1.647	3.469	13,00%	52,50%
15-64	8.532	8.533	17.065	63,90%	50,00%
65+	2.623	3.563	6.186	23,20%	42,40%
<b>Totale</b>	<b>12.977</b>	<b>13.743</b>	<b>26.720</b>		

Fonte: Elaborazione Comuni-italiani.it su dati ISTAT

Con riferimento alle quindici zone commerciali individuate, la popolazione negli ultimi anni, ricostruita in occasione di altri atti di programmazione, ha avuto lo sviluppo illustrato nella tabella che segue, in cui sono evidenziati in blue i dati in forte aumento:

	ANNO		
	2001	2004	2009
1. Assisi - Zona a monte	<b>574</b> 100,00	<b>576</b> 100,35	<b>579</b> 100,87
2. Assisi - Zona centrale	<b>1064</b> 100,00	<b>1068</b> 100,38	<b>1074</b> 100,94
3. Assisi - Zona a valle	<b>892</b> 100,00	<b>894</b> 100,22	<b>899</b> 100,78
4. Costa di Trex-Armenzano S.Maria Lignano	<b>564</b> 100,00	<b>491</b> 87,06	<b>488</b> 86,52
5. P.S.Niccolo'-S.Presto-Porziano	<b>431</b> 100,00	<b>426</b> 98,84	<b>408</b> 94,66
6. Palazzo-Tordibetto-Mora	<b>2245</b> 100,00	<b>2474</b> 110,20	<b>2688</b> 119,73
7. Torchiaina-Pianello- Rocca Sant'Angelo San Gregorio	<b>1250</b> 100,00	<b>1270</b> 101,60	<b>1329</b> 106,32
8. S.Maria degli Angeli-centro	<b>3284</b> 100,00	<b>3341</b> 101,74	<b>3654</b> 111,27
9. S.Maria degli Angeli- zona espansione	<b>3758</b> 100,00	<b>3825</b> 101,78	<b>4184</b> 111,34
10. Tordandrea	<b>962</b> 100,00	<b>965</b> 100,31	<b>1009</b> 104,89
11. Rivotorto	<b>2268</b> 100,00	<b>2276</b> 100,35	<b>2391</b> 105,42
12. Assisi - Zona di espansione	<b>2736</b> 100,00	<b>2750</b> 100,51	<b>2764</b> 101,02
13. Petrignano	<b>2641</b> 100,00	<b>2720</b> 102,99	<b>3027</b> 114,62
14. Castelnuovo	<b>1061</b> 100,00	<b>1040</b> 98,02	<b>1077</b> 101,51
15. Viole - Capodacqua	<b>1804</b> 100,00	<b>2001</b> 110,92	<b>2020</b> 111,97
<b>TOTALE ASSISI</b>	<b>25534</b> 100,00	<b>26117</b> 102,28	<b>27591</b> 108,06

Come si può vedere, hanno avuto una crescita percentuale superiore al 10% le zone 6-Palazzo-Tordibetto-Mora, 8 e 9 Santa Maria degli Angeli, 13-Petrignao, 15-Viole Capodacqua; hanno registrato un regresso le sole zone montane (4 e 5), mentre le rimanenti hanno avuto una crescita più contenuta.

Nel Complesso, in ogni caso, il Comune ha registrato un aumento consistente di circa 2000 abitanti dal tempo dell'elaborazione del precedente piano per la media distribuzione.

\* \* \*

## 2 – Il turismo, le manifestazioni e l'economia

### *Il turismo*

Per il Comune di Assisi il turismo appare senz'altro un fattore determinante sia sotto il profilo economico, sia sotto quello sociale.

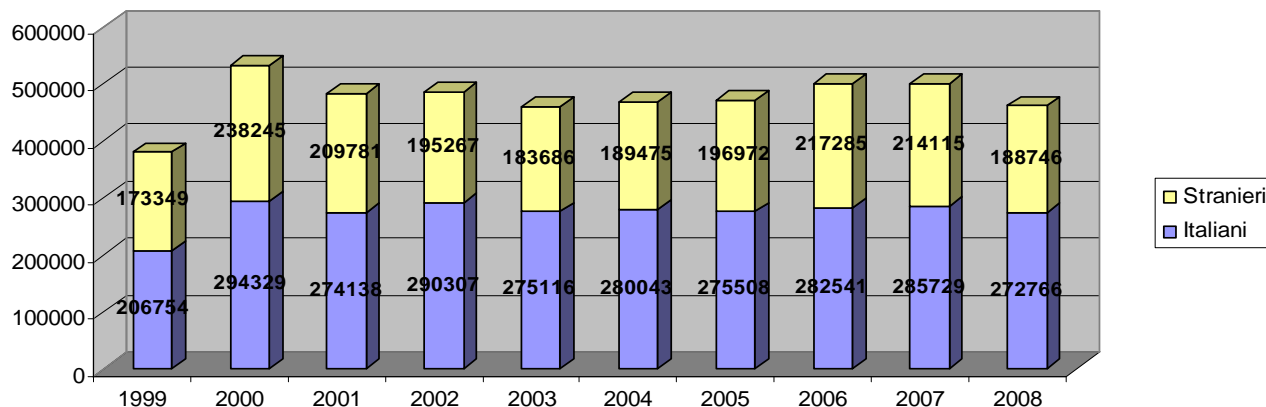
I dati di affluenza registrati, tra l'altro, non danno che una piccola idea del complesso movimento turistico che investe Assisi, essendo imponente il fenomeno dei cosiddetti escursionisti che visitano la città o le sue frazioni di pregio (ad es. il santuario di Rivotorto) per una sola giornata o anche mezza giornata o qualche ora, senza pertanto risultare in nessun registro ufficiale. Di fronte a questi numeri, l'ulteriore presenza legata a motivi di lavoro, studio, rientro estivo o natalizio di ex residenti, che pure è presente, passa sicuramente in secondo piano.

	<b>Complessivo (Alberghiero + Extralberghiero)</b>					
	<i>Italiani</i>		<i>Stranieri</i>		<i>Totale</i>	
<b>Anno</b>	<b>Arrivi</b>	<b>Presenze</b>	<b>Arrivi</b>	<b>Presenze</b>	<b>Arrivi</b>	<b>Presenze</b>
<b>1999</b>	206754	468701	173349	315302	380103	784003
<b>2000</b>	294329	617010	238245	423122	532574	1040132
<b>2001</b>	274138	579505	209781	408069	483919	987574
<b>2002</b>	290307	620669	195267	394128	485574	1014797
<b>2003</b>	275116	585878	183686	386256	458802	972134
<b>2004</b>	280043	588778	189475	390995	469518	979773
<b>2005</b>	275508	585644	196972	393700	472480	979344
<b>2006</b>	282541	596370	217285	415580	499826	1011950
<b>2007</b>	285729	607053	214115	419724	499844	1026777
<b>2008</b>	272766	578272	188746	391507	461512	969779

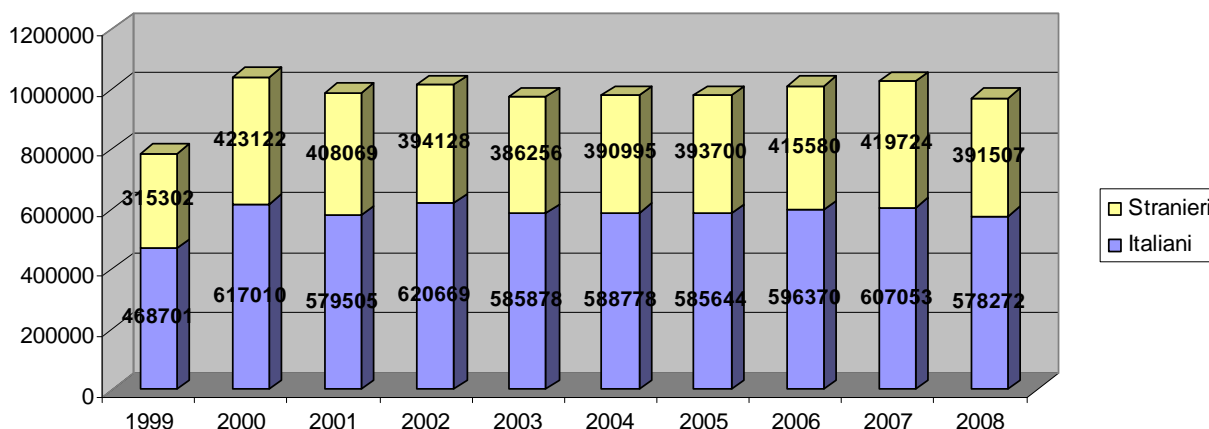
Fonte: STL - Assisi

Riportando su grafico i dati, notiamo il picco in occasione del Giubileo del 2000, il buon andamento degli anni 2006 e 2007 e la flessione nel 2008 in cui si fa probabilmente più sentire l'effetto della crisi.

**Assisi - Andamento degli arrivi negli anni**



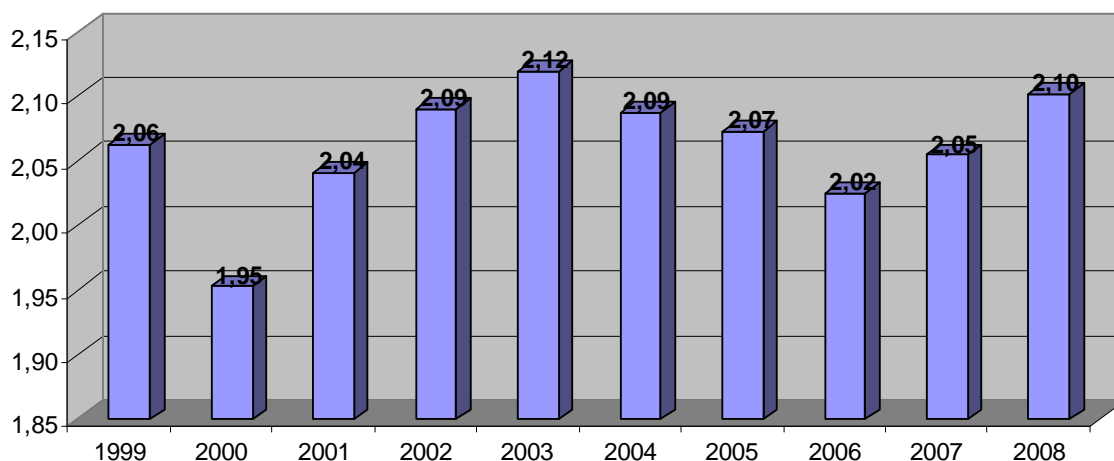
**Assisi - Andamento delle presenze negli anni**



La permanenza media, dato il tipo di turismo che interessa Assisi, è particolarmente bassa, anche se lo sviluppo di strutture di accoglienza per lunga permanenza, come quelle di agriturismo, tendono ad aumentarla.

In questo caso è proprio l'anno 2000 a segnare il valore più basso ed è, invece, interessante l'aumento del valore tra il 2006 ed il 2008.

### Permanenza media



Nel complesso, dunque, il turismo mostra una certa tenuta, anche in tempo di crisi.

#### *Le manifestazioni*

Assisi offre in tutto l'arco dell'anno una vasta gamma di manifestazioni che la rendono una città culturalmente assai viva ed esercitano un forte richiamo. Citare la ricchezza e varietà di queste manifestazioni è quasi impossibile e si rischia in ogni caso di fornire un'immagine riduttiva. Basti pensare a tutte quelle che legano la città al tema del francescanesimo e della Pace tra i popoli.

Vi sono, innanzitutto, appuntamenti ricorrenti e consolidati quali:

Festa del Calendimaggio che si ricollega alle usanze di antichissime popolazioni - non solo italiche - attraverso la consuetudine romana delle feste in onore di Maia e di Flora e alla tradizione medioevale delle Kalende di Maggio che vedeva le allegre brigate dei giovani "gaudentes" salutare ogni anno il ritorno della primavera con canti, danze e serenate d'amore per le vie e le piazze della città;

Festa del focaraccio, che si svolge in onore dell'Assunta la vigilia dell'8 dicembre, con un focaraccio - appunto - presso la Rocca Maggiore e nel piazzale di S. M. degli Angeli, con convivialità e distribuzione di castagne e vino;

il Carnevale ad Assisi, con sfilata di carri allegorici.

Tuttavia, di gran lunga predominanti, appaiono le iniziative, sempre nuove e di elevato livello, promosse di anno in anno dall'Amministrazione e dai privati, sia in



campo religioso, come i meetings internazionali della pace, sia in campo culturale ed artistico.

Queste iniziative culturali, religiose, artistiche ecc. fanno di Assisi una delle città più stimolanti e vivaci d'Italia.

### *L'economia*

Un ruolo evidente, nell'economia di Assisi, riveste il turismo e le attività indotte. Esso è legato sia al paesaggio, la storia, il patrimonio storico-artistico ed architettonico sia alla straordinaria tradizione religiosa con un effetto di integrazione e moltiplicatore. Ciò ha determinato lo sviluppo di un imponente apparato di ricettività, sia ordinaria (alberghi, campeggi ecc.), sia legata a conventi, monasteri, case religiose, sia infine connessa al fenomeno crescente dell'agriturismo che conta ormai numerose iniziative e che valorizza il territorio con il tipico paesaggio umbro ricco di vigneti e di oliveti ed anche rinomato per l'estrazione e la lavorazione della pietra rosata del Subasio.

Parallelamente ha avuto un notevole sviluppo anche il settore degli esercizi di somministrazione, specie nella ristorazione, molti dei quali a carattere stagionale.

Non mancano ovviamente imprese di altri settori economici, specie insediate nelle zone di più recente sviluppo e nella pianura, che tuttavia nel complesso del quadro economico assumono un ruolo meno significativo che altrove.

Tra queste, in particolare, è necessario segnalare l'artigianato artistico della trina (è noto il "punto Assisi"), della ceramica, la lavorazione del legno e del ferro battuto, mentre nell'agricoltura si segnalano i vini dei quali è stata riconosciuta la denominazione di origine controllata.

\* \* \*

### 3 – La consistenza della rete distributiva

Gli esercizi commerciali al dettaglio presenti in Assisi alla data del 17 novembre 2009 sono 587 di cui 176 alimentari e 411 non alimentari, con una superficie di vendita di 45120 metri quadrati e quella media di 76.9 metri.

Dei 45120 metri di superficie, 11.869 pari al 26.3 % del totale, sono destinati al settore alimentare i cui esercizi hanno una superficie media di 70.6 metri e 33.251 metri a quello non alimentare, pari al restante 73.7 % con una superficie media di 79.5 metri per esercizio.

Per superficie di vendita, come è noto, si intende quella destinata alla vendita, anche se occupata da banchi scaffalature e simili ed esclusa quella di magazzini, depositi, locali di lavorazione ed altri locali non destinati al pubblico.

Per avere una visione immediata dei principali indicatori di rete riportiamo qui di seguito il quadro comparativo dei principali indicatori:

	Esercizi	MQ.	Abitanti per eserc.	Superficie per 100 abitanti
Assisi - Zona a monte	28	1142	20,7	197,2
Assisi - Zona centrale	135	6410	8,0	596,8
Assisi - Zona a valle	68	2899	13,2	322,5
Costa Trex-Armenzano-SMLi	1	44	488,0	9,0
P.S.Niccolo'-S.Presto-Por	0	0	0	0
Palazzo-Tordibetto-Mora	23	1511	116,9	56,2
Torchiagina-Pianello-Rocc	17	1601	78,2	120,5
S.M.degli Angeli-Centro	102	7770	35,8	212,6
S.M.degli Angeli- <b>espans</b>	88	12988	47,5	310,4
Tordandrea	13	615	77,6	61,0
Rivotorto	27	2176	88,6	91,0
Assisi - Zona di espans.	13	1361	212,6	49,2
Petrignano	45	3551	67,3	117,3
Castelnuovo	10	944	107,7	87,7
Viole - Capodacqua	17	2108	118,8	104,4
<b>TOTALE</b>	<b>587</b>	<b>45120</b>	<b>47,0</b>	<b>163,5</b>

Quanto ai settori merceologici alimentare e non alimentare, gli esercizi di Assisi si articolano nel seguente modo:

ESERCIZI COMMERCIALI PER SETTORE PREVALENTE

	ALIMENTARI			NON ALIMENTARI			TOTALE		
	ESER- CIZI	SUPER- FICIE	SUP. MEDIA	ESER- CIZI	SUPER- FICIE	SUP. MEDIA	ESER- CIZI	SUPER- FICIE	SUP. MEDIA
Assisi - Zona a monte	7	327	46	21	815	39	28	1142	41
Assisi - Zona centrale	38	1461	38	97	4949	51	135	6410	47
Assisi - Zona a valle	16	471	29	52	2428	47	68	2899	43
Costa Trex-Armenzano-SMLignan	1	44	44	0	0	0	1	44	44
P.S.Niccolo'-S.Presto-Porziano	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Palazzo-Tordibetto-Mora	10	536	54	13	975	75	23	1511	66
Torchiagina-Pianello-Rocc	8	511	64	9	1090	121	17	1601	94
S.M.degli Angeli-Centro	27	1334	49	75	6436	86	102	7770	76
S.M.degli Angeli-Espans.	20	4143	207	68	8845	130	88	12988	148
Tordandrea	6	331	55	7	284	40	13	615	47
Rivotorto	10	545	54	17	1631	96	27	2176	81
Assisi - Zona di expans.	6	624	104	7	737	105	13	1361	105
Petrignano	16	945	59	29	2606	90	45	3551	79
Castelnuovo	4	381	95	6	563	94	10	944	94
Viole - Capodacqua	7	776	111	10	1332	133	17	2108	124
TOTALE Assisi	176	12429	71	411	32691	80	587	45120	77

Circa la tipologia, invece, abbiamo:

Tipo di esercizio	Esercizi prevalenti	Superficie di vendita	Superficie media	Abitanti per esercizio	Superficie per 100 ab.
<b>Esercizi di vicinato</b>					
- alimentare	167	7599	45.5	165.2	27.3
- non alimentare	395	25378	64.2	69.9	92.3
- totale	562	32977	58.7	49.1	119.5
<b>Medie strutture</b>					
- alimentare	9	4830	536.7	3065.7	15.8
- non alimentare	16	7313	457.1	1724.4	28.2
- totale	25	12143	485.7	1103.6	44.0
<b>Totale esercizi</b>					
- alimentare	176	12429	70.6	156.8	43.0
- non alimentare	411	32691	79.5	67.1	120.5
<b>- totale</b>	<b>587</b>	<b>45120</b>	<b>76.9</b>	<b>47.0</b>	<b>163.5</b>

### SUPERFICI DI VENDITA DEI DUE SETTORI

Ovviamente gli esercizi alimentari trattano spesso, in forma secondaria, anche alcuni generi non alimentari (basti pensare ai detersivi e detergenti) e, viceversa in alcuni esercizi non alimentari troviamo abbinati qualche rara volta anche dei generi alimentari (per esempio esercizi di articoli turistici e di artigianato tipico con piccolo scaffale di olio, vino ecc.).

Ne deriva che la superficie totale degli esercizi che sono stati classificati come prevalenti alimentari non coincide perfettamente con la superficie del settore alimentare e lo stesso avviene per l'altro settore (non alimentare).

In particolare, ad Assisi abbiamo:

- Superficie dei 176 esercizi **prevalenti alimentari = 12429 mq.** con una media di mq. 70.6 metri per esercizio;
- Superficie del **settore alimentare = 11869 mq.**
- Superficie dei 411 esercizi **prevalenti non alimentari = 32691 mq.** con una media di mq. 79.5 metri per esercizio;
- Superficie del **settore non alimentare = 33251 mq.**

Ovviamente:

$$12.429 \text{ mq.} + 32.691 \text{ mq.} = 45.120 \text{ mq.}$$

e

11.869 mq. + 33.251 mq. = 45.120 mq.

Ad Assisi, dunque, mediamente negli esercizi alimentari la percentuale di superficie effettivamente destinata alla vendita di prodotti alimentari è del 95.5 %. Per converso la superficie non alimentare è appena maggiore di quella degli esercizi non alimentari e, precisamente, rappresenta il 101.7 %, proprio perché una piccola parte di superficie non alimentare si ritrova all'interno di esercizi di prevalente settore alimentare.

Questa situazione è del tutto normale e si riscontra ad Assisi così come in tanti altri Comuni.

#### ABITANTI PER ESERCIZIO ED ESERCIZI PER CENTO ABITANTI

Il valore di concentrazione delle attività commerciali è nel Comune di Assisi pari a 47 abitanti per esercizio (alimentari 156.8 e non alimentari 67.1 ).

In particolare, abbiamo un esercizio di vicinato ogni 49.1 abitanti, una media struttura di vendita ogni 1103.6, mentre mancano del tutto grandi strutture di vendita.

Ovviamente il valore di concentrazione varia da zona a zona e precisamente, partendo dalle aree meno servite, abbiamo:

- Costa Trex -Armenzano-Santa Maria in Lignano (488), Assisi - Zona di espansione (212.6), Viole - Capodacqua (118.8), Palazzo-Tordibetto-Mora (116.9), Castelnuovo (107.7), che hanno scarso servizio commerciale che a Pieve San Nicolò, San Presto e Porziano è ormai del tutto assente;
- Rivotorto (88.6), Torchiagina-Pianello-Rocca San Gregorio (78.2), Tordandrea (77.6), Petrignano (67.3), che sono appena sotto media;
- Santa Maria degli Angeli – Zona di espansione (47.5) e centro (35.8) e specialmente la città alta di Assisi - Zona a monte (20.7), a valle (13.2) e centrale (8) in cui il numero degli esercizi è decisamente elevato, sia per il naturale accentramento che si rileva in tutti i Comuni, sia per l'incidenza, davvero eccezionale, del turismo.

	Vicinato	Medie SV	Grandi SV	TOT.
Assisi - Zona a monte	20,7	0	0	20,7
Assisi - Zona centrale	8	0	0	8,0
Assisi - Zona a valle	13,2	0	0	13,2
Costa Trex-Armenzano-SMLi	488	0	0	488
P.S.Niccolo'-S.Presto-Por	0	0	0	0
Palazzo-Tordibetto-Mora	116,9	0	0	116,9
Torchiagina-Pianello-Rocc	88,6	664,5	0	78,2
S.M.degli Angeli-Centro	36,9	1218	0	35,8
S.M.degli Angeli-espans.	54,3	380,4	0	47,5
Tordandrea	77,6	0	0	77,6
Rivotorto	92	2391	0	88,6
Assisi - Zona di espans.	251,3	1382	0	212,6
Petrignano	72,1	1009	0	67,3
Castelnuovo	119,7	1077	0	107,7
Viole - Capodacqua	134,7	1010	0	118,8
<b>TOTALE</b>	<b>49,1</b>	<b>1103,6</b>	<b>0</b>	<b>47,0</b>

E' chiaro che a valore maggiore corrisponde una minore presenza di esercizi commerciali a parità di popolazione. A tal proposito usualmente si hanno valori intorno a 30-40 abitanti per esercizio nei Comuni fortemente turistici, la media umbra è intorno ai 50 e valori di 80 ed oltre abitanti per esercizio si trovano solo nei Comuni con poco turismo o nei quali si sono avuti profondi processi di ristrutturazione, rarefazione e sviluppo della media e grande distribuzione.

Il valore di superficie a disposizione di cento abitanti, che a Assisi è pari a 163.5 metri, è invece un po' sotto le medie. Di questa superficie di 163.5 metri per cento abitanti, 43 è per prodotti alimentari e 120.5 per non alimentari.

A tal proposito, si riportano alcuni dati di paragone di grandi comuni umbri fortemente turistici:

	<i>Abitanti per esercizio</i>	<i>Superficie per 100 abitanti</i>
Assisi - novembre 2009	47,0	163,5
Spoletto - maggio 2007	52,5	208,6
Orvieto - ottobre 2008	31,3	293,8

Come si vede mentre per quanto concerne la concentrazione addirittura Orvieto ha un valore superiore, la superficie per 100 abitanti è, invece, assai più bassa in quanto lo sviluppo delle medie strutture in questi Comuni è maggiore.

Anche in questo caso i valori variano da zona a zona con un andamento simile a quello riscontrato per l'indice di concentrazione.

<b>SUPERFICIE PER 100 ABITANTI</b>				
	Vicinato	Medie SV	Grandi SV	TOT
<b>ALIMENTARE</b>				

Assisi - Zona a monte	51,3	0	0	51,3
Assisi - Zona centrale	136	0	0	136
Assisi - Zona a valle	52,4	0	0	52,4
Costa Trex-Armenzano-SMLi	9	0	0	9
P.S.Niccolo'-S.Presto-Por	0	0	0	0
Palazzo-Tordibetto-Mora	19,9	0	0	19,9
Torchiagina-Pianello-Rocc	38,4	0	0	38,4
S.M.degli Angeli-Centro	28,1	8	0	36,1
S.M.degli Angeli-Espans.	18,3	71,4	0	89,7
Tordandrea	32,8	0	0	32,8
Rivotorto	10,7	11,6	0	22,4
Assisi - Zona di espans.	12,7	9,9	0	22,6
Petrignano	20,3	9,3	0	29,6
Castelnuovo	33,1	0	0	33,1
Viola - Capodacqua	24,6	11,9	0	36,4
<b>TOTALE ASSISI</b>	<b>27,3</b>	<b>15,8</b>	<b>0</b>	<b>43,0</b>
<b>NON ALIMENTARE</b>				
Assisi - Zona a monte	145,9	0	0	145,9
Assisi - Zona centrale	460,8	0	0	460,8
Assisi - Zona a valle	270,1	0	0	270,1
Costa Trex-Armenzano-SMLi	0	0	0	0
P.S.Niccolo'-S.Presto-Por	0	0	0	0
Palazzo-Tordibetto-Mora	36,3	0	0	36,3
Torchiagina-Pianello-Rocc	42,8	39,2	0	82
S.M.degli Angeli-Centro	141,5	35,1	0	176,5
S.M.degli Angeli-Espans.	122,9	97,8	0	220,7
Tordandrea	28,1	0	0	28,1
Rivotorto	68,6	0	0	68,6
Assisi - Zona di espans.	16,2	10,5	0	26,7
Petrignano	62,2	25,6	0	87,7
Castelnuovo	29,4	25,2	0	54,6
Viola - Capodacqua	40	28	0	67,9
<b>TOTALE ASSISI</b>	<b>92,3</b>	<b>28,2</b>	<b>0</b>	<b>120,5</b>
<b>ALIMENTARE + NON ALIMENTARE</b>				
Assisi - Zona a monte	197,2	0	0	197,2
Assisi - Zona centrale	596,8	0	0	596,8
Assisi - Zona a valle	322,5	0	0	322,5
Costa Trex-Armenzano-SMLi	9	0	0	9
P.S.Niccolo'-S.Presto-Por	0	0	0	0
Palazzo-Tordibetto-Mora	56,2	0	0	56,2
Torchiagina-Pianello-Rocc	81,3	39,2	0	120,5
S.M.degli Angeli-Centro	169,6	43	0	212,6
S.M.degli Angeli-Espans.	141,2	169,2	0	310,4
Tordandrea	61	0	0	61
Rivotorto	79,4	11,6	0	91
Assisi - Zona di espans.	28,9	20,3	0	49,2
Petrignano	82,5	34,8	0	117,3
Castelnuovo	62,5	25,2	0	87,7
Viola - Capodacqua	64,5	39,9	0	104,4
<b>TOTALE ASSISI</b>	<b>119,5</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>163,5</b>

Valutando entrambi gli indicatori di concentrazione e superficie possiamo giungere alle conclusioni illustrate nella seguente tabella:

	<b>Scarso servizio</b>	<b>Forte servizio</b>
<b>Alimentare</b>	- Costa di Trex-Armenzano - Pieve s.Nicolò-S.Presto- Porziano	- Assisi - zona centrale - S.M.Angeli - zona di espansione - Assisi - zona a valle

	- (in parte:Palazzo-Tordibetto-Mora-Rivotorto-Assisi zona di espansione)	- Assisi – zona a monte - Torchiagina-Pianello
<b>Non alimentare</b>	- Assisi zona di espansione Tordandrea - Palazzo-Tordibetto-Mora - Castelnuovo	- Assisi – zona centrale - Assisi – zona a valle - S.M.Angeli – zona di espansione - S.M.Angeli – centro - Assisi – zona a monte

Le altre zone si collocano in una situazione di media presenza commerciale.

Va in ogni caso sottolineato che questi indicatori, facendo riferimento alla sola popolazione residente, non tengono conto dell'afflusso turistico che ad Assisi è determinante e spiega, ad esempio, la forte concentrazione nelle aree centrali del Capoluogo.

### SUPERFICIE MEDIA

La superficie media è un indicatore di funzionalità abbastanza usato negli studi di settore, specie per la facilità del suo calcolo (superficie/esercizi). In effetti è innegabile che una maggiore disponibilità di spazi consente una migliore gestione del punto di vendita, anche se il rapporto non riveste quei caratteri di puntuale proporzionalità che spesso gli vengono assegnati.

Vi sono, infatti, esercizi in cui la presenza di spazi è essenziale (si pensi ad i mobili), altri in cui la potenzialità è di massima correlata alle superfici (si pensi al settore alimentare, specie della grande distribuzione), altri infine in cui la superficie, pur sempre importante, assume un ruolo minore rispetto ad altri fattori quali l'ubicazione, la qualità, le politiche di vendita, l'accessibilità ecc. (si pensi ad una gioielleria, ad una rivendita di giornali ecc.).

In ogni caso la superficie media è un indicatore importante e pertanto è bene operare qualche approfondimento.

Come si è detto il valore di superficie media degli esercizi commerciali di Assisi risulta di 76.9 metri.

Esso naturalmente varia per settore merceologico, per zona commerciale e, per definizione, per tipo di esercizio, come mostra la tabella che segue:

SUPERFICIE MEDIA PER ZONA E TIPO				
	Vicinato	Medie SV	Grandi SV	TOT
Assisi - Zona a monte	40,8	0	0	40,8
Assisi - Zona centrale	47,5	0	0	47,5
Assisi - Zona a valle	42,6	0	0	42,6



Costa Trex-Armenzano-SMLi	44	0	0	44,0
P.S.Niccolo'-S.Presto-Por	0	0	0	0
Palazzo-Tordibetto-Mora	65,7	0	0	65,7
Torchiagina-Pianello-Rocc	72,0	260,5	0	94,2
S.M.degli Angeli-Centro	62,6	524,3	0	76,2
S.M.degli Angeli-Espans.	76,7	643,5	0	147,6
Tordandrea	47,3	0	0	47,3
Rivotorto	73,0	278,0	0	80,6
Assisi - Zona di espans.	72,6	281,0	0	104,7
Petrignano	59,5	351,3	0	78,9
Castelnuovo	74,8	271,0	0	94,4
Viole - Capodacqua	86,9	402,5	0	124,0
TOTALE	58,7	485,7	0	76,9

Gli esercizi del centro città sono dunque molto piccoli, con una superficie media inferiore a 50 metri. Più grandi sono gli esercizi di Santa Maria degli Angeli, specie nella zona di espansione, così come quelli di alcune aree esterne, come Rivotorto, Castelnuovo, Petignano.

In linea di massima, tenuto conto della realtà regionale, i valori che si riscontrano in Assisi sono bassi, anche nel settore della media distribuzione in cui il valore medio di 485 risulta oggi superato in molti Comuni dalle analoghe caratteristiche demografiche.

Questo non significa, ovviamente, tout court un giudizio di carenza, in quanto il "modello" di distribuzione di Assisi è del tutto particolare e ogni generalizzazione può considerarsi affrettata.

E' importante, in tema di superficie, anche verificare la distribuzione per classi di dimensione. Come è noto, infatti, ad un medesimo valore di superficie media possono corrispondere realtà del tutto diverse.

## Comune di Assisi

### Classi dimensionali nell'intero comune

da mq.	0	21	51	81	151	201	251	1501	Oltre	TOT
a mq.	20	50	80	150	200	250	1500	2500	2500	
Prodotti alimentari (ordinari)	10	19	10	7	5	1	9	-	-	61
Prodotti alim.particolari e	3	15	5	1	-	-	-	-	-	24
Enoteca al dettaglio	1	-	1	-	-	-	-	-	-	2
Carni animali varie	3	10	-	2	-	-	-	-	-	15
Pesce fresco	-	3	2	-	-	-	-	-	-	5
Frutta e verdura	1	6	2	3	1	-	-	-	-	13
Pasticceria dolciumi - Pizza	31	22	2	1	-	-	-	-	-	56
Articoli di igiene-pulizia-o	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Abbigliam.-Accessori-Intimo-	4	23	24	17	6	3	2	-	-	79
Calzature-Pelletterie-Borse	-	2	4	1	-	-	-	-	-	7
Gioielleria-Orologeria	1	4	1	1	-	-	-	-	-	7
Mobili	-	1	-	4	2	-	2	-	-	9
Elettrodomestici-Mater.elett	1	3	1	1	-	1	-	-	-	7
Casalinghi-oggetti per la ca	2	7	2	5	1	-	1	-	-	18
Libri e pubblicazioni varie	-	1	1	1	-	-	-	-	-	3
Bigiotteria-Chincaglieria-Pr	9	4	1	-	-	-	-	-	-	14
Cartoleria-Cancelleria	1	3	-	2	1	-	-	-	-	7
Quotidiani e periodici	4	3	-	1	-	-	-	-	-	8
Giocattoli-Hobbistica-Art.pe	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Articoli per infanzia-Sanitar	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2
Articoli fotografici di otti	2	5	4	1	-	-	-	-	-	12
Fiori piante-articoli da gia	1	2	3	3	-	-	-	-	-	9
Articoli sportivi-da campegg	1	-	1	-	-	-	-	-	-	2
Articoli ricordo-turistici-s	15	57	29	13	1	1	-	-	-	116
Strumenti musicali-dischi-co	-	1	-	1	-	-	-	-	-	2
Pitt.scult.grafica-Belle art	-	4	3	2	-	-	-	-	-	9
Art.informatica-telecomunica	-	-	3	1	-	-	-	-	-	4
Ferramenta-mesticheria-siste	1	1	3	2	3	-	-	-	-	10
Articoli tecnici per industr	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
Art. e prodotti per agricolto	-	4	3	8	-	-	1	-	-	16
Auto-moto-cicli ricambi e ac	3	3	4	4	1	1	2	-	-	18
Art. per edilizia-idrotermos	-	1	1	-	2	-	8	-	-	12
Combustibili-legna da ardere	-	2	-	1	2	-	-	-	-	5
Articoli funerari	-	2	2	1	-	-	-	-	-	5
Prod. farmacie	1	2	3	-	1	-	-	-	-	7
Prod. tabaccherie	4	10	1	-	-	-	-	-	-	15
Prod. imp.carburante	4	1	-	-	-	-	-	-	-	5
TOTALE	103	221	117	87	26	8	25	-	-	587

Vi sono, dunque, 103 esercizi che non raggiungono i 20 metri di superficie netta di vendita e, tra questi, predominano le attività alimentari di pasticceria, dolciumi, pizza e quelle degli articoli ricordo.

### GRADO DI SPECIALIZZAZIONE

Il grado di specializzazione degli esercizi dipende da numerosi fattori legati al modo di conduzione degli esercizi (profondità della gamma, assortimento ecc.) che i dati in nostro possesso non consentono di analizzare nel dettaglio.

Qui prenderemo in considerazione due indicatori:

- Il rapporto percentuale tra la superficie di vendita destinata all'attività prevalente e quella totale dell'esercizio;
- Il numero medio di merceologie trattate

Pur avendo tale indicatori un certo grado di approssimazione a causa dell'imputazione delle superfici ai singoli generi all'interno dell'esercizio, essi esprimono in maniera abbastanza chiara e sintetica il maggiore o minore grado di specializzazione in quanto è evidente che se tutta la superficie viene destinata ad una sola linea di prodotti anche la profondità e l'assortimento saranno elevati, mentre se in un esercizio l'attività principale o prevalente occupa una parte ridotta della superficie per la presenza di numerosi altri generi, il servizio sarà in genere di tipo assai tradizionale (tipico ad esempio delle realtà rurali) e l'esercizio avrà una connotazione poco definita.

Quanto al numero medio di merceologie trattate è chiaro che, a parità di percentuale di superficie destinata all'attività prevalente possiamo avere esercizi che trattano due o tre voci merceologiche o, al contrario, sei, sette e magari dieci. Anche in questo caso, in linea di massima e senza generalizzazioni affrettate, si può affermare che ad un maggior numero di merceologie trattate (e quindi ad indice maggiore) corrisponde di massima una minore compattezza dell'esercizio commerciale che, come si suol dire, vende un po' di tutto.

Ciò detto, nel Comune di Assisi, con riferimento alle principali zone commerciali individuate, abbiamo i seguenti valori:

	Superf. Att.prevalente/ Superf. Totale	Merceologie per esercizio
- Assisi - Zona a monte	95.4 %	1.1
- Assisi - Zona centrale	96.3 %	1.1
- Assisi - Zona a valle	97.2 %	1.0
- S.M.degli Angeli-Centro	97.2 %	1.1
- S.M.degli Angeli-Espans.	93.8 %	1.2

I valori medi comunali sono pari al 94.9 % e a 1.1 merceologie per esercizio che, ovviamente, variano a seconda della merceologia. A tal fine riportiamo alcuni indici relativi ad alcune merceologie significative per comprendere la realtà del nostro Comune:

	Superf. Att.prevalente/ Superf. Totale	Merceologie per esercizio
Prodotti alimentari:	83.9 %	1.7
Carni :	100 %	1.0
Frutta e verdura :	100 %	1.0
Abbigliamento :	98.7 %	1.1
Mobili :	98.3 %	1.1
Bigiotteria-chiac. :	91.3 %	1.1
Cartoleria :	90.8 %	1.3
Fiori e piante :	93.3 %	1.1
Ferramenta :	92.8 %	1.4

I valori indicano un elevato grado di specializzazione.

### GENERI NON ASPORTABILI A CONSEGNA DIFFERITA

Come si è visto la rete di vendita di Assisi presenta alcuni esercizi di ampie dimensioni che saranno oggetto di approfondimento nelle pagine che seguono. In proposito la nostra legge regionale n. 26 del 2005 opera una distinzione importante. Si tratta di quanto previsto all'articolo 2, comma 1 bis, della legge n. 24/99 che distingue tra:

- generi ingombranti non facilmente asportabili ed a consegna differita (mobili, materiali da costruzione, auto ecc.)
- altri generi

La norma stabilisce, infatti, che per i primi la superficie, a richiesta dell'interessato, possa essere computata nella misura ridotta fino al 10% di quella effettiva.

Dato che la disposizione, a quanto sembra, dovrebbe scomparire nei prossimi provvedimenti regionali, diamo un solo accenno alla problematica.

Sviluppando i calcoli si riscontra che in Assisi il caso riguarda, in linea ipotetica, 37 esercizi di mobili, auto-motocicli ed edilizia di cui 12 medie strutture che verrebbero "declassate" ad esercizi di vicinato. La superficie verrebbe a calare di 7232 metri.

Superfici per generi non asportabili - l.r. 26/2005 - <b>SUPERFICI REALI</b>											
Merceologie	Z O N E										
	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Tot.
Mobili	150		30	982		165		654		193	2174
Auto-moto-cicli ricambi e	205	273	96	946	55	13		40		175	1803
Art. per edilizia-idroter		260	1309	1679		200		340	271		4059
<b>TOTALE</b>	<b>355</b>	<b>533</b>	<b>1435</b>	<b>3607</b>	<b>55</b>	<b>378</b>		<b>1034</b>	<b>271</b>	<b>368</b>	<b>8036</b>
Superfici per generi non asportabili - l.r. 26/2005 - <b>SUPERFICI IPOTETICHE CONVENZIONALI</b>											
Merceologie	Z O N E										
	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Tot.
Mobili	15		3	98.2		16.5		65.4		19.3	217.4
Auto-moto-cicli ricambi e	20.5	27.3	9.6	94.6	5.5	1.3		4		17.5	180.3
Art. per edilizia-idroter		26	130.9	167.9		20		34	27.1		405.9
<b>TOTALE</b>	<b>35.5</b>	<b>53.3</b>	<b>143.5</b>	<b>360.7</b>	<b>5.5</b>	<b>37.8</b>		<b>103.4</b>	<b>27.1</b>	<b>36.8</b>	<b>803.6</b>
Superfici per generi non asportabili - l.r. 26/2005 - <b>DIFFERENZA</b>											
Merceologie	Z O N E										
	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Tot.
Mobili	135		27	883.8		148.5		588.6		173.7	1956.6
Auto-moto-cicli ricambi e	184.5	245.7	86.4	851.4	49.5	11.7		36		157.5	1622.7
Art. per edilizia-idroter		234	1178.1	1511.1		180		306	243.9		3653.1
<b>TOTALE</b>	<b>319.5</b>	<b>479.7</b>	<b>1291.5</b>	<b>3246.3</b>	<b>49.5</b>	<b>340.2</b>		<b>930.6</b>	<b>243.9</b>	<b>331.2</b>	<b>7232.4</b>

## TIPO DI DITTA

Interessante è anche l'analisi degli esercizi in relazione al tipo di ditta. In linea di massima si può infatti dire che la prevalenza di ditte individuali è indice di una rete distributiva piuttosto arretrata, laddove per converso la predominanza di forme societarie, che implica un maggior grado di organizzazione ed un impegno economico generalmente maggiori, sta a significare una rete più moderna.

A tal proposito, ad Assisi, abbiamo:

ESERCIZI COMMERCIALI PER TIPO DI DITTA E ZONA									
	Ass.Mont	Ass.Cent	Ass.Vall	C.Trex	PS.Nicc.	Palazzo	Torchiag	SMAng.c.	SMAng.e.
Individuale	20	72	46	1	-	10	9	53	37
Soc.di fatto	-	1	-	-	-	-	-	-	-
S.N.C.	5	33	14	-	-	8	4	32	27
S.A.S.	1	17	6	-	-	-	2	7	4
S.R.L.	1	9	-	-	-	4	2	7	13
S.P.A.	-	-	-	-	-	-	-	1	4
Coperativa	-	1	-	-	-	-	-	1	1
Consorzio	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Altre forme	1	1	1	-	-	1	-	1	2
<b>TOTALE</b>	<b>28</b>	<b>134</b>	<b>68</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>23</b>	<b>17</b>	<b>102</b>	<b>88</b>
%	4.8	22.9	11.6	0.2	0.0	3.9	2.9	17.4	15.0

ESERCIZI COMMERCIALI PER TIPO DI DITTA E ZONA								%
	Tordandr	Rivot.	Ass.esp.	Petrign.	Casteln.	Viole C.	COMUNE	
Individuale	11	13	9	21	6	7	315	<b>53.8</b>
Soc.di fatto	-	-	-	-	-	-	1	<b>0.2</b>
S.N.C.	2	5	-	12	3	7	152	<b>25.9</b>
S.A.S.	-	4	1	4	-	1	47	<b>8.0</b>
S.R.L.	-	4	3	6	1	1	51	<b>8.7</b>
S.P.A.	-	1	-	1	-	-	7	<b>1.2</b>
Coperativa	-	-	-	-	-	1	4	<b>0.7</b>
Consorzio	-	-	-	-	-	-	1	<b>0.2</b>
Altre forme	-	-	-	1	-	-	8	<b>1.4</b>
<b>TOTALE</b>	<b>13</b>	<b>27</b>	<b>13</b>	<b>45</b>	<b>10</b>	<b>17</b>	<b>586</b>	<b>100.0</b>
%	2.2	4.6	2.2	7.7	1.7	2.9	100.0	

Il 54% degli esercizi è gestito da ditte individuali e questo valore, in relazione ad altre realtà, è un po' elevato.



## RIPARTIZIONE DEGLI ESERCIZI PER TIPOLOGIA (VICINATO, MEDIE E GRANDI STRUTTURE)

La ripartizione degli esercizi commerciali per tipologia dimensionale, ai sensi del decreto 114 del 1998, vede 562 esercizi di vicinato, che coprono tuttavia il solo 73.1 % della superficie totale e 25 medie strutture di vendita, cioè esercizi aventi superficie tra 250 e 2500 metri quadrati, così distribuiti:

ESERCIZI PER ZONA E TIPO					
	Vicinato	Medie SV	Grandi SV	TOT	
Assisi - Zona a monte	28	0	0	28	
Assisi - Zona centrale	135	0	0	135	
Assisi - Zona a valle	68	0	0	68	
Costa Trex-Armenzano-SMLi	1	0	0	1	
P.S.Niccolo'-S.Presto-Por	0	0	0	0	
Palazzo-Tordibetto-Mora	23	0	0	23	
Torchiagina-Pianello-Rocc	15	2	0	17	
S.M.degli Angeli-Centro	99	3	0	102	
S.M.degli Angeli-espans	77	11	0	88	
Tordandrea	13	0	0	13	
Rivotorto	26	1	0	27	
Assisi - Zona di espans.	11	2	0	13	
Petrignano	42	3	0	45	
Castelnuovo	9	1	0	10	
Viola - Capodacqua	15	2	0	17	
<b>TOTALE</b>	<b>562</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>587</b>	

Per il vero la distinzione in esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, poggiando su valori di superficie differenti in relazione all'entità demografica del Comune (maggiore o minore di 10.000 abitanti) e non su valori assoluti, è di scarsa utilità sotto il profilo statistico, salvo nelle analisi di vasta scala. Così, ad esempio, due esercizi di 200 metri di superfici, posti l'uno nella frazione di un grande Comune e l'altro in uno piccolo Comune confinante (ipotesi frequente), ricevono differente classificazione: vicinato nel primo caso, media struttura nell'altro pur sottendendo la medesima realtà.



## MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Le medie strutture di vendita, come si è visto, sono 25 e rappresentano il 4.3 % del totale degli esercizi, mentre in termini di superficie - come si accennava - rappresentano il 26.9 %.

La superficie complessiva delle medie strutture di vendita è infatti pari a 12.143 metri quadrati, di cui 4350 per il settore alimentare e 7793 per quello non alimentare. La superficie media di questo tipo di esercizi è pari a 485.7 metri.

In pratica ogni abitante di Assisi ha a disposizione un servizio distributivo che, in termini di percentuale di SUPERFICIE sul totale, è così riassumibile:

- Settore alimentare: 63.3 % vicinato, 36.7 % medie strutture;
- Settore non alimentare: 76.6 % vicinato, 23.4 % medie strutture.

In termini di NUMERO DI ATTIVITA' i valori si ribaltano:

- Settore alimentare: 94.9 % vicinato, 5.1 % medie strutture;
- Settore non alimentare: 96.1 % vicinato, 3.9 % medie strutture.

Come si è accennato, rispetto ad altri grandi Comuni umbri, la presenza della distribuzione moderna è sicuramente inferiore in conformità ad un differente modello distributivo.

Generalmente, infatti, in termini di superficie, l'apporto percentuale sul totale delle medie e grandi strutture supera ampiamente il 50%.

Le 25 medie strutture di vendita sono presenti nelle sole aree esterne al capoluogo e, precisamente, nelle zone da 7 a 15, con una ovvia concentrazione a Santa Maria degli Angeli:





TITOLARE	UBICAZIONE	ZONA MQ	ATTIVITA' PREVALENTE
1. CARLI MARIA GRAZIA	VIALE UMBERTO I	12 289	Casalinghi-oggetti per la casa e da regalo
2. CAVALLUCCI PAOLO SAS	VIA SACRO TUGURIO-RI	11 278	Prodotti alimentari (ordinari)
3. G.M.F.GRANDI MAGAZZINI FIORONI S.P.	VIA RAFFAELLO-S.M.A.	9 1490	Prodotti alimentari (ordinari)
4. GUARDUCCI COSETTA MARIA	FRAZIONE CAPODACQUA	15 525	Abbigliam.-Accessori-Intimo-Merceria-Pellicce-Tess.
5. MENCARELLI ENRICO	FRAZIONE TORCHIAGINA	7 260	Art. per edilizia-idrotermosanitari-vetreteria
6. MORETTI DONATELLA	VIA PROTOMARTIRI FRA	8 291	Prodotti alimentari (ordinari)
7. ORSOLINI AMEDEO SPA	VIA DEI CARRETTIERI-	9 799	Art. per edilizia-idrotermosanitari-vetreteria
8. RONCA GIORGIO	LOCALITA' SAN PIETRO	9 263	Auto-moto-cicli ricambi e accessori
9. SOC. B.V.B.	FRAZIONE S.MARIA DEG	9 582	Abbigliam.-Accessori-Intimo-Merceria-Pellicce-Tess.
10. SOC.A.DEL BIANCO SRL	VIA LOS ANGELES-S.M.	9 275	Auto-moto-cicli ricambi e accessori
11. SOC.BINOVA SRL	VIA INDIPENDENZA-PET	13 384	Mobili
12. SOC.BRUNORI ALESSANDRO & C.SNC	FRAZIONE TORCHIAGINA	7 261	Art. e prodotti per agricoltura - Animali
13. SOC.CAGLIESI EURO & C.SNC	PIAZZA GIACOMO MATTE	13 330	Prodotti alimentari (ordinari)
14. SOC.DIMENSIONE EDILIZIA SRL	VIA EUGUBINA-PETRIGN	13 340	Art. per edilizia-idrotermosanitari-vetreteria
15. SOC.EDILNUCARI DI NUCARI CLEANTE &	PIAZZETTA DELLA FRAT	14 271	Art. per edilizia-idrotermosanitari-vetreteria
16. SOC.EDILTACCONI SRL	VIA PROTOMARTIRI FRA	8 382	Art. per edilizia-idrotermosanitari-vetreteria
17. SOC.ELLE ERRE SRL	FRAZIONE S.MARIA DEG	9 400	Art. per edilizia-idrotermosanitari-vetreteria
18. SOC.F.B.M.-FORNACI BRIZIARELLI	FRAZIONE S.MARIA DEG	8 900	Art. per edilizia-idrotermosanitari-vetreteria
19. SOC.PERLA ARREDAMENTI SAS DI PAPARE	VIA SAN BERNARDINO D	9 982	Mobili
20. SOC.S.A.C.I.T.SRL	FRAZIONE S.MARIA DEG	9 400	Art. per edilizia-idrotermosanitari-vetreteria
21. SOC.UMBRIA ALIMENTARI SRL	VIA LOS ANGELES-S.M.	9 340	Prodotti alimentari (ordinari)
22. SOC.VIOLE MARKET SNC	FRAZIONE SAN VITALE	15 280	Prodotti alimentari (ordinari)
23. SUPERCONTI SUPERMERCATI TERNI SRL	VIALE GABRIELE D'ANN	9 800	Prodotti alimentari (ordinari)
24. SVILUPPO DISCOUNT SPA	VIA GIOVANNI BECCHET	9 748	Prodotti alimentari (ordinari)
25. TOZZI EGIDIO	VIA DELLA MADONNA DE	12 273	Prodotti alimentari (ordinari)

	7-Torchiagina	8-S.M.Angeli - centro	9-S.M.Angeli - espansione	11-Rivotorto	12-Assisi - zona di espansione	13-Petrignano	14-Castelnuovo	15-Viole-capodacqua
GENERE								
<b>Alimentari</b>		Moretti Donatella M1	G.M.F. Fioroni - M2 Umbria Alimentari M1 Superconti M1 Sviluppo discount M1	Cavallucci Paolo M1	Tozzi Egidio M1	Cagliesi Euro M1		Viole Market M1
<b>Abbigliamento</b>			Soc. B.V.B. M1					Guarducci Cosetta M1
<b>Mobili</b>			Perla Arredam. M2					
<b>Casalinghi</b>					Carli Maria Grazia M1			
<b>Agricoltura</b>	Soc. Brunori Aless. M1							
<b>Automotocicli</b>			Ronca Giorgio M1 Del Bianco M1					
<b>Edilizia</b>	Mencarelli Enrico M1	Ediltacconi M1 F.B.T. Fornaci Briz M1	Orsolini Amedeo M1 Elle Erre M1 S.A.C.I.T. M1			Dimens.edilizia M1	Edilnucari M1	
<b>TOTALE</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>



La legge regionale n. 24 del 1999, come modificata dalla legge n. 26/2005, distingue inoltre le medie e grandi strutture in sottocategorie dimensionali e, precisamente, nei Comuni con oltre 10.000 abitanti:

- Medie strutture: M1 (da 251 a 900 metri) ed M2 (da 901 a 2500 metri)
- Grandi strutture: G1 (da 2501 a 5500 metri) e G2 (oltre 5500 metri)

Con riferimento a tale classificazione abbiamo:

<b>QUADRO RIASSUNTIVO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA - Assisi - Intero Comune</b>					
<b>Tipo di esercizio</b>	<b>Numero</b>	<b>Superficie di vendita</b>	<b>Superficie media</b>	<b>Abitanti per esercizio</b>	<b>Superficie per 100 ab.</b>
<b>M1 (251-900 mq.)</b>					
-Alimentari	8	3340	417.5	3448.9	12.1
-Non alimentari	15	6331	422.1	1839.4	22.9
-TOTALE	23	9671	420.5	1199.6	35.1
<b>M2 Minori (901-1500 mq.)</b>					
-Alimentari	1	1490	1490.0	27591.0	5.4
-Non alimentari	1	982	982.0	27591.0	3.6
-TOTALE	2	2472	1236.0	13795.5	9.0
<b>M2 Maggiori (1501-2500 mq.)</b>					
-Alimentari	0	0	-	-	0.0
-Non alimentari	0	0	-	-	0.0
-TOTALE	0	0	-	-	0.0
<b>===TOTALE MSV (251-2500 mq.)</b>					
-Alimentari	9	4830	536.7	3065.7	17.5
-Non alimentari	16	7313	457.1	1724.4	26.5
-TOTALE	25	12143	485.7	1103.6	44.0
<b>===TOTALE GSV (&gt;2500 mq.)</b>					
-TOTALE	0	0	0	0	0
<b>===TOTALE MSV+GSV</b>					
-Alimentari	9	4830	536.7	3065.7	17.5
-Non alimentari	16	7313	457.1	1724.4	26.5
-TOTALE	25	12143	485.7	1103.6	44.0

Rispetto alle zone commerciali, il quadro è così ricostruito:

DISTRIBUZIONE DELLE MEDIE STRUTTURE PER TIPO E ZONA (settore prevalente)- Assisi									
	A L I M E N T A R I				NON	A L I M E N T A R I			
	M1	M2min	M2magg	Totale		M1	M2min	M2magg	Totale
DA mq.	251	901	1501	251	251	901	1501	251	
A mq.	900	1500	2500	2500	900	1500	2500	2500	
Assisi-a monte	-	-	-	-	-	-	-	-	
Assisi-centrale	-	-	-	-	-	-	-	-	
Assisi-a valle	-	-	-	-	-	-	-	-	
Costa di Trex	-	-	-	-	-	-	-	-	
Pieve S.Niccolò	-	-	-	-	-	-	-	-	
Palazzo	-	-	-	-	-	-	-	-	
Torchiagina	-	-	-	-	2	-	-	2	
SM.Angeli centro	1	-	-	1	2	-	-	2	
SM.Angeli.espans.	3	1	-	4	6	1	-	7	
Tordandrea	-	-	-	-	-	-	-	-	
Rivotorto	1	-	-	1	-	-	-	-	
Assisi expans.	1	-	-	1	1	-	-	1	
Petrignano	1	-	-	1	2	-	-	2	
Castelnuovo	-	-	-	-	1	-	-	1	
Viola-Capodacqua	1	-	-	1	1	-	-	1	
COMUNE	8	1	-	9	15	1	-	16	

Le medie strutture di tipo M2, cioè superiori a 900 metri, sono solo 2 e di tale categoria manca la dimensione maggior (1500-2500).

Si può pertanto concludere che, allo stato attuale, la rete della media distribuzione di Assisi risulta molto ridotta.

## APPROFONDIMENTO MERCEOLOGICO

In sede di ricostruzione degli esercizi commerciali è stato rilevato non solo il settore merceologico generico (art. 5 d.lgs. 114/98), ma altresì la specifica merceologia trattata, secondo il "prontuario Kaczmarek" di lunga sperimentazione. Sulla base di tale classificazione che, naturalmente, ha insita in sé una piccola approssimazione, ma che comunque costituisce un innegabile salto di qualità nell'analisi, si può ricostruire il seguente quadro generale:

Merceologie	Esercizi prevalenti	Esercizi che trattano il genere	Superf. totale per il genere	Superf. totale es.prevalenti	Superf. media es.prevalenti	Abitanti per es.prevalente	Superf. del ge- nere per 100 abit.
1 -Prodotti alimentari (ordinari)	61	61	7054	8404	137.8	452.3	25.6
2 -Prodotti alim.particolari e ti	24	24	1036	1066	44.4	1149.6	3.8
3 -Enoteca al dettaglio	2	2	70	70	35.0	13795.5	0.3
4 -Carni animali varie	15	27	931	589	39.3	1839.4	3.4
5 -Pesce fresco	5	5	207	207	41.4	5518.2	0.8
6 -Frutta e verdura	13	30	1315	827	63.6	2122.4	4.8
7 -Pasticceria dolciumi - Pizza a	56	56	1256	1266	22.6	492.7	4.6
SETTORE ALIMENTARE	176		11869	12429	70.6	156.8	43.0
8 -Articoli di igiene-pulizia-ogg	1	1	200	250	250.0	27591.0	0.7
9 -Abbigliam.-Accessori-Intimo-Me	79	88	7503	7204	91.2	349.3	27.2
10 -Calzature-Pelletterie-Borse e	7	8	436	421	60.1	3941.6	1.6
11 -Gioielleria-Orologeria	7	9	387	340	48.6	3941.6	1.4
12 -Mobili	9	10	2268	2291	254.6	3065.7	8.2
13 -Elettrodomestici-Mater.elettri	7	9	562	500	71.4	3941.6	2.0
14 -Casalinghi-oggetti per la casa	18	22	1462	1407	78.2	1532.8	5.3
15 -Libri e pubblicazioni varie	3	6	256	202	67.3	9197.0	0.9
16 -Bigiotteria-Chincaglieria-Prof	14	16	361	310	22.1	1970.8	1.3
17 -Cartoleria-Cancelleria	7	8	595	545	77.9	3941.6	2.2
18 -Quotidiani e periodici	8	17	297	230	28.8	3448.9	1.1
19 -Giocattoli-Hobbistica-Art.per	1	1	140	150	150.0	27591.0	0.5
20 -Articoli per infanzia-Sanitaria	2	2	212	212	106.0	13795.5	0.8
22 -Articoli fotografici di ottica	12	13	578	563	46.9	2299.2	2.1
23 -Fiori piante-articoli da giard	9	9	558	598	66.4	3065.7	2.0
24 -Articoli sportivi-da campeggio	2	2	70	70	35.0	13795.5	0.3
25 -Articoli ricordo-turistici-sou	116	123	6050	5973	51.5	237.9	21.9
27 -Strumenti musicali-dischi-comp	2	2	195	195	97.5	13795.5	0.7
28 -Pitt.scult.grafica-Belle arti-	9	9	459	509	56.6	3065.7	1.7
29 -Art.informatica-telecomunicaz.	4	4	304	304	76.0	6897.8	1.1
30 -Ferramenta-mesticheria-sistemi	10	11	984	976	97.6	2759.1	3.6
31 -Articoli tecnici per industria	1	1	67	67	67.0	27591.0	0.2
32 -Art. e prodotti per agricoltur	16	17	1521	1493	93.3	1724.4	5.5
33 -Auto-moto-cicli ricambi e acce	18	18	1803	1803	100.2	1532.8	6.5
34 -Art. per edilizia-idrotermosan	12	12	4159	4237	353.1	2299.2	15.1
35 -Combustibili-legna da ardere-k	5	5	569	569	113.8	5518.2	2.1
36 -Articoli funerari	5	5	298	298	59.6	5518.2	1.1
37 -Prod. farmacie	7	7	473	473	67.6	3941.6	1.7
38 -Prod. tabaccherie	15	16	437	454	30.3	1839.4	1.6
39 -Prod. imp.carburante	5	5	47	47	9.4	5518.2	0.2
SETTORE NON ALIMENTARE	411		33251	32691	79.5	67.1	120.5
100 -TOTALE	587	661	45120	45120	76.9	47.0	163.5

Dalla tabella che abbiamo illustrato possiamo desumere alcuni indicatori utili.

## ALIMENTARI

Iniziamo con gli esercizi di prodotti alimentari, da distinguere in alimentari ordinari, che sono 61 per una superficie totale di mq. 8404 ed una superficie media di 137.8 ed esercizi di alimentari tipici, particolari ed in genere destinati anche a turisti, che nel comune di Assisi sono ben 24, per una superficie totale di 1066 metri di cui 10 nella zona centrale del capoluogo.

Tale presenza è una delle caratteristiche distintive della rete commerciale di Assisi (oltre all'assenza di esercizi di grandi dimensioni di cui si è detto) e denota un livello qualitativo elevato, anche in riferimento alla domanda del turista. Vi sono anche due enoteche con vendita al dettaglio.

QUADRO COMPARATIVO TRA LE ZONE 2 - Prodotti alim.particolari e tipici					
ZONA	Eserc. preval.	Superf. totale	Superf. media	Ab.per eserc.	Sup.per 100 ab.
1 -Assisi - Zona a monte	2	157	78	289.5	21.9
2 -Assisi - Zona centrale	10	454	45	107.4	42.3
3 -Assisi - Zona a valle	8	257	32	112.4	28.6
4 -Costa Trex-Armenzano-SMLi	0	0	-	-	0.0
5 -P.S.Niccolo'-S.Presto-Por	0	0	-	-	0.0
6 -Palazzo-Tordibetto-Mora	0	0	-	-	0.0
7 -Torchiagina-Pianello-Rocc	0	0	-	-	0.0
8 -S.M.degli Angeli-Centro	3	148	49	1218.0	4.1
9 -S.M.degli Angeli-Espans.	0	0	-	-	0.0
10 -Tordandrea	0	-	-	-	0.0
11 -Rivotorto	0	0	-	-	0.0
12 -Assisi - Zona di expans.	1	50	50	2764.0	1.8
13 -Petriano	0	0	-	-	0.0
14 -Castelnuovo	0	0	-	-	0.0
15 -Viola - Capodacqua	0	0	-	-	0.0
===COMUNE	24	1066	44	1149.6	3.8

Un altro genere alimentare che in Assisi risulta più trattato che altrove è rappresentato dalla pasticceria, dolci, pizza al taglio, in relazione sicuramente alla presenza del turista. Gli esercizi prevalenti sono 56 di cui 21 al Capoluogo e 20 a Santa Maria degli Angeli ed i principali dati di consistenza sono i seguenti:

QUADRO COMPARATIVO TRA LE ZONE 7 - Pasticceria dolciumi - Pizza al taglio					
ZONA	Eserc. preval.	Superf. totale	Superf. media	Ab.per eserc.	Sup.per 100 ab.
1 -Assisi - Zona a monte	2	51	26	289.5	8.8
2 -Assisi - Zona centrale	13	349	27	82.6	32.5
3 -Assisi - Zona a valle	6	138	23	149.8	15.4
4 -Costa Trex-Armenzano-SMLi	0	0	-	-	0.0
5 -P.S.Niccolo'-S.Presto-Por	0	0	-	-	0.0
6 -Palazzo-Tordibetto-Mora	2	32	16	1344.0	1.2
7 -Torchiagina-Pianello-Rocc	3	62	21	443.0	4.7
8 -S.M.degli Angeli-Centro	11	200	18	332.2	5.5
9 -S.M.degli Angeli-Espans.	7	183	26	597.7	4.4
10 -Tordandrea	1	6	6	1009.0	0.6
11 -Rivotorto	4	81	20	597.8	3.0
12 -Assisi - Zona di expans.	1	6	6	2764.0	0.2
13 -Petignano	3	65	22	1009.0	2.1
14 -Castelnuovo	1	8	8	1077.0	0.7
15 -Viole - Capodacqua	2	85	42	1010.0	4.2
===COMUNE	56	1266	23	492.7	4.6

## CARNI

Quanto alle macellerie, che trattate in forma prevalente sono 15, di cui una sola al capoluogo e 4 a Santa Maria queste, come sempre avviene, occupano solamente una superficie di metri 589, per un valore medio ed esiguo di 39.3, indubbiamente inferiore a quello degli esercizi alimentari. Le attività che vendono carni sono comunque 27 dato che in molti casi il genere è abbinato ad altri esercizi commerciali alimentari.

## FRUTTA E VERDURA

L'altro settore importante per la valutazione del servizio di generi alimentari, è rappresentato dall'ortofrutta. Si tratta di un settore particolare nel quale è relativamente abbastanza raro trovare esercizi che trattano il genere in forma esclusiva o prevalente, laddove assai più frequente è trovare esercizi misti di generi alimentari con frutta e verdura, specie nei borghi delle città, nelle frazioni e nelle campagne in cui ciò costituisce la regola. D'altro canto è innegabile che un esercizio specializzato (o un reparto di supermercato che ad esso può assimilarsi)

offre un servizio di gran lunga migliore di qualche cassetta di frutta e verdura in un altro negozio.

Nel Comune di Assisi a fronte di ben 30 esercizi che trattano il genere frutta e verdura, per una superficie totale di 1315 metri, abbiamo solamente 13 di essi che possono dirsi specializzati con una superficie di 827 Il rapporto degli esercizi è pertanto 2.3 esercizi trattanti il genere ogni uno prevalente.

Infine per questo settore è anche rilevante la presenza del commercio su aree pubbliche, o ambulante, oltreché dei produttori agricoli che integrano, a volte in modo determinante, l'offerta al consumatore, grazie anche a prezzi contenuti e qualità generalmente elevata.

## PRODOTTI ITTICI

Anche per la vendita del pesce, al pari dei prodotti ortofrutticoli, è assai rilevante la presenza del commercio ambulante. In genere una vera e propria pescheria, che apra anche solo qualche giorno alla settimana abbisogna di un'utenza abbastanza sostenuta non inferiore ai 10.000 abitanti. Nel nostro caso le pescherie sono 5 e nel complesso il numero è abbastanza elevato.

Quanto al settore non alimentare, ci limiteremo ad analizzare alcune sole merceologie di maggiore rilievo, data la necessità di contenere il presente studio entro accettabili limiti di voluminosità.

## ABBIGLIAMENTO

E' un settore che, come è noto, risulta trainante nel commercio al dettaglio e nel quale gli elementi di novità, qualità, modo ecc. sono così importanti da differenziare notevolmente l'una dall'altra attività. Anche la concorrenza di grandi magazzini e della grande distribuzione, che in genere si colloca su target medio-bassi, salvo eccezioni anche di rilievo, va considerata.

Gli esercizi di abbigliamento e accessori, tessuti, intimo ad Assisi sono 79 e, contrariamente a quanto in genere avviene, non sono ubicati in maggioranza

nella parte centrale (sono 21 nelle tre zone di Assisi capoluogo), bensì a Santa Maria degli Angeli che ne conta ben 40; 8 ne ha poi Petrignano e 4 Rivotorto.

La superficie totale degli esercizi è pari a mq. 7204 con un valore medio, quindi di 91.2.

Nell'abbigliamento, a differenza di quanto abbiamo visto accadere per il settore degli articoli di ortofrutta, gli esercizi che trattano il genere normalmente lo fanno in modo prevalente, data non solo la necessità di maggiori spazi, ma anche di una certa specializzazione e preparazione professionale.

Pertanto, a fronte di 88 esercizi che trattano il genere di abbigliamento gli esercizi prevalenti sono 79,

#### ARTICOLI SPORTIVI

Abbiamo poi gli esercizi specializzati di articoli sportivi, sempre più spesso divenuti un po' ovunque di abbigliamento sportivo e che nel Comune sono 2, entrambi a Santa Maria, per una superficie di mq. 70

#### ARTICOLI PER INFANZIA

Affini ai precedenti, ma con connotazioni proprie, sono gli esercizi di articoli per l'infanzia, che a Assisi sono 2

#### CALZATURE

Questo genere spesso viene erroneamente analizzato congiuntamente all'abbigliamento, forse anche perché un tempo i prodotti erano raggruppati nella medesima "tabella merceologica". In realtà si tratta di segmenti di mercato distinti, se pur complementari.

La conduzione degli esercizi di scarpe - a quanto sembra - non è delle più semplici e richiede investimenti e capacità notevoli a fronte di ricarichi forse minori di altri. Anche per questo il numero di operatori che si occupano di calzature e pelletterie in genere è decisamente minore rispetto agli esercizi di abbigliamento. A Assisi abbiamo, come si è visto, 79 esercizi di abbigliamento, ma solo 7 di calzature, 3 al capoluogo e 4 a Santa Maria degli Angeli.



Anche per questo genere la localizzazione è spesso il centro storico anche se il legame con esso è meno stretto di quanto non sia per l'abbigliamento, data la necessità di maggiori spazi. Tuttavia in Assisi la superficie media è di soli 60 metri.

#### GIOIELLERIA - OROLOGERIA - BIGIOTTERIA - PROFUMERIA - CHINCAGLIERIA

Riuniamo qui alcuni esercizi che trattano prodotti per la persona, e sono spesso complementari agli esercizi di abbigliamento.

Nel Comune abbiamo 7 gioiellerie e orologerie, valore elevato rispetto ad altri Comuni.

#### CARTOLERIA - LIBRI - GIOCATTOLI - HOBBISTICA - OPERE DI PITTURA

Nel Comune abbiamo 7 esercizi di cartoleria, 3 librerie al pubblico e un negozio di giocattoli.

#### ARTICOLI RICORDO, SOUVENIRS, ARTICOLI RELIGIOSI

La vera caratteristica del sistema distributivo di Assisi è costituita dagli esercizi di articoli ricordo, souvenirs e religiosi che sono ben 116, pari al 20% del totale, cui si aggiungono almeno altri 7 esercizi che trattano comunque il genere in forma secondaria.

Poco v'è da dire in proposito, se non il fatto che sono quasi tutti nel capoluogo, mentre a Santa Maria il genere stenta a "decollare" (7 sole attività), probabilmente anche per la lunga fila di bancarelle specializzate che costeggia la Basilica.

La superficie media è tutt'altro che insignificante (51 metri) tenuto conto delle dimensioni in genere non elevate dei negozi di Assisi.

Il quadro analitico di questo settore è mostrato nella tabella che segue:

QUADRO COMPARATIVO TRA LE ZONE					
	25	- Articoli ricordo-turistici-souvenirs-religiosi			
Esercizi commerciali di qualsiasi dimensione					
ZONA	Eserc. preval.	Superf. totale	Superf. media	Ab.per eserc.	Sup.per 100 ab.
1 -Assisi - Zona a monte	9	277	31	64.3	53.0

2 -Assisi - Zona centrale	55	2948	54	19.5	277.4
3 -Assisi - Zona a valle	43	2018	47	20.9	220.0
4 -Costa Trex-Armenzano-SMLi	0	0	-	-	0.0
5 -P.S.Niccolo'-S.Presto-Por	0	0	-	-	0.0
6 -Palazzo-Tordibetto-Mora	0	0	-	-	0.0
7 -Torchiagina-Pianello-Rocc	0	0	-	-	0.0
8 -S.M.degli Angeli-Centro	7	575	82	522.0	16.2
9 -S.M.degli Angeli-Espans.	0	0	-	-	0.0
10 -Tordandrea	0	0	-	-	0.0
11 -Rivotorto	0	0	-	-	0.0
12 -Assisi - Zona di espans.	2	155	78	1382.0	7.1
13 -Petrignano	0	0	-	-	0.0
14 -Castelnuovo	0	0	-	-	0.0
15 -Viole - Capodacqua	0	0	-	-	0.0
===COMUNE	116	5973	51	237.9	21.9

#### ELETTRODOMESTICI-RADIO TV- HI FI

Per quanto riguarda i negozi di elettrodomestici, radio, tv, hi-fi, a fronte di 7 esercizi che trattano tali generi come prevalenti, in realtà nel comune di Assisi possiamo acquistare articoli di elevata tecnologia in ben 9 negozi. Vi sono anche 18 esercizi di casalinghi.

#### MOBILI - ARTICOLI PER UFFICIO

Infine sono presenti 9 esercizi di mobili ed 4 di articoli per ufficio, anche se essi sono trattati in maniera non prevalente da 4 negozi.

## L'evoluzione della rete negli anni

Per concludere questa analisi si riportano alcuni indicatori relativi allo sviluppo che ha avuto la rete di distribuzione di Assisi nel corso degli anni.

Vediamo, innanzitutto, le variazioni rispetto all'ultima rilevazione in occasione del Piano per le Medie strutture di vendita:

	Sett.2001	Nov.2009	Differenza
<b>Esercizi (totale)</b>	<b>597</b>	<b>587</b>	<b>-10</b>
Vicinato alimentari	164	167	3
Vicinato non alimentari	406	395	-11
<i>Totale Vicinato</i>	<i>570</i>	<i>562</i>	<i>-8</i>
MSV alimentari	8	9	1
MSV non alimentari	19	16	-3
<i>Totale Medie strutture</i>	<i>27</i>	<i>25</i>	<i>-2</i>
<b>Superfici (totale)</b>	<b>45682</b>	<b>45120</b>	<b>-562</b>
Vicinato alimentari	8197	7599	-598
Vicinato non alimentari	26042	25378	-664
<i>Totale Vicinato</i>	<i>34239</i>	<i>32977</i>	<i>-1262</i>
MSV alimentari	3622	4830	1208
MSV non alimentari	7821	7313	-508
<i>Totale Medie strutture</i>	<i>11443</i>	<i>12143</i>	<i>700</i>
<b>Superficie media</b>	<b>76,5</b>	<b>76,9</b>	<b>0,3</b>
Vicinato alimentari	50,0	45,5	-4,5
Vicinato non alimentari	64,1	64,2	0,1
<i>Totale Vicinato</i>	<i>60,1</i>	<i>58,7</i>	<i>-1,4</i>
MSV alimentari	452,8	536,7	83,9
MSV non alimentari	411,6	457,1	45,4
<i>Totale Medie strutture</i>	<i>423,8</i>	<i>485,7</i>	<i>61,9</i>
<b>Abitanti per esercizio</b>	<b>43,7</b>	<b>47,0</b>	<b>3,3</b>
Vicinato alimentari	159,3	165,2	6,0
Vicinato non alimentari	64,3	69,9	5,5
<i>Totale Vicinato</i>	<i>45,8</i>	<i>49,1</i>	<i>3,3</i>
MSV alimentari	3264,6	3065,7	-199,0
MSV non alimentari	1374,6	1724,4	349,9
<i>Totale Medie strutture</i>	<i>967,3</i>	<i>1103,6</i>	<i>136,3</i>
<b>Superficie per 100 abitanti</b>	<b>174,9</b>	<b>163,5</b>	<b>-11,4</b>
Vicinato alimentari	31,4	27,5	-3,8
Vicinato non alimentari	99,7	92,0	-7,7
<i>Totale Vicinato</i>	<i>131,1</i>	<i>119,5</i>	<i>-11,6</i>
MSV alimentari	13,9	17,5	3,6
MSV non alimentari	29,9	26,5	-3,4
<i>Totale Medie strutture</i>	<i>43,8</i>	<i>44,0</i>	<i>0,2</i>

Il sistema, nel complesso, ha tenuto all'impatto dei mutamenti nel quadro del mercato ed alla crisi dei consumi, avendo la rete perso 10 unità in otto anni.

Tuttavia una valutazione su più ampia scala non può ignorare il fatto che in altri Comuni la rete di distribuzione è, invece, generalmente cresciuta, cosicché il posizionamento relativo risulta meno buono, anche considerando che il numero dei residenti è cresciuto.

Un indicatore in crescita concerne, invece, le medie strutture alimentari.

Quanto alle quindici zone, l'evoluzione appare la seguente:

	ANNO 1991		ANNO 2001		ANNO 2009	
	Esercizi	Superficie	Esercizi	Superficie	Esercizi	Superficie
1-Assisi - Zona a monte	32	1204	23	889	28	1142
2-Assisi - zona centrale	144	6696	128	5913	135	6410
3-Assisi - zona a valle	77	3077	73	3304	68	2899
4-Costa Trex-Armenzano-S.M.Lignano	3	92	3	92	1	44
5-Porziano-Paradiso-Pieve S.Nicolò	1	8	1	8	0	0
6-Palazzo-Tordibetto-Mora	32	1539	22	1433	23	1511
7-Sterpeto-Rocca S. Angelo-S. Gregorio-Torchiagina	18	1206	17	1763	17	1601
8-Santa Maria degli Angeli - centro	148	10199	106	8865	102	7770
9-Santa Maria degli Angeli - periferia	78	10946	75	10811	88	12988
10-Tordandrea	16	884	16	1056	13	615
11-Rivotorto	38	3583	29	2476	27	2176
12-Assisi - zona di espansione	21	1520	23	1890	13	1361
13-Petrignano	55	3922	49	4042	45	3551
14-Fraz. Castelnuovo	12	903	11	1003	10	944
15-Fraz. S. Vitale-Capodacqua	21	1746	21	2137	17	2108
<b>Totale Assisi</b>	<b>696</b>	<b>47525</b>	<b>597</b>	<b>45682</b>	<b>587</b>	<b>45120</b>

Dunque nel corso dell'intero periodo considerato, pari a 18 anni, abbiamo avuto:

- una forte diminuzione delle attività nel capoluogo che da 253 nel 1991 sono diventate, attualmente, 231 (- 22), anche se la contrazione ha riguardato il decennio 1991-2001, mentre nel periodo successivo vi è stata una ripresa;
- una forte diminuzione della rete anche a Santa Maria degli Angeli centro che ha visto calare le attività da 148 a 102 ed anche se il ridimensionamento, così come per il centro storico, ha interessato soprattutto il periodo meno recente;

- la crescita, unico caso nel Comune, della zona di espansione di Santa Maria degli Angeli, i cui esercizi sono passati da 78 ad 88 con un aumento di superfici di 2000 metri;
- la sensibile diminuzione delle attività in varie frazioni come Palazzo-Tordibetto-Mora, Rivotorto, Petrignano
- la sostanziale "tenuta" delle altre frazioni
- la quasi scomparsa del commercio nelle zone montane che è un fenomeno, purtroppo, comune a molte realtà umbre e italiane.

\* \* \*

Progetto finito di elaborare il 19.11.2009

## **AGGIORNAMENTO DEL PIANO PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

### **A cura dell'Ufficio commercio**

Il piano comunale per le Medie Strutture di vendita, previsto dall'art. 19 della Legge Regionale 24/91, è stato approvato con delibera del C.C. del 17.03.2003, n. 36.

#### **TERRITORIO**

Lo studio del 2001, realizzato dall'Azienda "Promocamera" della C.C.I.A.A. di Perugia, ha previsto l'analisi secondo N. 15 zone commerciali, già individuate per altri Piani del commercio del Comune: 1. Assisi – zona a monte della città, 2. Assisi – zona centrale della città, 3. Assisi – zona a valle della città, 4. Costa di Trex, Armenzano, 5. Pieve s. Nicolò, Petrata, 6. Palazzo, Tordibetto, Mora, 7. Torchiagina, Pianello, 8. S. M. Angeli – centro, 9. S.M. Angeli – zona espansione, 10. Tordandrea, 11. Rivotorto, 12. Assisi – zona di espansione, 13. Petrignano, 14. Castelnuovo, 15. Viole, Capodacqua.

Nella normativa, tuttavia, le autorizzazioni rilasciabili sono state raggruppate nelle seguenti sole tre zone e subzone:

- zona n. 1: Assisi Centro Storico
- zona n. 2: Santa Maria degli Angeli
  - sub zona 2A: area ex fornaci – ex cava
  - sub zona 2B: area ex Montedison
  - sub zona 2C: area attività produttive
- zona n. 3: resto del territorio
  - sub zona 3A: area produttiva di Rivotorto
  - sub zona 3B: area produttiva di Petrignano
  - sub zona 3C: area produttiva di Palazzo
  - sub zona 3D: area produttiva di Capodacqua

Risultano dallo studio del 2001:

- la crescita della popolazione (24106 abitanti al 1991; 25534 al 2001)
- la crescita delle presenze turistiche (898.000 nel 1900; 1.040.132 nel 2000)

#### **ESERCIZI COMMERCIALI**

Circa la consistenza degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa, il Piano riportava che:

“La rete distributiva degli esercizi al dettaglio presente nel Comune di Assisi ammontava, al luglio 2001, a 597 esercizi, articolati su una superficie di vendita di 45682 mq., per una superficie media, quindi, di circa 76 mq., valore non molto elevato.

Circa il 30% (28.8) del totale delle attività (172 in valori assoluti) operava nel settore alimentare e ~~e~~ tra il non alimentare vi era una netta prevalenza numerica, come era facile prevedere, dei generi merceologici degli articoli per la casa (oggettistica in particolare) e la persona ed abbigliamento/calzature.”

Si evidenziava una forte concentrazione di esercizi commerciali nel Centro Storico e a S M. degli Angeli.

Il “rapporto abitanti/esercizio si attestava su 42, valore elevato, mentre non era tale il valore registrato nella superficie di vendita per 100 abitanti, 180.”

## PROGETTO 2001

Nel 2001, sulla base delle risultanze dell'indagine sui consumi e delle ulteriori valutazioni contenute nel piano, era stato approvato il seguente progetto:

<b>SETTORE ALIMENTAZIONE/MISTO</b>			
Zone	M1 (superficie tra 251-900 mq.)	M2 inferiori (superficie tra 901- 1500 mq.)	M2 superiori (superficie tra 1501-2500 mq.)
1-Centro storico	==	==	==
2-Santa Maria degli Angeli	==	==	==
Subzona 2A – area ex fornaci-ex cave	==	==	1
Subzona 2B – area ex Montedison	==	==	==
Subzona 2 C – area attività produttive	==	==	==
3 – Resto del territorio	1	==	==
Subzona 3A – Rivotorto A.P.	==	==	==
Subzona 3B – Petignano A.P.	==	==	==
Subzona 3C – Palazzo A.P.	==	==	==
Subzona 3D – Capodacqua A.P	==	==	==

<b>SETTORE NON ALIMENTARE</b>			
Zone	M1 (superficie tra 251-900 mq.)	M2 inferiori (superficie tra 901- 1500 mq.)	M2 superiori (superficie tra 1501-2500 mq.)
1-Centro storico	==	==	==
2-Santa Maria degli Angeli	3	==	==
Subzona 2A – area ex fornaci-ex cave	1	==	1
Subzona 2B – area ex Montedison	1	1	==
Subzona 2 C – area attività produttive	5	4	2
3 – Resto del territorio	3	==	==
Subzona 3A – Rivotorto A.P.	3	3	==
Subzona 3B – Petignano A.P.	4	3	1
Subzona 3C – Palazzo A.P.	3	3	==
Subzona 3D – Capodacqua A.P	3	3	==

Erano state anche previste le seguenti condizioni:

- Le M2 superiore **non alimentari** previste nella subzona 2A potevano realizzarsi esclusivamente sotto forma di centro commerciale, con almeno n. 10 esercizi commerciali.
- Le autorizzazioni per MSV previste in zona 2 e 3 erano vincolate, per sei mesi dall'entrata in vigore del piano, per forme di trasformazione di attività commerciali, già operanti nel Comune da almeno 5 anni
- Possibilità di realizzazione di M1, fino al massimo di n. 5, di cui non più di una in zona 2 intera (zona 2 e sub zone), per il settore alimentazione e n. 20 unità per il settore non

alimentare, attraverso l'ampliamento di esercizi di vicinato operanti nel Comune da almeno 5 anni;

- Ulteriori autorizzazioni per:
  - a) automatismi della legge regionale;
  - b) realizzazione di **M2-inferiore** fino al numero massimo di 5 di cui non più di una, del settore alimentare – misto, in zona 2 intera ( zona 2 e sub zone), attraverso l'**ampliamento di M1** già operanti da almeno 5 anni
  - c) realizzazione di **M2-superiore** attraverso l'**ampliamento di M2 inferiore** operanti nel comune da almeno cinque anni al momento di entrata in vigore del presente atto.
- Divieto di aggiunta del settore alimentare a medie strutture di vendita autorizzate per il solo settore non alimentare.
- Decorsi almeno 24 mesi dall'entrata in vigore del piano: verifica per valutare la possibilità di rilasciare ulteriori disponibilità al fine di permettere puntuali e precisi interventi coordinati nell'ipotesi di varianti allo strumento urbanistico.

## L'ADEGUAMENTO

Al 2009 delle nuove medie strutture previste nel piano del 2001 quelle non alimentari sono state utilizzate in minima parte , fatte salve le previsioni di M1 e M2 inferiori per la subzona 2c . Per converso sono pervenute agli Uffici richieste di autorizzazioni e informazioni per nuove attività alimentari che possono essere utili nel Comune.

L'Ufficio, preso atto della previsione di cui all'art. 5 comma 7 del piano e della indicazioni della Giunta Municipale , ha dato corso alla procedura di aggiornamento del piano, conferendo incarico, al dr. Andrea Kaczmarek di Perugia, noto esperto della materia, di effettuare uno studio di aggiornamento sulla rete distributiva e su altri indicatori utili.

Dallo studio consegnato, che si allega al presente atto come parte integrante, risulta in breve che:

- la popolazione comunale è cresciuta tra il 2001 e il 2009 da 25.534 a 27.591 abitanti
- i flussi turistici si sono mantenuti elevati, salvo nell'ultimo anno (2008)
- la presenza di Medie Strutture di vendita in Assisi è inferiore alle medie regionali per i Comuni di pari grandezza e, tra l'altro, **mancono le strutture M2 superiori (>1500 mq)** e le G (Grandi Strutture di Vendita > 2500 mq.)

In particolare si riportano le seguenti analisi:

### == POPOLAZIONE ==

	ANNO		
	2001	2004	2009
1. Assisi - Zona a monte	574 100,00	576 100,35	579 100,87
2. Assisi - Zona centrale	1064 100,00	1068 100,38	1074 100,94
3. Assisi - Zona a valle	892 100,00	894 100,22	899 100,78



4. Costa di Trex-Armenzano S.Maria Lignano	<b>564</b> 100,00	<b>491</b> 87,06	<b>488</b> 86,52
5. P.S.Niccolo'-S.Presto-Porziano	<b>431</b> 100,00	<b>426</b> 98,84	<b>408</b> 94,66
6. Palazzo-Tordibetto-Mora	<b>2245</b> 100,00	<b>2474</b> 110,20	<b>2688</b> 119,73
7. Torchiaina-Pianello- Rocca Sant'Angelo San Gregorio	<b>1250</b> 100,00	<b>1270</b> 101,60	<b>1329</b> 106,32
8. S.Maria degli Angeli-centro	<b>3284</b> 100,00	<b>3341</b> 101,74	<b>3654</b> 111,27
9. S.Maria degli Angeli- zona espansione	<b>3758</b> 100,00	<b>3825</b> 101,78	<b>4184</b> 111,34
10. Tordandrea	<b>962</b> 100,00	<b>965</b> 100,31	<b>1009</b> 104,89
11. Rivotorto	<b>2268</b> 100,00	<b>2276</b> 100,35	<b>2391</b> 105,42
12. Assisi - Zona di espansione	<b>2736</b> 100,00	<b>2750</b> 100,51	<b>2764</b> 101,02
13. Petrignano	<b>2641</b> 100,00	<b>2720</b> 102,99	<b>3027</b> 114,62
14. Castelnuovo	<b>1061</b> 100,00	<b>1040</b> 98,02	<b>1077</b> 101,51
15. Viole - Capodacqua	<b>1804</b> 100,00	<b>2001</b> 110,92	<b>2020</b> 111,97
<b>TOTALE ASSISI</b>	<b>25534</b> 100,00	<b>26117</b> 102,28	<b>27591</b> 108,06

== TURISMO ==

	<b>Complessivo (Alberghiero + Extralberghiero)</b>					
	<i>Italiani</i>		<i>Stranieri</i>		<i>Totale</i>	
	<i>Arrivi</i>	<i>Presenze</i>	<i>Arrivi</i>	<i>Presenze</i>	<i>Arrivi</i>	<i>Presenze</i>
<b>1999</b>	206754	468701	173349	315302	380103	784003
<b>2000</b>	294329	617010	238245	423122	532574	1040132
<b>2001</b>	274138	579505	209781	408069	483919	987574
<b>2002</b>	290307	620669	195267	394128	485574	1014797
<b>2003</b>	275116	585878	183686	386256	458802	972134
<b>2004</b>	280043	588778	189475	390995	469518	979773
<b>2005</b>	275508	585644	196972	393700	472480	979344
<b>2006</b>	282541	596370	217285	415580	499826	1011950
<b>2007</b>	285729	607053	214115	419724	499844	1026777
<b>2008</b>	272766	578272	188746	391507	461512	969779

Fonte: STL – Assisi

== ESERCIZI COMMERCIALI ==

	<i>Esercizi</i>	<i>MQ.</i>	<i>Abitanti</i> <i>per eserc.</i>	<i>Superficie per</i> <i>100 abitanti</i>
Assisi - Zona a monte	28	1142	20,7	197,2
Assisi - Zona centrale	135	6410	8,0	596,8
Assisi - Zona a valle	68	2899	13,2	322,5
Costa Trex-Armenzano-SMLi	1	44	488,0	9,0
P.S.Niccolo'-S.Presto-Por	0	0	0	0
Palazzo-Tordibetto-Mora	23	1511	116,9	56,2
Torchiagina-Pianello-Rocc	17	1601	78,2	120,5
S.M.degli Angeli-Centro	102	7770	35,8	212,6
S.M.degli Angeli-Centro	88	12988	47,5	310,4
Tordandrea	13	615	77,6	61,0
Rivotorto	27	2176	88,6	91,0
Assisi - Zona di espans.	13	1361	212,6	49,2
Petrignano	45	3551	67,3	117,3
Castelnuovo	10	944	107,7	87,7
Viole - Capodacqua	17	2108	118,8	104,4
<b>TOTALE</b>	<b>587</b>	<b>45120</b>	<b>47,0</b>	<b>163,5</b>

<i>Tipo di esercizio</i>	<i>Esercizi</i> <i>prevalenti</i>	<i>Superficie</i> <i>di vendita</i>	<i>Superficie</i> <i>media</i>	<i>Abitanti</i> <i>per esercizio</i>	<i>Superficie</i> <i>per 100 ab.</i>
<b>Esercizi di vicinato</b>					
- alimentare	167	7599	45.5	165.2	27.3
- non alimentare	395	25378	64.2	69.9	92.3
- totale	562	32977	58.7	49.1	119.5
<b>Medie strutture</b>					
- alimentare	9	4830	536.7	3065.7	15.8
- non alimentare	16	7313	457.1	1724.4	28.2
- totale	25	12143	485.7	1103.6	44.0
<b>Totale esercizi</b>					
- alimentare	176	12429	70.6	156.8	43.0
- non alimentare	411	32691	79.5	67.1	120.5
- totale	587	45120	76.9	47.0	163.5

Tenendo presenti questi elementi si propone un intervento di aggiornamento molto ridotto, consistente in :

- riconversione di alcune autorizzazioni già previste, dal settore solo non alimentare a quello alimentare/misto ;
- riproposizione della previsione già contenuta nel precedente piano per il settore non alimentare nella zona 2c di Santa Maria degli Angeli prevedendo almeno una tipologia alimentare/misto per ogni classe dimensionale;
- conferma della possibilità di crescita dalla tipologia di vicinato a quella di media struttura e da medie strutture più piccole ad altre più grandi;
- conservazione, per il resto, della impostazione generale del piano, salvo adattamenti e modifiche ritenute necessarie anche alla luce della esperienza maturata, in attesa di interventi di programmazione più ampi ricollegabili alla nuove eventuali disposizioni regionali.

Queste scelte sono dettate dalla volontà di consentire più ampie opportunità di crescita e sviluppo nel libero mercato, senza esclusivo riferimento alla domanda potenziale dei consumatori e dei turisti, consentendo contestualmente agli imprenditori del territorio di sviluppare le proprie o

nuove aziende nel territorio comunale senza dover trasferire attività in aree limitrofe come già avvenuto in passato.

Viene conservato tuttavia un limite allo sviluppo, per graduarne l'evoluzione e per conservare la tipicità ed unicità del commercio di Assisi, sottolineata anche nello studio di Kaczmarek, e una articolazione delle varie tipologie di vendita (richiamata anche dal decreto Bersani del 1998) che un'eccessiva apertura alla media e grande distribuzione comprometterebbe definitivamente.

Pertanto, sulla base di questi elementi si ritiene di proporre il seguente progetto:

#### PROGETTO 2009

<b>SETTORE ALIMENTAZIONE/MISTO</b>			
Zone	M1 (superficie tra 251-900 mq.)	M2 inferiori (superficie tra 901-1500 mq.)	M2 superiori (superficie tra 1501-2500 mq.)
<b>1-Centro storico</b>	===	==	==
<b>2-Santa Maria degli Angeli</b>	1	==	==
Subzona 2A – area ex fornaci-ex cave	===	==	1
Subzona 2B – area ex Montedison	===	==	==
Subzona 2 C – area attività produttive	1	1	1
<b>3 – Resto del territorio</b>	1	==	==
Subzona 3A – Rivotorto A.P.	1	1	==
Subzona 3B – Petrignano A.P.	1	1	==
Subzona 3C – Palazzo A.P.	1	1	==
Subzona 3D – Capodacqua A.P.	1	1	==

<b>SETTORE NON ALIMENTARE</b>			
Zone	M1 (superficie tra 251-900 mq.)	M2 inferiori (superficie tra 901-1500 mq.)	M2 superiori (superficie tra 1501-2500 mq.)
<b>1-Centro storico</b>	=	=	=
<b>2-Santa Maria degli Angeli</b>	2		
Subzona 2A – area ex fornaci-ex cave	1	=	1
Subzona 2B – area ex Montedison	1	1	=
Subzona 2 C – area attività produttive	5	4	2
<b>3 – Resto del territorio</b>	2	=	=
Subzona 3A – Rivotorto A.P.	2	2	=
Subzona 3B – Petrignano A.P.	3	2	1
Subzona 3C – Palazzo A.P.	2	2	=
Subzona 3D – Capodacqua A.P.	2	2	=

Si prevede, inoltre:

- un termine minimo di 5 mesi per presentare nuove istanze da parte di chi sia destinatario di provvedimenti di revoca per mancata attivazione o per inattività, al fine di evitare l'immediata riproposizione di istanze prive di interesse che vanificano l'operatività del piano e bloccano lo sviluppo;

- conferma della procedura di assegnazione delle autorizzazioni che non prevede bandi ma semplice comparazione delle domande presentate nel medesimo mese solare .

Pertanto la normativa di attuazione viene così aggiornata:

## **CRITERI E DIRETTIVE PER LA GESTIONE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

**Art. 1 - Natura, contenuto e validità dei criteri**

**Art. 2 - Definizioni e zonizzazione**

**Art. 3 - Domanda di autorizzazione per medie strutture di vendita**

**Art. 4 - Procedimento per le medie strutture di vendita**

**Art. 5 - Disponibilità**

**Art. 6 - Domande concorrenti**

**Art. 7 - Ampliamento e trasferimento**

**Art. 8 - Subingresso**

**Art. 9 - Sospensione dell'attività, revoche**

**Art. 1**  
**(Natura contenuto e validità dei criteri)**

1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 19, comma 1, della Legge Regionale 3 agosto 1999, n. 24, il Comune di Assisi approva i seguenti criteri per la gestione delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita sul proprio territorio.
2. Il periodo di validità del presente provvedimento è di anni quattro a decorrere dalla data della sua approvazione, termine decorso il quale si intende prorogato di validità fino ad approvazione del nuovo.
3. Il provvedimento è adottato sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori, le associazioni di categoria degli operatori commerciali e le organizzazioni sindacali dei lavoratori.
4. Nell'ipotesi di modifica del d.lgs 31 marzo 1998, n. 114, o della legge regionale 24/1999, il presente atto trova applicazione per le parti compatibili con la nuova disciplina e fino a diversa determinazione consiliare;

**Art. 2**  
**(Definizioni e zonizzazione)**

1. Ai fini del presente atto si intendono:
  - a) *per decreto*: il decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114
  - b) *per legge regionale*: la legge regionale 3 agosto 1999, n. 24
  - c) *per regolamento regionale*: il regolamento regionale 22 dicembre 1999, n. 39
  - d) *per classe demografica di Assisi*: la classe II, relativa ai comuni con popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti, così come prevista all'art. 3, comma 1, ultimo periodo, della legge regionale;
  - e) *per esercizi di vicinato*: gli esercizi aventi superficie di vendita fino a 250 mq.
  - f) *per M1*: le medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra 251 e 900 mq.;
  - g) *per M2inferiori*: le medie strutture di vendita con superficie compresa tra 901 e 1500 mq.;
  - h) *per M2superiori*: le medie strutture di vendita con superficie compresa tra 1501 e 2500 mq.;
  - i) *per medie strutture di categoria A*: le medie strutture autorizzate alla vendita dei prodotti del settore alimentare e alla vendita sia dei prodotti del settore alimentare sia di quello non alimentare;
  - j) *per medie strutture di categoria E*: le medie strutture autorizzate alla vendita dei soli prodotti del settore non alimentare;
  - k) *per area regionale di Assisi*: l'area regionale n. 1 ;
  - l) *per superficie di vendita*, la sola area destinata alla vendita al dettaglio, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili ed esclusa quella relativa a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nella superficie di vendita è compresa ogni area coperta nella quale il pubblico ha accesso, qualora in essa vi sia personale addetto alle vendite o comunque in grado di perfezionare acquisti, prendere ordinativi, prenotazioni o di svolgere comunque attività contrattuale o pre contrattuale. Non costituiscono superficie di vendita le aree scoperte;
  - m) *per suddivisione territoriale delle zone e sub zone* la suddivisione risultante dalla planimetrie allegata alla deliberazione consiliare n. 36/2003.
2. Ai fini del presente atto il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone e subzone:

- zona n. 1: Centro Storico
- zona n. 2: Santa Maria degli Angeli
  - sub zona 2A: area ex fornaci ex cave
  - sub zona 2B: area Montedison
  - sub zona 2C: area attività produttive
- zona n. 3: resto del territorio
  - sub zona 3A: area produttiva di Rivotorto
  - sub zona 3B: area produttiva di Petrignano
  - sub zona 3C: area produttiva di Palazzo
  - sub zona 3D: area produttiva di Capodacqua

3. La zona 1 comprende il Centro Storico di Assisi ( All. A)

4. La zona 2 comprende il territorio della Frazione di Santa Maria Degli Angeli, con esclusione dei territori delle zone 2A-2B-2C. (All. A)

5. La zona 3 comprende il residuo territorio del Comune, con esclusione delle zone 3A-3B-3C-3D. (All.A)

6. Le sub zone sono equiparate a tutti gli effetti alle zone ordinarie.

### **Art. 3**

#### **(Domanda di autorizzazione per medie strutture di vendita)**

1. L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di medie strutture di vendita, necessita di autorizzazione su istanza dell'interessato, contenente le indicazioni di cui all'art. 8 del decreto e redatta esclusivamente su modello COM2.
2. Qualora la domanda sia inoltrata in assenza di locali e necessari per essi concessione o autorizzazione edilizia la stessa, ai sensi dell'art. 8, lettera b), della legge regionale, deve essere richiesta dopo l'ottenimento dell'autorizzazione al commercio di cui all'art. 8 del decreto, espressa sotto forma di comunicazione dell'accoglimento dell'istanza. A tal fine alla domanda di autorizzazione al commercio, deve essere allegato, oltre ad idoneo titolo che provi la disponibilità dell'area, un attestato dell'ufficio tecnico circa la destinazione commerciale dell'area individuata e nel quadro di autocertificazione del modello COM2 può essere indicata la successiva realizzazione dei locali. Nell'ipotesi di cui al presente comma le dichiarazioni previste nel modello COM2 circa la conformità agli atti e regolamenti comunali si intendono effettuate con solo riferimento alle aree.

3. La richiesta di concessione urbanistica deve essere presentata entro il termine massimo di 4 mesi dalla comunicazione, da parte ufficio attività economiche , di accoglimento dell'istanza di apertura di una media struttura di vendita, pena la revoca della stessa.
4. Nelle ipotesi di apertura per subingresso, riduzione della superficie di vendita e rinuncia ad un settore merceologico, l'autorizzazione amministrativa è sostituita da comunicazione effettuata ai sensi dell' art. 19 della legge 241/90, come modificato dall'art. 2, comma 10, della legge 24.12.93 n.537, effettuato con modello COM3.
5. I soggetti che siano stati destinatari di provvedimento di revoca, a causa di mancata attivazione o sospensione dell'attività oltre i termini previsti dall'articolo 22 del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, non possono inoltrare nuova istanza di autorizzazione per media struttura di vendita nella medesima zona commerciale e per la medesima tipologia dimensionale e merceologica, se non decorsi cinque mesi dalla comunicazione del provvedimento di revoca o, in caso di contenzioso, dalla definitività del provvedimento medesimo.  
Fino a quanto il provvedimento di revoca non è definitivo (non più impugnabile o definito con sentenza definitiva) l'autorizzazione non rientra tra le disponibilità.

#### **Art. 4**

##### **(Procedimento per le medie strutture di vendita)**

1. Il termine iniziale del procedimento decorre dalla data del timbro apposto nella domanda dall'ufficio protocollo del comune. Nel caso di inoltro con raccomandata il termine iniziale decorre dalla data di avviso di ricevimento.
2. Qualora la domanda risulti incompleta o irregolare il responsabile del procedimento ne dà comunicazione con raccomandata con avviso di ricevimento al richiedente, entro dieci giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso, i termini previsti per la conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente, per la loro intera durata, dal momento in cui vengono fornite le integrazioni o le regolarizzazioni.
3. Nel caso di semplice richiesta di chiarimenti, elementi di giudizio o integrazione di elementi non previsti dall'art. 8 del decreto o dalla modulistica, i termini per la conclusione del procedimento sono sospesi e riprendono a decorrere per la parte rimanente dal momento in cui viene fornito quanto richiesto.
4. L'istanza si intende accolta qualora non sopravvenga esplicito provvedimento di diniego entro novanta giorni dalla presentazione o, nel caso di cui al comma 2, dalla regolarizzazione o integrazione.
5. Entro trenta giorni dall'inizio del procedimento, il responsabile del procedimento dà inizio all'accertamento dei seguenti elementi:
  - a) il possesso dei requisiti morali previsti dall'articolo 5, commi 2 e 4 del decreto;
  - b) la non applicazione delle misure previste dalla Legge 31/5/1965, n. 575 (antimafia);
  - c) il possesso, trattandosi di attività del settore alimentare, di almeno uno dei requisiti professionali previsti dall'articolo 5, comma 5 del decreto;
  - d) il rispetto delle presenti disposizioni;
  - e) attraverso gli uffici competenti, il rispetto delle norme del regolamento igienico sanitario, del regolamento edilizio nonché il rispetto delle norme urbanistiche e di destinazione d'uso



dei locali e dei criteri e parametri urbanistici e quant'altro previsto dalla legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31.

6. L'accertamento di cui alle lettere a) b) c) del comma precedente è adempiuto dal Responsabile dell'Ufficio con l'invio, agli enti ed organismi competenti, della richiesta formale di informazioni e notizie. L'accertamento di cui alla lettera d) è condotto d'ufficio.
7. L'accertamento di cui alla lettera e) del comma 1, può anche essere effettuato mediante indizione, nel medesimo termine di cui al comma 1, di una conferenza interna di servizi cui partecipano i responsabili dei settori commercio e polizia municipale, urbanistica, sanità, o loro delegati, da svolgersi entro quindici giorni dall'indizione ad opera del responsabile dell'ufficio attività economiche .
8. Il soggetto che ha inoltrato la domanda può essere invitato dal responsabile dell' ufficio per fornire chiarimenti ed informazioni.
9. Terminati con esito positivo gli accertamenti, il responsabile del servizio rilascia comunicazione di accoglimento favorevole dell'istanza.
10. Qualora gli accertamenti abbiano dato esito negativo il responsabile del procedimento invia all'interessato il preavviso di rigetto al rilascio della autorizzazione ai sensi della L. 241/90.

### **Art. 5 (Disponibilità)**

1. Per la durata di validità del presente provvedimento è previsto il rilascio delle seguenti autorizzazioni ordinarie:

<b>SETTORE ALIMENTAZIONE/MISTO</b>			
Zone	M1 (superficie tra 251-900 mq.)	M2 inferiori (superficie tra 901-1500 mq.)	M2 superiori (superficie tra 1501-2500 mq.)
1-Centro storico	===	==	==
2-Santa Maria degli Angeli	1	==	==
Subzona 2A – area ex fornaci-ex cave	==	==	1
Subzona 2B – area ex Montedison	===	==	==
Subzona 2 C – area attività produttive	1	1	1
3 – Resto del territorio	1	==	==
Subzona 3A – Rivotorto A.P.	1	1	==
Subzona 3B – Petrignano A.P.	1	1	==
Subzona 3C – Palazzo A.P.	1	1	==
Subzona 3D – Capodacqua A.P	1	1	==

<b>SETTORE NON ALIMENTARE</b>			
Zone	M1 (superficie tra 251-900 mq.)	M2 inferiori (superficie tra 901-1500 mq.)	M2 superiori (superficie tra 1501-2500 mq.)
1-Centro storico	==	==	==
2-Santa Maria degli Angeli	2	==	==
Subzona 2A – area ex fornaci-ex cave	1	=	1
Subzona 2B – area ex Montedison	1	1	=
Subzona 2 C – area attività produttive	5	4	2
3 – Resto del territorio	2	=	=
Subzona 3A – Rivotorto A.P.	2	2	=
Subzona 3B – Petrignano A.P.	3	2	1
Subzona 3C – Palazzo A.P.	2	2	=
Subzona 3D – Capodacqua A.P.	2	2	=

2. Le medie strutture di tipo M2 superiore del settore non alimentare previste nella subzona 2A **possono realizzarsi esclusivamente sotto forma di centro commerciale**, così come definito all'art. 4, comma 1, lettera g) del decreto ed all'art. 10 della legge, con la presenza di almeno n. 10 esercizi commerciali.
3. Le eventuali autorizzazioni per medie strutture di vendita rilasciabili all'interno dei centri commerciali, fino all'ottenimento di una superficie di vendita massima di 2500 mq. comprensiva anche della superficie occupata dagli esercizi di vicinato, non oggetto di originario trasferimento, decadono quando cessa il legame fisico funzionale con il centro commerciale stesso.
4. Le disponibilità di cui al comma 1 sono continuamente aggiornate dal responsabile del servizio
  - in negativo nell'ipotesi di autorizzazione per nuove aperture o trasferimento provenendo da altra area, anche se per atto dovuto
  - in positivo nell'ipotesi di trasferimento verso altra zona, o nell'ipotesi di cessazione, decadenza o rinuncia ad autorizzazioni o di provvedimento di revoca, anche di autorizzazioni già assentite in base al precedente piano per le quali non sia intervenuto formale provvedimento di autorizzazione. In tali ipotesi la disponibilità aggiuntiva è conteggiata quando i relativi provvedimenti divengono definitivi e non più soggetti ad impugnazione-
5. Ulteriori autorizzazioni possono essere inoltre rilasciate, senza alcuna incidenza ed indipendentemente dalle disponibilità previste al comma 1, per:
  - a) la realizzazione di medie strutture di tipo M1, ai sensi dell'art. 20, comma 4, della legge regionale, attraverso l'accorpamento e la concentrazione di più esercizi;
  - b) la realizzazione di medie strutture di vendita di tipo M1 (superficie 251-900), fino al numero massimo di n. 5 unità, di cui non più di una in zona 2 intera (zona 2 e sub zone), per il settore alimentazione e n. 20 unità per il settore non alimentare, attraverso l'ampliamento di esercizi di vicinato operanti nel Comune da almeno cinque anni al momento di entrata in vigore del presente atto;
  - c) per la realizzazione di medie strutture di vendita di tipo M2- inferiore (superficie 901-1500 mq.), fino al numero massimo di cinque unità del settore alimentare/misto o non alimentare, di cui non più di una, del settore alimentare/ misto in zona 2 intera ( zona 2 e sub zone),

attraverso l'ampliamento di medie strutture di vendita di tipo M1 già operanti da almeno cinque anni al momento di entrata in vigore del presente atto

d) per la realizzazione di medie strutture di vendita di tipo M2-superiore (superficie 1501-2500 mq.) attraverso l'ampliamento di medie strutture di vendita di tipo M2 inferiore operanti nel comune da almeno cinque anni al momento di entrata in vigore del presente atto.

6. Decorsi almeno 24 mesi dall'entrata in vigore del presente atto, è possibile, con la medesima procedura prevista per l'approvazione all'art. 19, comma 2, della legge, procedere ad una specifica verifica per valutare la possibilità di rilasciare ulteriori disponibilità al fine di permettere puntuali e precisi interventi coordinati nell'ipotesi di varianti allo strumento urbanistico.
7. Le superfici attribuite a ciascun settore, nell'ipotesi di media struttura autorizzata per entrambi i settori, non sono modificabili se non previa autorizzazione comunale, la quale è sempre concessa sempre che in tal modo non venga variato il settore merceologico prevalente in base al quale la media struttura è stata censita o concessa.
8. E' sempre concessa l'aggiunta del settore non alimentare alle medie strutture di vendita autorizzate per il solo settore alimentare.
9. Per la durata di validità del presente piano non è ammessa l'aggiunta del settore alimentare a medie strutture di vendita autorizzate per il solo settore non alimentare.

#### **Art. 6 (Domande concorrenti)**

1. Nel caso di domande concorrenti, intendendo per tali quelle pervenute al Comune successivamente alla entrata in vigore del presente piano, nel medesimo mese solare e per cui l'accoglimento di un'istanza significa rigetto dell'altra, si applicano, salvo le priorità di cui all'art. 20, comma 2 della legge regionale, i seguenti criteri in ordine decrescente:
  - a) domanda di trasferimento da altra zona di medie strutture di vendita già in attività al momento di entrata in vigore del presente atto;
  - b) domanda di trasferimento fuori zona ed ampliamento di esercizi di vicinato in attività nel Comune da almeno un triennio.
  - c) disponibilità al momento della domanda di locali aventi la prescritta destinazione commerciale
  - d) domande tendenti alla realizzazione di medie strutture aventi maggiore superficie di vendita
  - e) ordine cronologico di presentazione della domanda.

#### **Art. 7 (Ampliamento e trasferimento)**

1. L'ampliamento della superficie di vendita, nell'ambito della medesima tipologia dimensionale M1, M2 inferiore ed M2 superiore, è sempre concesso;

2. E' sempre ammesso il trasferimento di medie strutture di vendita nell'ambito della medesima zona commerciale.
3. E' ammesso il trasferimento di medie strutture tra diverse zone commerciali nell'ipotesi di contingente di disponibilità nella zona di arrivo, salvo quanto previsto all'art. 19, comma 4, della legge regionale.
4. Il trasferimento, anche effettuato ai sensi dell'art. 19, comma 4, della legge regionale, incide sui contingenti di disponibilità.

**Art. 8**  
**(Subingresso)**

1. In caso di trasferimento della proprietà o della gestione di medie strutture di vendita, il subentrante ne dà comunicazione al Comune prima di iniziare l'attività a nome proprio.
2. Nella comunicazione deve risultare il possesso dei requisiti per l'esercizio dell'attività e l'atto, debitamente registrato, da cui deriva l'effettivo trapasso dell'azienda.
3. Nell'ipotesi di subingresso per atto tra vivi da parte di un soggetto non in possesso di tutti i requisiti previsti all'art.5 del decreto, questi deve ottenerli ed attivare l'esercizio entro un anno dal trasferimento del titolo pena la revoca dello stesso.
4. Nell'ipotesi di subentro per causa di morte è ammesso l'esercizio provvisorio dell'attività per sei mesi decorrenti dal decesso del dante causa.
5. Non costituisce subingresso l'affidamento di reparto, alle condizioni previste all'art. 13 del regolamento regionale, né la modifica della ragione sociale o del tipo di società.

**Art. 9**  
**(Sospensione dell'attività, revoche)**

1. L'autorizzazione amministrativa è revocata :
  - a) qualora il titolare dell'autorizzazione non inizi l'attività entro un anno dal rilascio del titolo o sospenda l'attività per oltre un anno, anche se interrotta da brevi periodi di riapertura inferiori al mese, salvo proroga in caso di comprovata necessità;
  - b) qualora il subentrante non riprenda l'attività entro un anno dal trapasso dell'attività;
  - c) al termine delle vendite di liquidazione richieste per motivo di cessazione dell'attività;
  - d) per perdita dei requisiti morali o professionali dell'intestatario;
  - e) per violazioni igienico sanitarie ulteriori dopo un periodo di sospensione disposto per i medesimi motivi.
2. Nessuna rilevanza hanno i mutamenti di titolarità dell'autorizzazione sulla decorrenza dei termini per la revoca.

3. Non è ammesso subingresso in attività sospese da tempo e per le quali risultino maturati i presupposti di revoca, salvo che la sospensione sia stata regolarmente autorizzata.
4. E' fatto salvo il disposto dell'art. 47 della legge regionale.

**Allegato A) Planimetrie**