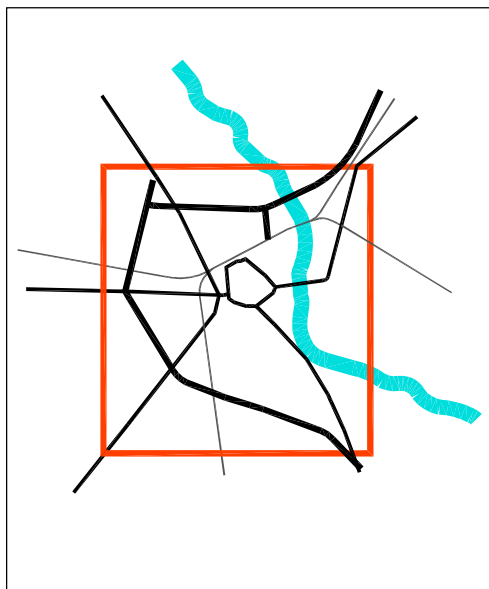


Città di Vercelli



allegato L *

giugno 2010

Progettista:
architetto Liliana PATRIARCA

Adeguamento agli indirizzi e criteri Regionali ai sensi del D. Lgs. 114/98,
della L.R. 28/1999, della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i.

**Relazione illustrativa integrativa contenente
i "criteri ove sono contenute le motivazioni delle scelte operate
nella definizione delle zone di insediamento commerciale"**

P.R.G.C.

Il Sindaco

Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Direttore del Settore
Sviluppo Urbano ed Economico
Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Lilliana PATRIARCA

Il Segretario Generale

Premessa

L'obiettivo di rilanciare l'economia e proiettare dinamismo alle attività produttive esistenti accanto all'ambizione di divenire attrattore per nuove imprese è ciò che spinge l'Amministrazione a delineare i presenti indirizzi generali ed i criteri di programmazione delle politiche urbane per lo sviluppo. La riflessione - in coerenza e compatibilità con le politiche sviluppate dagli Enti sovraordinati e coordinate con i comuni contermini - ricerca nessi tra forma urbana e condizioni dell'abitare, del lavorare e del produrre cultura, restituendo nel contempo le aspirazioni dei cittadini e dei differenti operatori del territorio.

Tali linee di indirizzo, finalizzate alla costruzione di nuovi scenari di pianificazione territoriale, contemplan pertanto un approccio integrato e complessivo - in grado di cogliere la capacità di progetto dei singoli per attivare processi di sviluppo capaci di mutare, di adeguarsi al modificarsi delle condizioni, di fornire risposte attive alle dinamiche in evoluzione - strumento, oltre che strategia, per un ampio rinnovamento della città.

Vercelli, "frammento" del Piemonte Orientale, è inserita nel documento programmatico "per un nuovo piano territoriale regionale" dalla Regione Piemonte, tra *I sistemi locali subregionali*, sistemi a composizione multifunzionale (servizi, industria, agricoltura, turismo) capaci di progettare il proprio futuro in relazione alle specifiche risorse locali.

Risorsa ineludibile è l'essere nodo del sistema della rete della conoscenza, dell'innovazione e della formazione realizzato dall'Università del Piemonte Orientale Amedeo Avogadro con Novara ed Alessandria, città classificate come *I sistemi di cerniera transregionale* - "zone dinamiche di integrazione nell'economia mondiale" indicate nelle strategie dello *Schema di sviluppo dello spazio europeo*. Riconoscersi come entità di comune inter-esse è la sfida da affrontare per rafforzare il vantaggio della rete di individualità e costruire rapporti di interazione e di interscambio basati sulla complementarietà delle funzioni. Valorizzare la policentricità, la condizione di metropoli piccola significa, pertanto, mettersi nelle condizioni di godere delle "cascate di benefici", costituendo un sistema "diversificato di qualità" che permetterà di ricominciare a crescere.

E' all'interno di questo quadro di riferimento che si è delineato il più generale progetto della città.

1 Gli aspetti sociali, economici, strutturali e territoriali

1.1. L'andamento demografico vercellese

La situazione demografica della città di Vercelli è stata caratterizzata, nell'ultimo quarto di secolo, da una progressiva perdita di abitanti, da un ridimensionamento della componente giovanile e da un parallelo innalzamento della componente anziana e, quindi, dell'età media della popolazione, fenomeni peraltro osservabili anche a livello regionale e nazionale. Si può osservare infatti come la popolazione vercellese, dal 1982 ad oggi, sia scesa di circa 5.000 persone, pari a oltre il 9% del totale, ancorché il numero complessivo dei residenti sia significativamente influenzato anche dai cosiddetti "trasferimenti di residenza" che, nel contesto vercellese, hanno spesso visto il numero degli iscritti superare quello dei cancellati.

I forti flussi immigratori consentono alla popolazione vercellese, globalmente considerata, di "tenere" il livello demografico degli ultimi anni, ma al prezzo di un forte calo di Vercellesi autoctoni e di un contestuale notevole afflusso di immigrati stranieri (che, nel 2003, hanno superato per la prima volta la quota di 2.500 unità regolari, più del 5% dei residenti). La conseguenza più immediata è che il "tasso di ricambio" tra popolazione immigrata e popolazione nativa è fortemente cresciuto. In particolare, il saldo migratorio è stato quasi sempre positivo, ed è stato decisamente rilevante - almeno a partire dall'inizio degli anni Novanta - il contributo dei cittadini stranieri, le cui iscrizioni risultano infatti nettamente superiori alle cancellazioni. Consideriamo le caratteristiche locali del fenomeno immigratorio. Iniziamo con l'osservare che, nel 2003, la popolazione straniera

regolare¹ residente a Vercelli ha superato per la prima volta la soglia delle 2.500 unità, in forte aumento rispetto agli anni precedenti: si tratta di oltre il 5% dei residenti, valore mai toccato in precedenza. Il flusso migratorio positivo ha permesso una sostanziale “tenuta” demografica della città, fenomeno probabilmente destinato a durare ancora per i prossimi anni, seppure con intensità variabile.

Relativamente all’indice di vecchiaia si rileva a Vercelli un indice un po’ più elevato della media, e anche il numero di anziani per ogni bambino sembra confermare questa tendenza.

Dato il progressivo innalzamento dell’età media della popolazione, riteniamo sia inevitabile assistere, almeno nei prossimi due decenni, a una riduzione anche della forza lavoro effettiva, oltretutto di quella potenziale.

Con riferimento agli anni Ottanta, infatti, si può notare che il numero di bambini di età compresa tra 0 e 5 anni si è ridotto di circa il 14%, mentre assai più drastico è stato il calo del numero dei bambini di età compresa tra 5 e 9 anni e del numero dei ragazzi di età compresa tra 10 e 14 anni (circa meno 29%). Sono invece aumentati gli adulti di età compresa tra i 25 e i 34 anni (+8%) e gli anziani con oltre 75 anni di età (+15,4%). Analoghe tendenze si registrano negli anni Novanta e nei primi anni del decennio in corso, che vedono un ulteriore calo dei bambini con meno di 5 anni (-8,9%), una sostanziale tenuta di quelli di età compresa tra i 5 e i 9 anni, e un calo più significativo dei ragazzi da 10 a 14 anni (-13,2%) e dei giovani con 15-24 anni (circa il 32,7% in meno). Continua, invece, l’aumento della popolazione anziana, cresciuta, in media, di circa il 20%. Il Piemonte presenta alti tassi di invecchiamento della popolazione e, in particolare, un incremento della popolazione residente compresa nelle fasce di età superiori ai 75 anni; tale fenomeno è in fase di progressivo sviluppo e la realtà di Vercelli si allinea perfettamente alla tendenza regionale.

Coloro che hanno un’età compresa tra i 60 e i 69 anni², nel 2002, erano pari a circa 6.300 unità e costituivano circa il 44% di tutti gli anziani residenti a Vercelli (di essi il 45% sono di sesso maschile e il 55% femminile). Coloro che hanno un’età compresa tra i 60 e i 69 anni, nel 2002, erano pari a circa 6.300 unità e costituivano circa il 44% di tutti gli anziani residenti a Vercelli (di essi il 45% sono di sesso maschile e il 55% femminile).

Tabella - Riepilogo dati sulla popolazione (Censimento 2001)

	Comune di Vercelli	Provincia di Vercelli
Dati sulla popolazione		
Popolazione residente	45.132	176.829
Popolazione presente	45.920	176.503
Percentuale di popolazione residente con meno di 5 anni	3,42	3,71
Percentuale di popolazione residente di 6 anni e più	95,93	95,55
Percentuale di popolazione residente di 15 anni e più	89,12	88,65
Percentuale di popolazione residente di 75 anni e più	10,65	10,67
- di cui donne:	65,83	65,15
Percentuale di popolazione residente di 85 anni e più	2,69	3,02

¹ Sono quindi esclusi dall’elenco coloro che, pur provenendo da altri Paesi, hanno già acquisito la cittadinanza italiana. Ricordiamo che l’aumento delle regolarizzazioni può essere stato favorito dalla legislazione attuale (legge Bossi-Fini); la conseguenza è che un certo numero di immigrati, già presenti sul territorio vercellese, può essere passato da una situazione di clandestinità a una di regolarità.

² Abbiamo scelto di far decorrere il primo scaglione dal 60-esimo anno di età, per poter disporre di fasce tra loro più confrontabili quanto a numerosità, essendo costruite su una comune ampiezza di 10 anni.

più		
- di cui donne:	74,03	72,72
Rapporto di mascolinità (M/F x 100)	88,44	92,59
Numero di anziani per ogni bambino	5,88	5,29
Indice di dipendenza	53,45	53,65
Indice di vecchiaia	220,03	207,56
Densità abitativa (abitanti/kmq)	565	85

Fonte: rielaborazione Comune di Vercelli di dati Istat.

Appare opportuno concludere l'analisi delle caratteristiche della popolazione insediata sul territorio riflettendo sugli ultimi dati disponibili relativamente ai cittadini residenti, evidenziando la loro distribuzione tra le circoscrizioni.

Il territorio comunale è ripartito nelle seguenti circoscrizioni:

- 1° Circoscrizione Centro Storico
- 2° Circoscrizione Isola – Cervetto
- 3° Circoscrizione Viale Rimembranza - Billiemme - Bellaria – Cappuccini
- 4° Circoscrizione Ospedale - Aravecchia – Concordia
- 5° Circoscrizione Porta Torino - Belvedere – Canadà

Alla data del 12 dicembre 2006 il numero dei cittadini, distinti per fasce di età, che risiedono all'interno delle diverse circoscrizioni sono:

	Totale residenti	Residenti con meno di 18	%	% rispetto alla media
1° Circoscrizione	5.512	649 (291 F + 358 M)	11,77	- 1,42 %
2° Circoscrizione	5.553	736 (345 F + 391 M)	13,25	+ 0,06 %
3° Circoscrizione	13.880	1.851 (914 M + 937 F)	13,33	+ 0,14 %
4° Circoscrizione	10.442	1.351 (663 M + 688 F)	12,93	- 0,26 %
5° Circoscrizione	10.634	1.485 (710 M + 775 F)	13,96	+ 0,97 %
Totale	46.021	6.072	13,19	

	Totale Residenti	Residenti tra i 18 e i 64 Anni	%	% rispetto alla media
1° Circoscrizione	5.512	3.391 (1686 M + 1705 F)	61,52	+ 0,21 %
2° Circoscrizione	5.553	3.355 (1659 M + 1696 F)	60,41	- 0,90 %
3° Circoscrizione	13.880	8.588 (4279 M + 4309 F)	61,87	+ 0,56 %
4° Circoscrizione	10.442	6.268 (3146 M + 3122 F)	60,02	- 1,29 %
5° Circoscrizione	10.634	6.617 (3313 F + 3304 F)	62,22	+ 0,91 %
Totale	46.021	28.219	61,31	

	Totale Residenti	Residenti con oltre 65anni	%	% rispetto alla media
1° Circoscrizione	5.512	1.472 (1008 F + 464 M)	26,70	+ 1,22 %

2° Circoscrizione	5.553	1.462 (880 F + 582 M)	26,32	+ 0,84 %
3° Circoscrizione	13.880	3.441 (2045 F + 1396 M)	24,79	- 0,69 %
4° Circoscrizione	10.442	2.823 (1690 F + 1133 M)	27,03	+ 1,55 %
5° Circoscrizione	10.634	2.532 (1498 F + 1034 M)	23,81	- 1,67 %
Totale	46.021	11.730	25,48	

Fonte: Comune di Vercelli

Dal confronto dei dati si evince che:

- nella 2° Circoscrizione (Isola – Cervetto) e nella 3° Circoscrizione (Viale Rimembranza - Billiemme - Bellaria – Cappuccini) i valori percentuali non si discostano in maniera pesante dalla media, rilevata a livello cittadino, in nessuna delle 3 fasce di età considerate, in quanto i rispettivi scostamenti sono sempre inferiori all'1%;
- i Vercellesi con età inferiore ai diciotto anni sono presenti in numero molto esiguo all'interno del Centro Storico (1° Circoscrizione: 11,77 % rispetto alla media cittadina che si attesta al 13,19 %) e sono, al contrario, più numerosi all'interno del perimetro definito dalla 5° Circoscrizione (Porta Torino - Belvedere – Canadà: 13,96 %);
- la fascia più anziana della popolazione risiede invece all'interno della 4° Circoscrizione (Ospedale - Aravecchia – Concordia) e del Centro Storico, infatti rappresentano rispettivamente il 27,03 % ed il 26,70 % della popolazione di riferimento (valore della media a livello cittadino : 25,48 %);

Incrociando i dati appare evidente che il Centro Storico rappresenta l'ambito con il tasso di popolazione più matura (compresenza di alto numero di anziani e ridotti valori di cittadini con età inferiore ai 18 anni).

Le famiglie

Secondo il censimento Istat 2001 le famiglie vercellesi risultano in tutto 19.777 (il 25,9% del totale provinciale, in linea con il peso demografico del capoluogo), di cui il 67,7% costituiscono veri e propri "nuclei familiari", ovvero risultano costituite da almeno due componenti. Il numero medio di componenti per famiglia risulta di 2,24 persone, sostanzialmente in linea con il dato medio provinciale, mentre il numero di coppie che vive con figli si presenta lievemente inferiore nel capoluogo rispetto al dato medio provinciale.

Tavola:- Riepilogo dati sulle famiglie (Censimento 2001)

Dati sulle famiglie:	Comune di Vercelli (2001)	Provincia di Vercelli (2001)
Famiglie	19.777	76.417
Famiglie residenti in abitazioni	19.770	76.323
Nuclei familiari con almeno 2 componenti	13.387	51.999
Popolazione residente in famiglia	44.254	174.433
Popolazione residente in famiglia e vivente in abitazioni	44.224	174.232
Numero medio di componenti per famiglia	2,24	2,28
Percentuale di coppie con figli	48,55	50,61
Percentuale di nuclei familiari ricostituiti	7,84	7,25
Numero di convivenze con almeno una persona residente	36	132
Popolazione residente in convivenze	878	2.396

Fonte: rielaborazione Comune di Vercelli di dati Istat.

1.2.1 Previsioni demografiche e conseguenze socio-economiche

Come noto, i dati sulle previsioni demografiche portano con sé profonde implicazioni sociali ed economiche.

Il tema di fondo è il seguente: la popolazione, pur mantenendosi su livelli complessivamente paragonabili agli attuali, subirà profonde modificazioni interne di tipo strutturale, che porteranno conseguenze - oggi soltanto ipotizzabili - sia sotto il profilo sociale che sotto quello più strettamente economico.

Una delle trasformazioni più rilevanti dei prossimi decenni riguarderà la popolazione in età di lavoro, che sarà interessata da una notevole riduzione numerica, dall'appesantimento del relativo carico sociale e da un progressivo innalzamento dell'età media. Considerando il primo quindicennio del nuovo secolo, si può notare che la riduzione in termini assoluti della consistenza della popolazione appartenente alle classi d'età centrali provocherà una riduzione del suo peso percentuale dal 66,3% del totale dei residenti nel 2000 al 62% nel 2015. È noto che se la popolazione in età lavorativa diminuisce mentre quella anziana aumenta, si verifica un tendenziale appesantimento del carico sociale su chi è attivo.

Il combinarsi degli effetti delle variazioni di popolazione nelle diverse fasce di età darà origine a un ulteriore innalzamento dell'età media complessiva.

Per completare il quadro ricordiamo che nei prossimi anni si rileverà un ulteriore aumento della popolazione più anziana, soprattutto di quella appartenente alle classi di età con oltre 85 anni: si avrà praticamente un raddoppio della stessa, che passerà dalle circa 1.000 unità di oggi alle oltre 2.000 del 2015 (e oltre), in coincidenza con l'apporto dei componenti delle coorti dei nati negli anni tra il 1930 e il 1934, in un contesto politico di incentivazione demografica. Queste classi hanno inoltre beneficiato del contributo migratorio degli anni Cinquanta e Sessanta, aumentando, in questo modo, le proprie dimensioni demografiche.

Tra le numerose considerazioni che si possono svolgere analizzando i dati a disposizione, riportiamo le seguenti:

- la popolazione continuerà a invecchiare: lo provano l'ulteriore aumento dell'indice di vecchiaia, il calo del peso dei minorenni sul totale della popolazione, l'incremento dell'età media delle varie fasce d'età considerate (l'età media delle donne sfiorerà i 50 anni, a fine previsione, mentre quella degli uomini arriverà a oltre 45);
- la dipendenza dei giovani e degli anziani dalle classi in età da lavoro continuerà a crescere, ma a un ritmo più contenuto rispetto a quello rilevato nel recente passato;
- il ricambio della popolazione che sta per uscire dalla fascia in età da lavoro con nuove entrate di giovani sarà problematico (l'indice sfiorerà, a fine previsione, il valore di 200, segnalando che, su 100 persone che entreranno nel mercato del lavoro, ve ne saranno 200 in uscita);
- la fascia di età centrale anni subirà un processo di invecchiamento interno (si veda l'indice di struttura) e questo fenomeno conferma l'aumento delle difficoltà di ricambio della popolazione in età attiva, già rilevato. È naturale che ciò sia strettamente legato all'innalzamento dell'età media complessiva, fenomeno anch'esso già considerato;
- aumenteranno ancora i "grandi anziani" (con più di 80 anni), che diverranno quasi il 9% della popolazione.

Si tratta sostanzialmente di conferme delle tendenze attualmente già note, anche se gli effetti risultano, per così dire, più attenuati e, soprattutto, "più diluiti" nel tempo rispetto a quanto la rapida evoluzione registrata in questi ultimi anni avrebbe fatto prevedere. Pare però di poter affermare che, in alcuni casi (per esempio in materia di recupero demografico) le indicazioni previsionali possano essere giudicate *troppo favorevoli* (cioè troppo ottimistiche) rispetto ai dati e alle tendenze di questi ultimi anni.

1.2.2 Conseguenze socio economiche

Le citate dinamiche demografiche possono essere commentate³ affrontando una serie di quesiti, sia a livello regionale sia con specifico riferimento alla situazione socio-economica vercellese:

- la riduzione numerica della consistenza demografica in età lavorativa rappresenterà un problema per il benessere della popolazione?
- in un quadro di ridimensionamento della popolazione complessiva, quali cambiamenti nella dimensione e nella struttura della domanda di beni e servizi possono derivare dall'aumento della sua parte più anziana e dalla riduzione di quella più giovane?
- fino a quale punto la scarsità di manodopera e, in particolare, di quella giovanile, costituisce un freno allo sviluppo economico e quali sono le condizioni e le trasformazioni atte a limitarne gli effetti?
- quali conseguenze possono avere l'invecchiamento della forza lavoro e l'allungamento della vita lavorativa sulle capacità produttive e innovative del sistema economico?

Sul primo punto si può rilevare che, a parità di PIL locale, una *riduzione della popolazione complessiva* potrebbe comportare un miglioramento del benessere e della capacità di spesa pro capite (naturalmente i risultati sono fortemente condizionati dalle modalità con cui il reddito viene distribuito). La considerazione parte però dall'assunto che sia possibile mantenere l'attuale livello di capacità produttiva, ipotesi ragionevole, ma non del tutto scontata, in funzione del modificarsi di tecniche e tecnologie produttive

Più certi sono i cambiamenti collegati alle notevoli *variazioni strutturali* della popolazione e, quindi, ai riflessi sulla domanda di beni e di servizi richiesti. Una popolazione che invecchia e che si riduce in termini numerici vede, infatti, aumentare la quota di beneficiari/consumatori di reddito (ci riferiamo ai titolari di pensioni e di proventi da capitale, risultato di risparmio creatosi nel tempo nel corso dell'esistenza); per questa ragione, il volume complessivo della domanda potrebbe non diminuire, anche scontando una minore propensione al consumo delle classi di età più anziane (sembra però che, con l'arrivo in età matura e anziana di generazioni dalle abitudini più "prodighe", anche questi assunti di base debbano essere modificati).

Fin qui, dunque, non si possono ipotizzare particolari conseguenze negative in termini di reddito disponibile e di consumi. Ciò che invece tenderà certamente a modificarsi è la *composizione della domanda*, e questo elemento potrebbe costituire un importante fattore di cambiamento del sistema economico locale (oltre che provinciale e regionale). Per esempio, ci sarà un ridimensionamento della domanda di beni e di servizi destinati alla porzione più giovane della popolazione, ad esempio di quella legata ai servizi scolastici e universitari. Ma la specifica realtà vercellese potrebbe comunque godere di un prolungato effetto inerziale legato al consolidamento del sistema universitario locale, probabilmente in grado di generare ancora un aumento delle iscrizioni⁴.

Tenderà poi a verificarsi una riduzione della domanda di alcuni beni durevoli (automobili, elettrodomestici, mobili, ecc.), il cui mercato interno vivrà più sui rinnovi che sulle prime dotazioni.

La creazione di nuovi bisogni e l'innovazione tecnologica potrebbero generare però nuove esigenze soprattutto tra i consumatori maturi (specie se caratterizzati da buone disponibilità finanziarie e da impegni di spesa ormai ridotti, grazie al già avvenuto acquisto dell'abitazione e alla "sistemazione" dei figli). Inoltre, i trasferimenti di proprietà tra le generazioni tenderanno a favorire il sempre più ristretto numero di "eredi", che potranno così godere di patrimoni meno dispersi e generalmente più consistenti.

³ Cfr. AA.VV, *Scenari per il Piemonte del 2000*, IRES, Torino, 2001.

⁴ Va peraltro osservato che la "tenuta" del sistema universitario vercellese è strettamente legata alla sua capacità di differenziarsi dalle università concorrenti (piemontesi e lombarde), per esempio mediante l'istituzione di nuovi percorsi di studio specialistici, eventualmente legati alle specificità del territorio (bioingegneria, tessile, energie alternative, tecniche di produzione alimentare ecc., ma anche restauro di opere d'arte, gestione di imprese turistiche, ecc.).

Passando a considerare alcuni aspetti legati al sistema occupazionale, possiamo ricordare che la scarsità di manodopera, in particolare di quella giovanile, potrà far privilegiare soluzioni ad alta efficienza produttiva, sempre che queste siano applicabili alle produzioni locali e che la forza lavoro abbia o riceva una preparazione adeguata. Nel caso opposto potrebbero verificarsi tensioni sul lato dell'offerta, alle quali sarà verosimilmente necessario far fronte ricorrendo a bacini di forza lavoro provenienti da fuori provincia o regione (l'alternativa di lungo termine è praticamente una sola: importare manodopera o esportare opportunità di lavoro).

L'eventualità di una sostanziale ripresa della fecondità (legata soprattutto all'aumento del numero di famiglie immigrate) appare al momento poco fondata, date le profonde trasformazioni che sta subendo la famiglia sotto il profilo delle abitudini di vita, delle modalità e dei tempi della sua formazione. Tuttavia pare che la componente strutturale collegata al continuo rinvio dell'età del primo parto abbia iniziato a ridimensionarsi; un'altra spinta nella stessa direzione potrebbe derivare dalla riorganizzazione del sistema scolastico e universitario (con la riduzione dei tempi necessari al conseguimento del primo livello di laurea), che dovrebbe portare a un più rapido inserimento dei giovani nel mercato del lavoro. Il numero di nuove famiglie non sembra però destinato a crescere come in passato e ciò comporterà una minore pressione sul mercato delle prime case.

Qui accenniamo ancora al ruolo che possono avere i movimenti migratori nel contesto socio-economico di cui ci stiamo occupando. Abbiamo detto che, a livello locale e con riferimento all'ultimo decennio, la città di Vercelli, a fronte di una dinamica naturale fortemente negativa, ha visto rallentare il declino demografico (o, come è avvenuto nell'anno 2000, ha registrato un lieve incremento della propria popolazione), grazie a un bilancio migratorio positivo.

Analisi condotte a livello regionale⁵ mostrano che le province di Vercelli e di Novara hanno una capacità attrattiva netta superiore rispetto a quella di altre province piemontesi, caratterizzandosi per la presenza di limitati tassi di cancellazione più che per forti tassi di iscrizione (in pratica, chi "arriva" a Vercelli tende a fermarvisi stabilmente). Va comunque detto che i futuri sviluppi del fenomeno e le relazioni migratorie che si costituiranno tra l'area vercellese, il resto del Piemonte e le altre regioni italiane dipenderanno soprattutto dalle modalità evolutive del sistema economico regionale: Non è tuttavia da escludere che la persistenza di una domanda di lavoro poco qualificato possa indirizzarsi verso immigrati stranieri oggi residenti nel Sud (e spesso sottoccupati in attività agricole stagionali o nell'edilizia).

Per una valutazione dei flussi migratori di stranieri e delle loro concrete possibilità di inserimento sarebbe necessaria una più dettagliata analisi settoriale della domanda, cosa che esula però dal presente contesto. È comunque verosimile che, a livello locale, non sarà il settore industriale (ricco di produzioni specialistiche) a richiamare mano d'opera straniera, quanto piuttosto quello edile e, soprattutto, il terziario generico, che da anni sta sostenendo una discreta domanda di lavoro non specialistico (badanti). Il settore primario, d'altro canto, potrebbe comportare un incremento della domanda di lavoro stagionale, fenomeno che da qualche anno ha assunto anch'esso un certo rilievo. Sembra invece difficile poter preventivare sostanziosi flussi di immigrazione qualificata, per esempio di insegnanti o di tecnici, che vengano cioè richiamati ed effettivamente utilizzati per le competenze professionali che possiedono.

Data la situazione demografica attuale e tenendo conto delle previsioni disponibili, si può dire che lo sviluppo economico dell'area vercellese (e, più in generale, di quella piemontese e italiana), sarà condizionato, nel corso dei prossimi anni, soprattutto a causa:

- dell'innalzamento dell'età media della popolazione – fenomeno cui sono connesse notevoli implicazioni in termini sociali e comportamentali, come il sorgere di nuove tipologie di bisogni ed esigenze e il venir meno di altre – con conseguente necessità, sul piano strettamente occupazionale, di innalzare progressivamente l'età del pensionamento e di modificare gli attuali meccanismi contributivi e quindi i relativi sistemi pensionistici;

⁵ Cfr. AA.VV, *Scenari per il Piemonte del 2000*, IRES, Torino, 2001.

- della carenza di giovani, cui è connesso non solo un progressivo calo di determinate tipologie di consumi, ma anche un ridotto numero di ingressi nel mercato del lavoro, a fronte di un più rilevante flusso in uscita.

Le due precedenti considerazioni – entrambe certe – pongono, se considerate congiuntamente, pesanti interrogativi sulla possibilità di mantenere il livello attuale dell’offerta di lavoro; se ciò non sarà possibile (e se non si riuscirà ad accrescere ulteriormente la produttività del lavoro) sarà inevitabile accettare una riduzione del prodotto locale, fenomeno dalle conseguenze non ancora adeguatamente approfondite dagli economisti, in considerazione del fatto che hanno sempre costruito i propri modelli di sviluppo sono stati costruiti o su ipotesi di crescita o su ipotesi di stabilità demografica, non su ipotesi di declino.

I cambiamenti demografici fin qui analizzati non vanno visti unicamente come “limiti” allo sviluppo e al benessere. Ad esempio, l’innalzamento dell’età media della popolazione potrà offrire grandi opportunità di crescita al settore della salute e del benessere (inteso in senso ampio, cioè considerando le varie attività di *loisir*, come turismo, cultura, sport, e non solo quelle legate alla forma fisica o all’alimentazione). Inoltre, la maggiore disponibilità di tempo (retribuito o volontario) da parte degli anziani potrà limitare le conseguenze del calo quantitativo delle coorti demografiche appartenenti alle cosiddette “età da lavoro”. Questo fenomeno sarà possibile sia grazie a un aumento della speranza di vita sia allo sviluppo di forme occupazionali atipiche, a metà tra le attività di servizio alla collettività e il recupero della soddisfazione personale (ovvero della consapevolezza di poter ancora essere utili). Da rilevare altresì la crescente richiesta di abilità manuali che potrebbe caratterizzare il futuro: a questo proposito, occorrerà salvaguardare e, in qualche caso, recuperare, prima che vadano definitivamente perse, le abilità oggi possedute dagli artigiani e dagli altri lavoratori manuali, trasmettendole a persone più giovani; non è neppure preclusa l’eventualità che l’esperienza dei lavoratori maturi sia trasmessa ad altri coetanei, ed utilizzata, magari previa riqualificazione, in un contesto differente da quello tradizionale. In altre parole, bisognerà gradualmente riorganizzare una parte delle attività sociali tenendo conto delle nuove caratteristiche strutturali che la società tenderà ad assumere, cosa non facile da attuarsi, ma comunque essenziale al fine della salvaguardia dei livelli di benessere individuale e collettivo, oltre che della qualità della vita, di cui possiamo godere in questi anni.

1.3. Situazione socio economica

Il capoluogo vercellese, rispetto al dato medio provinciale (e regionale, come mostrano altri dati Istat qui non riportati⁶), è interessato da un notevole sottodimensionamento del settore industriale e da una contestuale sovrarappresentazione del terziario, soprattutto di quello legato alla Pubblica Amministrazione (attività istituzionali). Questa, da sola, assorbe infatti un numero di posti di lavoro paragonabile a quello dell’intero settore industriale: nel capoluogo lavorano infatti ben 4.945 dipendenti pubblici, numericamente quasi equivalenti ai circa 5.200 addetti al settore industriale (che rappresentano il 28,2% del totale, contro un dato medio provinciale pari al 42%, in calo rispetto al 45% di dieci anni prima).

Per chiarire le proporzioni di questa *anomalia*, basti considerare che circa la metà degli occupati nella Pubblica Amministrazione dell’intera provincia è concentrata nel capoluogo (che, però, rappresenta solo il 25,5% degli abitanti).

A Vercelli la forza lavoro risulta in complesso pari al 49,3% della popolazione residente di *almeno 15 anni*. L’analogo dato relativo all’intero ambito provinciale è del tutto simile, risultando pari al 50%. Il numero di occupati, pari a 18.449 unità, rappresenta circa il 93% della forza lavoro e corrisponde al 45,9% della popolazione considerata. La differenza tra l’entità della forza lavoro e il numero degli occupati rappresenta coloro che sono in cerca di occupazione (circa il 7% della forza

⁶ Si consultino, ad esempio, i dati del 14° *Censimento generale della popolazione e delle abitazioni*, aggregati a livello regionale, e quelli raccolti con l’8° *Censimento dell’Industria e dei Servizi*.

lavoro, contro il 5,9% della media provinciale, valori entrambi ridottisi negli anni successivi a questa rilevazione). Tra le non forze di lavoro (50,7% dei residenti) prevalgono i ritirati dal lavoro (31,1%), le casalinghe (9%) e gli studenti (quasi il 6%).

La tabella di seguito riportata permette di notare che sia il tasso di attività che quello di occupazione risultano sensibilmente superiori tra gli uomini che tra le donne (di circa 18 punti percentuali), differenza ancora più rimarchevole considerando i dati medi provinciali. Ugualmente significativa la differenza tra il tasso di disoccupazione maschile e quello femminile, quest'ultimo sensibilmente più elevato. La disoccupazione misurata a livello provinciale risulta inferiore a quella del capoluogo: la differenza è particolarmente significativa con riferimento alla componente giovanile⁷ (5 punti di differenza), nonostante il peso del capoluogo incida pesantemente sul risultato medio provinciale.

Tabella: Riepilogo dati sulla condizione professionale dei residenti a Vercelli e provincia (Cens. 2001)

	Comune di Vercelli n.	%	Provincia di Vercelli n.	%
Popolazione residente di 15 anni e più	40.220	100,00	156.754	100,00
di cui :				
Occupati	18.449	(45,87)	73.795	(47,08)
<i>in agricoltura</i>	485	(2,63)	4.489	(6,08)
<i>nell'industria</i>	5.207	(28,22)	31.014	(42,03)
<i>nel terziario</i>	12.757	(69,50)	38.292	(51,89)
Persone in cerca di occupazione	1.398	(3,48)	4.622	2,95
<i>Totale forze di lavoro</i>	19.847	(49,35)	78.417	50,03
Studenti	2.381	5,92	8.113	5,18
Casalinghe	3.626	9,02	13.777	8,79
Ritirati dal lavoro	12.502	31,08	49.961	31,87
In altra condizione	1.862	4,63	6.486	4,13
<i>Totale non forze di lavoro</i>	<i>20.373</i>	<i>50,65</i>	<i>78.337</i>	<i>49,97</i>
<i>Tasso di attività della popolazione residente</i>		49,35		50,03
- <i>maschi</i>		58,88		60,26
- <i>femmine</i>		41,08		40,73
Tasso di occupazione della popolazione residente		45,87		47,08
- <i>maschi</i>		55,71		57,67
- <i>femmine</i>		37,34		37,45
Tasso di disoccupazione		7,04		5,89
- <i>maschi</i>		5,38		4,30
- <i>femmine</i>		9,11		8,04
Tasso di disoccupazione giovanile		23,10		18,39
Popolazione residente che si sposta giornalmente 22.475				
- <i>nello stesso Comune</i>	<i>17.401</i>			
- <i>in altro Comune</i>	<i>5.074</i>			

Fonte: rielaborazioni Comune di Vercelli di dati Istat.

⁷ La tabella permette di osservare che il tasso di disoccupazione giovanile risultava pari, nel capoluogo, a circa il 23%, contro poco più del 18% rilevabile a livello provinciale. Ricordiamo che con questa espressione si intendono misurare le difficoltà di inserimento nel mercato del lavoro dei soggetti giovani e, più precisamente, di coloro che hanno un'età compresa tra i 18 anni e i 25 anni compiuti (ovvero, se in possesso di laurea, tra i 18 e i 29 anni).

Ai fini di acquisire ulteriori dati sull'evoluzione della situazione economica locale si è inteso esaminare la realtà vercellese attraverso un confronto in termini di consistenza del numero delle unità locali e delle imprese negli ultimi anni.

Da un raffronto con i dati forniti dall'Ufficio Statistica della C.C.I.A.A. di Vercelli sul numero delle unità locali che risultano attive nel capoluogo (unità locali attive al 31.12.1998: 3.774; unità locali attive al 31.12.2003: 4.463; unità locali attive al 31.12.2004: 4.549; unità locali attive al 31.12.2005: 4.594; unità locali attive al 30.6.2006: 4.654) risulta evidente un costante aumento del numero delle imprese sul territorio (dal 31.12.1998 al 30.6.2006 pari al 23,31%). E' importante sottolineare che la tendenza positiva rilevata a livello del solo capoluogo trova conferma nei dati espressi a livello provinciale, anche l'incremento del numero delle unità locali in ambito cittadino vercellese risulta peraltro decisamente superiore a quello registrato a livello provinciale (unità locali attive al 31.12.1998: 17.734; unità locali attive al 31.12.2003: 18.339; unità locali attive al 31.12.2005: 18.713). L'incremento nel periodo 2003/2005 a livello del capoluogo è infatti pari a 2,93 % rispetto ad un incremento a livello provinciale nel medesimo arco temporale pari al 2,03 %. Relativamente al solo capoluogo l'incremento subito dal numero delle unità locali attive è confortato anche dai dati, sempre di fonte C.C.I.A.A. di Vercelli, relativi alla consistenza del numero delle imprese con sede a Vercelli, che registrano un incremento nel periodo 2003-2005 pari al 3,08 % (imprese al 31.12.2003: 3.564; imprese al 31.12.2004: 3.636; imprese al 31.12.2005: 3.674).

L'aumento complessivo del numero delle unità locali attive sul territorio deriva dalla sommatoria di dinamiche diversificate per i 3 macrosettori, che registrano andamenti non omogenei. A tal proposito, infatti, si deve innanzitutto prendere atto della diminuzione del peso del settore primario che, nel periodo 31.12.1998/30.6.2006, vede le unità locali attive afferenti il ramo agricoltura passare da 149 a 136.

Pur considerando il peso relativo che tali valori assumono se rapportati al numero complessivo delle unità locali all'interno del sistema economico vercellese - già a fine 1998 le unità locali del settore agricolo rappresentavano solo il 5,56% del totale - è importante evidenziare che il settore agricolo, a differenza del settore industriale e del terziario, è l'unico caratterizzato da una tendenza negativa pari all'8,7% (n. 149 al 31.12.1998, n. 136 al 30.6.2006). Analizzando invece i valori relativi al settore industria, che vede un incremento complessivo delle unità locali (n. 948 al 31.12.1998, n. 1.126 al 30.6.2006, pari al 18,7 %) si rileva che nell'arco temporale considerato la maggior crescita è stata determinata dal numero delle unità locali del ramo costruzioni, che registra un incremento superiore al 34 % (da 461 al 620 unità). Maggiore è invece l'incremento numerico delle unità locali appartenenti al settore terziario che, nel periodo esaminato, vede un incremento ancora più consistente (da 2677 a 3.338, pari al 24,6 %). In questo settore la tendenza positiva è stata determinata dalle attività di trasporto/ magazzinaggio (da 124 a 179, pari al 44,3%), di intermediazione monetaria e finanziaria (da 170 a 239, pari al 40,5%) e delle attività immobiliari, di noleggio e informatica (da 481 a 671, pari al 39,5%).

Questi risultati permettono, oltre che di confermare il peso del settore terziario all'interno del sistema economico cittadino così come risultante dai dati del Censimento Istat 2001, di rilevare comunque una moderata ripresa che, pur se disomogenea (in quanto limitata ad alcuni rami di attività) e riferibile a comparti ove l'investimento di risorse economiche appare limitato (costruzioni, intermediazione, attività immobiliari), può rappresentare il segnale di una tendenza al rafforzamento dell'economia locale.

Anche l'andamento del mercato immobiliare di Vercelli relativamente al settore residenziale, indicatore giudicato idoneo a stimare la propensione della popolazione all'acquisto o alla locazione di immobili, ha presentato un trend in crescita nell'ultimo quinquennio (2001-2005). La dinamica degli scambi relativi alla compravendita di abitazioni a Vercelli, nel periodo considerato, è infatti stata superiore a quella fatta registrare dagli altri capoluoghi di Provincia in Piemonte e più in generale dalla totalità dei capoluoghi di Provincia italiani (Vercelli +29,15%; Piemonte +6,37%; Italia +10,54%). Tale tendenza risulta ulteriormente accentuata anche nel

confronto con le dinamiche della provincia, testimoniando in tal modo la maggiore vivacità del mercato immobiliare in ambito urbano. Diversamente a quanto avvenuto negli altri capoluoghi di Provincia piemontesi, che nel periodo esaminato hanno mostrato andamenti alterni e contrastanti, l'evoluzione del mercato a Vercelli, misurata dal numero annuo di transazioni di unità immobiliari normalizzate⁸ (NTN), è risultata nel periodo considerato in costante e progressivo miglioramento. Medesime considerazioni riguardano l'indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI - rapporto tra NTN e stock di unità immobiliari).

La crescita dei prezzi relativi ai contratti di locazione e di compravendita conferma la dinamica sopra rilevata. Il mercato immobiliare di Vercelli, con riferimento specifico alla destinazione residenziale, ha presentato infatti, negli anni più recenti, quotazioni in progressivo aumento. In particolare nel biennio 2003-2005 si è registrato un significativo incremento dei prezzi, più marcato in prossimità dei valori massimi dei *range* (minimo/massimo) rilevati per le diverse tipologie abitative. Ciò a conferma di una domanda particolarmente attenta a standard di qualità non solo edilizi, ma anche urbanistici e ambientali, che privilegia il desiderio di privacy abbinato alle opportunità offerte dalla condivisione della comunità di vicinato.

Si ha una conferma della vivace dinamica del mercato immobiliare di Vercelli esaminando l'evoluzione dei prezzi relativi ai contratti di compravendita. Con riferimento a negozi e uffici ubicati in zone semicentrali si è assistito ad incrementi di prezzo compresi tra l'8% e il 18% nel biennio 2003-2005, mentre le quotazioni immobiliari relative a capannoni depositi e magazzini sono cresciute fino a registrare aumenti prossimi al 39%. Diversamente i prezzi dei contratti di locazione non hanno subito variazioni nel corso del biennio. Questi ultimi hanno infatti risentito in misura maggiore della fase di stagnazione che ha caratterizzato in generale l'economia in questi ultimi anni.

1.3.1. La spesa delle famiglie vercellesi

Conoscere il livello di propensione di acquisto delle famiglie ed esplorare gusti e preferenze, anche in un contesto di incertezza economica può aiutare definire politiche di programmazione aderenti al contesto specifico con efficaci interventi tesi al miglioramento della qualità della vita dei cittadini, fornendo servizi rispondenti alle aspettative dei singoli ed andando a coprire l'evasione d'acquisto, oggi forte in città.

Basandosi sulla ricerca, annuale, effettuata da Union Camere del 2005 su un campione di 647 famiglie piemontesi residenti nei capoluoghi (di cui 70 residenti in Vercelli), si può osservare che la voce dei consumi alimentari nel suo complesso rappresenta, in congruenza con i capoluoghi della Regione, il 12,6 % dei consumi totali, con una quota in leggera diminuzione rispetto agli anni precedenti. Non vi è un comportamento omogeneo invece rispetto ai consumi alimentari extradomestici; infatti, nel capoluogo vercellese tali consumi, ad eccezione di quelli sostenuti con ticket aziendali, sono fortemente al di sotto della media regionale (23,39 % contro il 52,49%) con raffronti con le città di Asti (59,23), Biella (65,80), Cuneo (70,65) e Novara (67,72) che pongono interrogativi sui fattori che inducono tale risultato. Probabile causa è da una parte il ridotto numero di esercizi (sulla base del censimento regionale relativo all'anno 1999 il rapporto tra numero di residenti e la consistenza dei pubblici esercizi di tipologia A è molto più alto nel Comune di Vercelli (241,28) che negli altri capoluoghi (Cuneo: 226,56; Novara: 216,15; Alessandria: 186,00; Asti: 168,99; Torino: 190,44) dall'altro un offerta non particolarmente di appeal, stante il numero ridotto degli esercizi della ristorazione vercellese inseriti nelle diverse guide gastronomiche.

⁸ Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione. Pertanto se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni. Il NTN relativo agli anni 2002 e 2003 è al netto del numero di transazioni dovute alla cartolarizzazione degli immobili dello stato, tramite la società Scip.

L'analisi dell'andamento dei consumi non alimentari evidenzia come le città del Piemonte Orientale abbiano una propensione all'acquisto maggiore. Tra questi al primo posto Vercelli dove una famiglia spende mediamente 2.532,93 euro al mese contro i 2.114,14 euro regionali. Seguono Novara con 2.372,99 e Biella con 2.270,89 euro mensili.

Tra i valori dei consumi non alimentari sono comprese le spese relative all'abitazione e vedono la nostra città gravata dal maggior peso. La casa assorbe infatti 703,62 euro contro i 650,69 euro a livello regionale, con un primo posto per spese per utenze domestiche 236,96 euro contro i 173,66 euro - esemplificativo il costo relativo all'imposta rifiuti che grava per 33,10 euro valore assoluto più alto, contro valori ben diversi di Cuneo 16,48 e di Torino 16,65.

Le famiglie vercellesi spendono di più anche per arredi, apparecchiature e servizi per la casa con una spesa di 441,85 contro una media regionale di 237,96 euro.

Si primeggia anche relativamente alla spesa per trasporti (con la minore incidenza di spesa per trasporto pubblico) e comunicazioni -in assoluto, i vercellesi sono coloro che nell'ambito della spesa media mensile per telefonia spendono di più per i collegamenti internet.

A livello regionale gli acquisti di abbigliamento e calzature incidono sui consumi non alimentari per una quota media del 5,5% pari a 133,47 euro, in linea tendenziale è il nord est a spendere di più in abbigliamento e fra tutti il valore più alto di spesa spetta a Vercelli con 174,52 euro. L'analisi evidenzia come vi sia diretto legame tra reddito e percentuale di spesa in questo settore, così come tra tipologia di lavoro e percentuale di spesa, rendendo evidente come gli addetti del terziario spendano di più in abbigliamento e calzature rispetto ad altri occupati. E' rilevante anche l'esistenza di uno stretto legame tra disponibilità finanziarie ed entità dei consumi per tempo libero e spettacoli consumo che per Vercelli incide mediamente di meno rispetto alle altre città capoluogo.

Per quanto riguarda il consumo di beni durevoli -interessante sottolineare come la quota percentuale maggiore sia coperta dall'acquisto di biciclette- si evidenzia come analogamente alle tendenze nazionali in Piemonte i consumatori risultano invogliati all'acquisto in generale dalle promozioni sui prodotti.

Il quadro congiunturale, gli indicatori economici, i timori legati alla sicurezza del prodotto acquistato hanno reso più attento il consumatore medio spingendolo ad un approccio all'acquisto multicanale. In sostanza ciascuna forma distributiva soddisfa esigenze differenti tali per cui la media e grande distribuzione e il piccolo commercio diventano parti di un medesimo sistema. In generale il nord est ha una più forte propensione per la grande struttura, in linea di massima tale scelta dipende dal tipo di prodotto che si vuole acquistare con una preferenza o per la grande distribuzione o per il negozio tradizionale, mostrando minor gradimento per l'acquisto altro tipo di strutture di vendita.

Sinteticamente si rileva che la grande struttura viene preferita per i prodotti in scatola, surgelati, frutta e verdura e pesce; tali scelte sono determinate dal maggiore assortimento, dalla vicinanza e comodità, dalla piacevolezza dell'ambiente, dall'efficienza in termini di tempo di acquisto. La necessità di conciliare i ritmi lavorativi con le esigenze della vita domestica porta la famiglia piemontese a dare grande valore alla variabile tempo: la possibilità di acquistare allo stesso tempo più tipologie di beni in fasce orarie e giorni anche non garantiti dal commercio tradizionale, con comodità in termini di servizio e di parcheggio, con una maggiore piacevolezza ambientale sono i fattori che più incidono, mentre il prezzo non risulta così tanto determinante. Se il consumatore cerca nella grande struttura l'assortimento, la comodità, il parcheggio del tutto differenti sembrano essere i benefici che ricerca nel negozio tradizionale, che si distingue per la qualità dei prodotti, il rapporto di fiducia, la cortesia e la comodità in termini di prossimità. E' lavorando su questi fattori che sono possibili ipotesi di riequilibrio tra la preponderanza della grande distribuzione e il negozio tradizionale.

1.4 L'analisi del tessuto territoriale

Il tessuto urbano di Vercelli è strutturato attorno al nucleo storico originario di impianto radiocentrico posto al margine del fiume Sesia, difesa e limite fisico di sviluppo della città e confine tra regni e, quindi, luogo di dazioni tra Savoia e Visconti, Francia e Spagna.

Dalla rilettura del tessuto emergono chiaramente le successive espansioni della città: il centro storico entro la cinta fortificata ove si riconoscono i grandi patrimoni, i conventi e le caserme, gli orti poi successivamente cancellati dalle espansioni ottocentesche e novecentesche che si attestano sui viali alberati posti sulla traccia delle fortificazioni, i nuclei abitati addensati lungo gli assi storici verso est e sud o lungo i canali da nord anche per la presenza dei primi opifici che ne sfruttavano i salti d'acqua.

La più rilevante tra le vie storiche è certamente quella che conduce verso Torino, che coincide con l'antica via Francigena e che è sempre stata riconosciuta via di scambi e commerci. Su questo asse, a cui corrispondono oggi via Torino, corso Prestinari e Corso Liberta, è cresciuta la città in forza dei limiti fisici, naturali (il fiume) o artificiali (la ferrovia Torino - Milano e Vercelli - Casale) ed è possibile leggerne lo sviluppo urbano. Esso rappresenta uno spaccato su cui sono rintracciabili le stratificazioni sociali ed economiche del territorio, dalla vivace città medioevale intorno a Porta Milano alla crescita otto-novecentesca intorno a Porta Torino, il primo limite della ferrovia Vercelli-Casale, l'espansione degli anni sessanta e la Tangenziale est con il grande parco commerciale. Dal centro in cui permane il senso di un tessuto edilizio-architettonico di qualità che nel tempo è stato in grado di ricostruirsi su sé stesso e di dare spazio a mutevoli usi, verso la periferia in cui il carattere prevalente è di tessuti di discontinuità, luoghi spesso caratterizzati da definizioni incongrue in cui lo spazio aperto non pare in grado di rimandare a principi ordinatori riconoscibili. Tuttavia è proprio in questo confronto tra differenze, che non traduce identità univoche, che si manifesta il carattere effettivo di questa città. Sono infatti proprio queste discontinuità di tessuto a rimandare direttamente alla genesi e alla forma urbana di Vercelli.

Il Centro storico di Vercelli ha visto via via impoverirsi il proprio tessuto edilizio in relazione alla perdita di attività centrali e al diffuso degrado. Questa condizione in parte derivante dalla depolarizzazione di alcune attività determinata dalla localizzazione della grande distribuzione, in parte dalla perdita di funzioni amministrative determinata dalla nascita della Provincia di Biella oltre che dalle difficoltà attuative di progetti di recupero del centro storico, hanno ridotto l'investimento di risorse nel cuore della città, alimentando ulteriormente fenomeni di marginalizzazione. Ricomporre lo squilibrio tra addensamenti dell'area urbana storica e localizzazioni esterne è azione utile a contrastare fenomeni collaterali quali: la perdita di identità e immagine, problemi di sicurezza, cali delle rendite immobiliari, degrado dell'ambiente urbano, problemi legati al traffico ed al consumo del suolo. Tale ricomposizione passa pertanto attraverso la valorizzazione delle tipicità dei luoghi e dei prodotti, mitigando i problemi di traffico e di sosta, rafforzando la miscellanea di offerta con attività e servizi inconsueti, incrementando l'accessibilità dei luoghi e la qualità urbana.

Le attività di riqualificazione messe in atto in questi ultimi anni (il riallestimento e il mercato di Piazza Cavour, la ripavimentazione in pietra delle strade del Centro Storico, la variante urbanistica del Centro Storico, le nuove fiere, l'iniziativa di Piacere Vercelli) hanno riportato nuova attenzione sul tema del recupero e non solo in termini di conservazione del patrimonio storico artistico, ma anche come rivitalizzazione economica. Così devono essere intesi gli interventi di riqualificazione sugli immobili di proprietà comunale come il Palazzo Municipale, il Teatro Civico, gli interventi sul verde pubblico e sull'arredo con la riqualificazione del mercato di piazza Mazzini ed ancora i contributi, erogabili ai privati proprietari di immobili che effettuano opere di manutenzione sugli edifici in centro storico. In particolare i notevoli investimenti, realizzati con risorse comunali e regionali, sulla Manica medioevale del complesso dell'ex Monastero di S. Chiara e sull'ex palazzo Iva assumono rilevanza in ragione della necessità di estendere la presenza di attività catalizzanti in un contesto in cui vuoti urbani - quali l'ex Caserma Garrone - e scarsi

investimenti hanno depauperato il tessuto economico e sociale, pur caratterizzato da forti peculiarità strutturali.

Tra i valori economici, culturali e sociali da salvaguardare è certamente la caratteristica struttura viabilistica urbana nata dalla demolizione/sostituzione delle mura fortificate con il sistema dei viali cittadini, sistema che garantisce dal punto di vista della mobilità un'efficiente struttura di circolazione tangenziale esterna al nucleo storico. Intorno a questo sistema sono oggi collegati due luoghi essenziali per la sosta degli autoveicoli, il cosiddetto "parchezzione" situato nell'area spateata dell'ex ospedale S.Andrea e la caserma Garrone congiuntamente al sistema delle piazze Camana, Cesare Battisti e Paletta che permettono ad oggi una risposta in qualche misura adeguata alla richiesta di parcheggio in area centrale storica. Tale misura non è infatti adeguata nei giorni di martedì e venerdì alle necessità derivanti dai maggiori flussi di traffico indotti dal mercato, quando il numero degli stalli a parcheggio appare assolutamente insufficiente. Garantire il soddisfacimento delle esigenze sociali attuali e di quelle esprimibili, in forme adeguate alle caratteristiche urbane in materia di mobilità è un imprescindibile impegno che l'Amministrazione si è data. Le esigenze di accessibilità e di mobilità sono da affrontarsi in rapporto alle caratteristiche strutturali dell'area urbana e del centro storico, fortemente connotato dalla presenza di aree archeologiche che hanno spesso limitato la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo, così come la presenza di una falda molto superficiale che subisce forti oscillazioni nei periodi di adacquamento delle risaie, oltre che alle problematiche ambientali e climatiche che fanno di Vercelli così come molte città della pianura padana una delle conurbazioni a più alti tassi di polveri sottili d'Europa.

2 - L'ambito commerciale

2.1 L'offerta merceologica e tipologica di Vercelli - prospettiva settoriale

Il presente capitolo, incentrato sulla rete distributiva di Vercelli contiene :

- la descrizione dell'offerta commerciale complessiva dell'area di programmazione commerciale di Vercelli e la sua valutazione in rapporto al confronto con altre aree di programmazione commerciale dei comuni polo omologhi;
- la descrizione delle caratteristiche e dell'identità commerciale degli insediamenti commerciali esistenti nel comune di Vercelli;

L'indagine è stata realizzata sulla base dei dati sulla consistenza della rete distributiva disponibili presso il Settore Sviluppo Urbano ed Economico del Comune di Vercelli. Sono stati inoltre impiegati i dati, relativi al 2004, pubblicati dalla Regione Piemonte (Osservatorio regionale del Commercio – Quaderno di ricerca per la programmazione commerciale in Piemonte n. 31).

Seguono i dati relativi al confronto delle densità commerciali delle aree di programmazione commerciale di alcuni comuni polo omologhi; la consistenza dei comparti commerciali; l'offerta tipologica e merceologica comunale; l'entità degli insediamenti commerciali.

2.1.1 Confronto con le aree di programmazione commerciale di alcuni comuni polo

Il Comune di Vercelli viene classificato come Polo della rete primaria. Questa collocazione funzionale risulta dalla classificazione adottata negli "Indirizzi generali e criteri di programmazione per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114" che, all'art. 11, ha ordinato i centri urbani in base alle caratteristiche della rete distributiva, alla dotazione di servizi, alle condizioni socioeconomiche, ed alla consistenza demografica. I comuni della rete primaria sono "quelli nei quali si rilevano, contemporaneamente, una notevole completezza merceologica dell'offerta e le potenzialità per completare la gamma delle tipologie di strutture distributive, in funzione dell'adeguamento dell'offerta alle preferenze dei consumatori." I comuni polo della rete primaria sono centri attrattori di aree di programmazione commerciale, nei quali si è sviluppata una maggiore concentrazione di servizi commerciali,

paracommerciali, artigianali e pubblici. Su di essi si concentrano flussi di gravitazione naturale che interessano vaste zone del territorio regionale.

Secondo la classificazione della Regione Piemonte, Vercelli è a capo di un'area di gravitazione potenziale (area commerciale) costituita dai comuni di : Asigliano Vercellese, Borgo Vercelli, Caresanablot, Desana, Lignana, Olcenengo, Prarolo, Salasco, Sali Vercellese, Villata, Vinzaglio. Si tratta di un'area che accoglie comuni piccoli e piccolissimi (si va dai 127 residenti in Sali V.se ai 2.172 di Borgo Vercelli, per un totale di 10.000 circa) e che complessivamente costituisce un bacino di circa 55.000 abitanti

Sulla base dei dati pubblicati dalla Regione Piemonte, relativi al 2004, ultimi dati ufficiali disponibili (Osservatorio regionale del Commercio – Quaderno di ricerca n. 31) sono state effettuate le analisi nelle aree di programmazione commerciale dei comuni polo omologhi sia sulla densità del commercio tradizionale, cioè, per quanto rileva in questa sede, con superficie di vendita inferiore ai 250 mq. (esercizi di vicinato), sia sulla densità del commercio moderno, con superficie di vendita superiore ai 250 mq (Medie strutture, fino a 2.500 mq. = M, oppure Grandi strutture, superiori a tale limite = G).

Articolate le gerarchie territoriali nel commercio “moderno” che nei dati regionali viene altresì distinto per tipologia dell'offerta :1) offerta alimentare e/o mista (M-SAM e G-SM, rispettivamente suddivise in 4 classi dimensionali; 2) offerta extralimentare (M-SE e G-SE, analogamente suddivise in 4 classi dimensionali).

a - **Commercio tradizionale**

a.1 – *Densità secondo il rapporto : numero di esercizi / 1.000 abitanti*

Va subito evidenziato che la densità vercellese di commercio tradizionale è tra le più elevate tra quelle delle omologhe aree di programmazione commerciale degli altri comuni polo presi a confronto : tale valore risulta infatti pari a 17,20 esercizi ogni 1.000 abitanti (a fronte di una media di 15.51). All'interno del campione di aree di programmazione commerciale confrontate, Vercelli si colloca appunto in seconda posizione di una graduatoria che vede ai vertici Asti (18,76 esercizi ogni 1.000 abitanti), e, a seguire, Alessandria (16,86), Ivrea (15,97), Casale M.to (15,62), Borgosesia (14,32), Biella (14,18), Novara (11,28); degno di immediato rilievo è il dato relativo all'ambito novarese che, pur avendo una dimensione demografica quasi tre volte maggiore di quello vercellese, fa registrare una densità decisamente inferiore (11,28 contro 17,20). Va rilevato che la densità del commercio tradizionale a livello regionale è pari a 17.98.

a.2 - *Incidenza dei settori merceologici*

In sintesi, relativamente alla presenza di commercio fino a 250 mq, la prima annotazione mette in evidenza che anche nell'area di programmazione commerciale di Vercelli è assolutamente preminente il settore extralimentare, che rappresenta in termini numerici il 77,87% del totale di questi esercizi (17,16% l'alimentare e 4,97% il settore misto).

La presenza del settore misto nell'ambito vercellese denota un valore anomalo (4,97%), essendo ben inferiore alla percentuale media determinatasi tra le aree confrontate (7,62) e collocandosi all'ultimo posto di una graduatoria che vede primeggiare Casale M.to (11,08) seguito nell'ordine da Asti (9,43), Borgosesia (8,42), Alessandria (7,22), Ivrea (7,48), Novara (6,35) Biella (6,07);

Per quanto concerne il settore alimentare, il vercellese si assesta in una posizione mediana (4° posizione, con un valore di 17,16 %), praticamente coincidente con la media in questo caso riscontrata nel campione, pari al 17,14%, e risultante dalla rilevazione di valori considerevolmente diversi negli estremi, rappresentati rispettivamente dal 21,13% di Asti e dal 13,58% di Casale M.to, e passando per i valori evidenziati da Ivrea (18,36), Alessandria (18,00), Borgosesia (16,84), Biella (16,60), Novara (15,48);

Il tasso d'incidenza del settore extralimentare nell'area di programmazione commerciale di Vercelli, pari al 77,87%, risulta invece di assoluta rilevanza, sia rispetto alla media riscontrata (75,16%), sia in termini assoluti rispetto al campione considerato, risultando al 2° posto dopo

Novara (78,17%) e precedendo Biella (77,33), Casale M.to (75,34), Borgosesia (74,74), Alessandria (74,28), Ivrea (74,16), Asti (69,44);

b – Commercio moderno

b1 – Densità secondo il rapporto : numero di esercizi / 1.000 abitanti

Con riferimento alle medie strutture – pur considerando che l'analisi del mero dato quantitativo può non rivestire particolare rilevanza, sia in assoluto, sia in rapporto ai bacini di riferimento per la rispettiva utenza commerciale – anche in questo campo di rilevazione si riscontrano risultati identici per quanto riguarda la posizione dell'ambito vercellese che conferma la seconda posizione (1,31) in questo caso dopo Biella (1,43), precedendo Borgosesia (1,18), Casale M.to (1,11), Ivrea (1,10), Alessandria (1,07), Novara (1,00), Asti (0,73).

Relativamente alle grandi strutture – ed accentuando ulteriormente per questa fattispecie il rilievo delle considerazioni formulate per le medie strutture di vendita in merito alla valenza del dato - tale rapporto pone l'ambito vercellese al terzo posto (0,07) appaiato ad Alessandria, preceduti da Biella (0,11) e Borgosesia (0,10) e seguiti da Novara (0,05), Ivrea (0,04), Asti e Casale M.to appaiati (0,03).

Complessivamente tali risultanze, ancorché riferite al semplice dato quantitativo, assegnano quindi a Vercelli una significativa posizione di vertice nell'ambito del commercio moderno, sia nei confronti degli altri comuni polo, sia rispetto alla media regionale.

b.2 - Densità secondo il rapporto : superficie di vendita / 1.000 abitanti

b.2.1 – medie strutture di vendita non comprese in centri commerciali

Da questo campo di rilevazione emerge il dato forse più eclatante, che evidenzia un'anomalia dell'ambito vercellese, che non solo si posiziona al primo posto assoluto nel campione con un rapporto di 1.046,01 mq. ogni 1.000 abitanti, rimarcando un distacco rispetto a Biella (nell'occasione 2° classificata con un valore di 770,71) di ben 35 punti percentuali – seguono ancor più staccati gli ambiti di Casale M.to (701,23), Novara (717,66), Alessandria (638,16), Ivrea (602,29), Borgosesia (602,09), Asti (381,69) – ma che si dimostra anche significativamente superiore del 51,9% rispetto alla media del campione (682,48). Il corrispondente dato regionale risulta pari a 104,12.

b.2.2 – grandi strutture di vendita e centri commerciali

Unificando i dati relativi alle grandi strutture ed ai centri commerciali, del tutto analoga risulta essere la situazione relativa alle grandi strutture di vendita : l'area vercellese si posiziona infatti al primo posto (521,03 mq. ogni 1.000 abitanti) con uno scarto percentuale rispetto alla media del campione (+ 42,7%) addirittura superiore al dato riscontrato per le medie strutture; quest'ultima graduatoria vede al 2° posto sempre Biella (491,21), seguita, con sempre più rilevanti distacchi, da Borgosesia (452,02), Ivrea (354,70), Alessandria (341,48), Casale M.to (286,46), Novara (263,90), Asti (208,71). Il corrispondente dato regionale risulta pari a 641,03.

Le risultanze degli ultimi due paragrafi consentono non solo di fare un esplicito richiamo alle considerazioni sulla significativa preminenza, nelle singole graduatorie elaborate, delle strutture commerciali vercellesi di vicinato, già formulate in sede di valutazione della densità numerica, ma inducono anche a rilevare come i dati relativi alla densità delle superfici di vendita delle medie e grandi strutture commerciali confermino, in modo ancor più marcato per il comparto del commercio moderno, che il sistema distributivo locale si caratterizza, almeno dal punto di vista quantitativo, come decisamente sovradimensionato, in termini assoluti e relativi, rispetto alle realtà riscontrate nelle aree di programmazione commerciale degli altri comuni polo presi a confronto. In relazione alle risultanze regionali, sempre disaggregate nelle due categorie fino ad ora utilizzate delle medie strutture e delle grandi strutture comprensive dei centri commerciali, è possibile rilevare che, rispetto alla prima, la realtà vercellese evidenzia un valore decuplo del dato regionale, mentre, nella seconda, raggiunge un livello pari all'81,28% del corrispondente dato.

b.3 - Incidenza dei settori merceologici

b.3.1 – per le medie strutture di vendita non comprese in centri commerciali

Il settore misto, nell'area di programmazione vercellese, si attesta su di una posizione di rincalzo. Considerando infatti l'ampia apertura della forbice che corrisponde agli estremi dei valori riscontrati nel campione – il 1° posto è di pertinenza di Asti con il 44,44%, mentre l'ultimo risulta appannaggio di Borgosesia con il 21,07% - Vercelli, pur attestandosi al 5° posto con il 23,85% (nel caso è preceduta anche da Alessandria con il 30,63%, Ivrea con il 29,77%, e Novara con il 28,03%) appartiene decisamente alla fascia inferiore della graduatoria, che segnala valori analoghi in Biella (23,18) e Casale M.to (21,83) ed una media del campione decisamente superiore, pari al 27,85%. La considerazione viene ribadita anche rispetto al corrispondente dato regionale (29,67%)

In tutti gli ambiti di riferimento considerati la presenza del settore alimentare puro e semplice risulta assolutamente marginale (non presente addirittura nelle aree di programmazione di Bielle e Casale M.to); il valore massimo in effetti riscontrato nel campione risulta quello di Alessandria con il 2,14%, immediatamente seguito da Vercelli (2,00%). Va in effetti considerato che questo particolare settore merceologico ormai deve essere considerato nell'attuale sistema distributivo come in progressivo esaurimento, stante l'intrinseca sua connessione con il settore misto e le interferenze, sotto il profilo delle catalogazioni statistico/amministrative, delle nuove forme del commercio moderno come anche il dato regionale conferma corrispondendo all'1,2%.

Per quanto riguarda il variegato settore merceologico dei prodotti extralimentari, la realtà vercellese si colloca nella fascia mediana, sia perché occupa la 4° posizione (74,15%) - preceduta dalle aree di programmazione commerciale di Casale M.to (78,17%), Borgosesia (77,63%), Biella (76,82%), sia rispetto alla media del campione preso in considerazione, che risulta corrispondere al 71,07%, attorno al quale si attesta anche Novara (71,06%), mentre decisamente inferiori sono i valori registrati per Ivrea (68,68%), Alessandria (67,23%), Asti (54,86%), peraltro più vicini alla media regionale, pari al 66,10%.

b.3.2 – per le grandi strutture di vendita e/o in centri commerciali

Le pur sintetiche annotazioni sull'incidenza delle varie tipologie commerciali non possono a questo punto prescindere dalla considerazione di una ulteriore "categoria" di classificazione costituita dal Centro Commerciale che - pur essendo una forma di organizzazione dell'attività distributiva moderna nella quale confluiscono peraltro sia grandi strutture, sia medie, sia esercizi di vicinato di tutti i settori merceologici – ha nel tempo assunto anche un'autonoma valenza statistica in funzione della rilevanza assunta nell'attuale sistema dell'offerta commerciale nelle sue varie articolazioni organizzative e territoriali. In effetti il dato relativo alle aggregazioni delle strutture distributive nei centri commerciali assume particolare rilevanza interessando considerevoli fette del commercio moderno, con indici che si distribuiscono tra il 100% del vercellese, l'87,13 % di Casale M.to, il 64,46% di Ivrea, il 52,86% di Alessandria, il 51,46% di Biella, per attestarsi infine al 30,91% riscontrato a Novara ed al 29,98 di Borgosesia. Un dato decisamente anomalo da questo punto di vista riguarda Asti, nel cui ambito al 2004 non risultano attivati centri commerciali: Si attesta al 17,59% il riscontro a livello regionale.

L'incidenza dei tradizionali settori merceologici tra le grandi strutture di vendita con collocazione esterna ai centri commerciali vede innanzitutto una conferma della progressiva trasformazione del settore alimentare puro, che risulta ormai assente in tutto il territorio regionale.

E' poi confermata in questo ambito l'assoluta prevalenza del settore extralimentare che, pur assente nella fattispecie anche nell'area di Borgosesia, incide per il 75,18% ad Asti, per il 51,28% a Novara, per il 35,54% a Ivrea, per il 32,98% ad Alessandria, per il 32,31% a Biella e solamente per il 12,87% a Casale M.to.

Il settore misto, assente anche a Casale M.to ed Ivrea, è comunque presente con rilevante incidenza solo a Borgosesia (70,02%), mentre più contenuti sono i valori riscontrati, nell'ordine, ad Asti (24,82%), Novara (17,81%), Biella (16,23%), Alessandria (14,16%).

Anche in questo settore non paiono significative eventuali considerazioni relative alle medie determinabili nel campione, per la carenza di risultanze in un consistente numero di aree di programmazione commerciale.

2.1.2. Confronto con i comuni dell'area commerciale di Vercelli

Nell'area di programmazione commerciale di Vercelli, è netta, ovviamente, la dominanza del comune polo, anche se nell'ultimo decennio si sono leggermente modificati gli equilibri all'interno dell'area commerciale.

Nel commercio tradizionale Vercelli ha visto aumentare il proprio peso rispetto agli altri comuni : nel 1998 assorbiva l'89% dell'offerta tradizionale; nel 2004 tale incidenza è salita al 92%. Nel commercio moderno, in termini di superficie di vendita, Vercelli al 2004 assorbe l'88% delle medie strutture ed il 100% delle grandi strutture di vendita. Le tipologie cosiddette "moderne" mostrano una distribuzione territoriale molto più polarizzata rispetto al commercio tradizionale : al di fuori del polo d'area, medie strutture sono presenti solo a Caresanablot e Borgo Vercelli. (che al 2004 fanno registrare un'offerta extralimentare di medie strutture, rispettivamente di 8.323 mq e 1.313 mq.)

2.2 Offerta commerciale comunale

La rete distributiva comunale nel 2004 è costituita da 947 punti di vendita, con una superficie di vendita complessiva sostanzialmente rimasta invariata nell'ultimo periodo. La stragrande maggioranza dei punti di vendita sono esercizi di vicinato (890 pari al 94% del totale), affiancati da 53 medie strutture (circa il 5%) e 4 Grandi strutture per complessivi 28.584 mq. In termini di distribuzione della superficie di vendita la ripartizione risulta ovviamente molto più equilibrata: il vicinato assorbe circa il 50%; le medie strutture il 30% circa, le Grandi strutture il 20% circa.

L'offerta commerciale della città, in termini di punti di vendita, vede il prevalere del comparto non alimentare (78%) sull'alimentare (16%) ed il misto (6%).

2.3 Gli insediamenti commerciali

La configurazione spaziale della rete distributiva in sede fissa di Vercelli risulta fortemente condizionata dalle specificità del tessuto urbano: da un lato un centro storico esteso, innervato da un'asse viario principale (C.so Libertà) e caratterizzato da diverse emergenze architettoniche e ambientali; dall'altro numerosi elementi di frattura che segmentano il territorio in zone relativamente autonome : le ferrovie; gli assi viari extraurbani, i viali; le rogge e i canali; la tangenziale, i grandi servizi (ospedali, caserme, uffici pubblici, conventi ecc).

La distribuzione territoriale del commercio in sede fissa risente di tale identità per cui è possibile anche oggi riconoscere una configurazione che vede:

- un sistema commerciale lineare ovest-est, la "spina commerciale" che a partire da Strada Torino, passando per Corso Prestinari, giunge al Centro Storico (all'interno del quale il percorso commerciale, superato il tratto iniziale di Corso Libertà e Piazza Cavour, inizia a rarefarsi e a perdere forza);
- sistemi commerciali centrali e semicentrali sviluppatasi lungo ed intorno ai principali assi viari a servizio dei settori urbani nei quali le barriere territoriali prima citate articolano e dividono la città ;
- una corona di medie strutture, alimentari e non alimentari, non spazialmente integrate con i sistemi precedenti, ma anch'esse svolgenti funzioni di vicinato o di quartiere;
- nuclei di commercio, prevalentemente arteriale e non alimentare, localizzati sui principali assi di ingresso/uscita dalla città;
- un importante insediamento di media e grande distribuzione all'ingresso ovest della città. (Polo commerciale che attualmente sviluppa nel suo complesso oltre 31.500 mq. di superficie di vendita autorizzata).

L'offerta tipologica e merceologica comunale per quanto concerne le medie e grandi strutture autorizzate alla data del 31.12.2006 è così riepilogabile:

- Per entità e tipologie merceologiche :

N. **69** di cui n. **3 G** (n 2 SM - n. 1 SE) e N. **66 M** (n. 23 SAM – n. 43SE)

- Per classi di superficie :

Da 251 a 400 = 20 (n. 4 SAM per 1.245 MQ – n. 16 SE per 5.096 MQ)

Da 401 a 900 = 21 (n. 9 SAM per 5.582 MQ – n. 12 SE per 8.410 MQ)

Da 901 a 1500 = 14 (n. 6 SAM per 6.491 MQ – n. 8 SE per 10.120 MQ)

Da 1501 a 2500 = 11 (n. 4 SAM per 8.941 MQ – n. 7 SE per 19.990 MQ)

OLTRE 2501 = 3 (n 2 G-SM per 13.076 MQ - n. 1G-SE per 2.902 MQ.)

69	35.335	46.518 Tot. MQ = 81.853
-----------	---------------	--------------------------------

- Per gli addensamenti di riferimento previgenti :

Addensamento A1:	Centro Storico	323	M-SE1
		338	M-SE1
		346	M-SE1
		360	M-SE1
		2422	M-SAM4
Addensamento A3:	Prestinari	480	M-SAM1
		500	M-SE2
		520	M-SAM2
Addensamenti A4	Garibaldi	403	M-SAM2
	Torino	653	M-SAM2
		840	M-SAM2
		899	M-SE2
		900	M-SE2
	Abbate	-	-
	Solferino	281	M-SAM1
		318	M-SAM1
650		M-SE2	
Addensamenti A5	Manzone	1602	M-SE3
	Cascinassa	785	M-SE2
		997	M-SE3
		1149	M-SAM3

- Per le localizzazioni commerciali urbane (L1) di riferimento previgenti:

Localizzazione L1	Ubicazione	Sup. Vendita	Tipologia	Note
ARAVECCHIA	C.so Avogadro di Quaregna	318 770 1023	M-SE1 M-SAM2 M-SAM3	C.C. C.C.
BORMIDA	C.so Bormida	1025	M-SAM3	
MONTEFIBRE	Via Szegò	600	M-SAM2	
	Via Szego	1416	M-SE3	
	L.go Chatillon	1460	M-SAM3	
EX ORTOFRUTTA	Ex mercato ortofrutticolo di C.so Magenta	2499	M-SAM4	
QUAREGNA	Doppio Viale per Trino	400	M-SE1	
	Doppio V.le per Trino	1199	M-SE3	
	Doppio Viale per Trino	2500	M-SAM4	
TRENTO	Via Trento	900	M-SE2	
XX SETTEMBRE	Via XX Settembre	1520	M-SAM4	
BERTAGNETTA	Via Somalia	932	M-SAM3	
SALAMANO	C.so Salamano	820	M-SE2	

- Per le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate (L2) di riferimento previgenti :

Localizzazioni L2	Ubicazione	Sup. Vendita	Tipologia	Note
TANGENZIALE	PP TANGENZIALE OVEST COMPARTO SUD	252	M-SAM1	C.C.
TANGENZIALE	PP TANGENZIALE OVEST COMPARTO SUD	300	M-SE1	C.C.
TANGENZIALE	PP TANGENZIALE OVEST COMPARTO SUD	300	M-SE1	C.C.
TANGENZIALE	PP TANGENZIALE OVEST COMPARTO SUD	300	M-SAM1	C.C.
TANGENZIALE	PEC BERTINETTI	607	M-SE2	
TANGENZIALE	PEC BERTINETTI	902	M-SAM3	
TANGENZIALE	Tang. Ovest	1142	M-SE3	
TANGENZIALE	Tang. Sud	1198	M-SE3	
TANGENZIALE	PP TANGENZIALE OVEST COMPARTO SUD	1491	M-SE3	C.C.
TANGENZIALE	Tang. Ovest	1950	M-SE4	
TANGENZIALE	Tang. Ovest	2098	M-SE4	
TANGENZIALE	Tangenziale sud	2100	M-SE4	
TANGENZIALE	PP TANGENZIALE OVEST COMPARTO SUD	2350	M-SE4	C.C.
TANGENZIALE	PEC BERTINETTI	2469	M-SE4	
TANGENZIALE	Tang. Ovest	2499	M-SE4	
TANGENZIALE	PP TANGENZIALE OVEST COMPARTO SUD	2902	G-SE1	C.C.
TANGENZIALE	Tang. Sud	8826	G-SM3	C.C.
EX FAINI	Strada Vicinale Cantarana	336	M-SE1	C.C.
EX FAINI	Strada Vicinale Cantarana	1184	M-SE3	C.C.
EX FAINI	Strada Vicinale Cantarana	4250	G-SM1	C.C.

○ Esterni ad addensamenti e localizzazioni previgenti

Via Manzone	119	253	M-SE1
Via Viviani	16	266	M-SE1
Via Donato	20	269	M-SE1
Via Manzone	123	315	M-SE1
Via Calatafimi	7	322	M-SE1
Via Torino	29	350	M-SE1
Via Leoncavallo	23	394	M-SAM1
Via Ara		468	M-SE2
Via Einaudi	21	506	M-SAM2
Via E. Ara	2	600	M-SE2
Tangenziale sud		619	M-SE2
C.so Pavia		662	M-SE2
C.so Magenta	61	810	M-SAM2
Tangenziale sud	61	1493	M-SE3

L'offerta commerciale in sede fissa è completata dalla rete mercatale, anche se di integrazione vera e propria si può parlare solo nel caso del centro storico, all'interno del quale, bisettimanalmente si tiene il principale mercato della città. Gli altri due mercati, P.zza Mazzini e Via Bazzi, sono piccoli, prevalentemente quotidiani ed esclusivamente alimentari: il primo, di fatto, completa l'offerta alimentare del mercato Cavour, l'altro ha un rango di quartiere.

Vi sono poi posteggi singoli o in gruppo (Isola, Villaggio Concordia); aree per la sosta prolungata (Bivio Sesia, C.so Matteotti – peso pubblico, V. Trino, Tang. Sud. – adiac. Stabilimento Patelec; Fraz. Larizzate); aree per mercati a cadenza ultramensile (V.le Rimembranza) che servono a fornire un servizio di vicinato od estemporaneo e che risultano funzionali alla segmentazione territoriale dell'utenza.

Il quadro dell'offerta mercatale più significativa, alla luce della recente Programmazione del Commercio su aree pubbliche approvata dall'Amministrazione Comunale di Vercelli il 20 dicembre 2002 e dei successivi interventi di razionalizzazione in singole aree mercatali, è attualmente così sintetizzabile

AREA N. 1

UBICAZIONE:	P.ZZA D'AZEGLIO / V. GIOBERTI	
GIORNO DI SVOLGIMENTO:	GIORNALIERO	
PERIODO:	ANNUALE	
ORARIO:	vigente	
TIPOLOGIE MERCEOLOGICHE ALIMENTARI E NON ALIMENTARI	N. POSTEGGI	3

AREE N. 2 - N. 2BIS

UBICAZIONE:	P.ZZA CAVOUR / V. GIOBERT / V. DUOMO / P.ZZA D'AZEGLIO / V. CASTELNUOVO DELLE LANZE / V. FOA/ C.SO LBERTA' / P.ZZA ALCIATI / V. CAVOUR / V. NIGRA	
GIORNO DI SVOLGIMENTO:	MARTEDI' / VENERDI	
PERIODO:	ANNUALE	
ORARIO:	8,00 – 14,00	
TIPOLOGIE MERCEOLOGICHE ALIMENTARI	N. POSTEGGI	12
TIPOLOGIE MERCEOLOGICHE EXTRALIMENTARI	N. POSTEGGI	119
PRODUTTORI AGRICOLI	N. POSTEGGI	1
TOTALE GENERALE MERCATO		132

AREA N. 3

UBICAZIONE:	P.ZZA MAZZINI	
GIORNO DI SVOLGIMENTO:	GIORNALIERO	
PERIODO:	ANNUALE	
ORARIO:	vigente	
TIPOLOGIE MERCEOLOGICHE ALIMENTARI	N. POSTEGGI	9

AREE N. 4 - N. 4BIS

UBICAZIONE:	P.ZZA MAZZINI	
GIORNO DI SVOLGIMENTO:	MARTEDI' / VENERDI'	
PERIODO:	ANNUALE	
ORARIO:	8,00 – 14,00	
TIPOLOGIE MERCEOLOGICHE ALIMENTARI	N. POSTEGGI	5
PRODUTTORI AGRICOLI	N. POSTEGGI	4
TOTALE GENERALE MERCATO		9

AREA N. 5

UBICAZIONE:	V. BAZZI	
GIORNO DI SVOLGIMENTO:	GIORNALIERO	
PERIODO:	ANNUALE	
ORARIO:	vigente	
TIPOLOGIE MERCEOLOGICHE ALIMENTARI	N. POSTEGGI	4

AREE N. 6- N. 6BIS

UBICAZIONE:	V. BAZZI	
GIORNO DI SVOLGIMENTO:	MARTEDI' / VENERDI'	
PERIODO:	ANNUALE	
ORARIO:	8,00 – 14,00	
TIPOLOGIE MERCEOLOGICHE ALIMENTARI	N. POSTEGGI	3
PRODUTTORI AGRICOLI	N. POSTEGGI	2
TOTALE GENERALE MERCATO		5

All'interno del centro Storico si sviluppa il principale mercato della città, di 132 posteggi che, secondo la nuova programmazione, vengono distribuiti all'interno di un circuito costituito dalle seguenti vie e piazze : P.zza Cavour/V. Gioberti/ V. Duomo / P.zza D'Azeglio/ V. Castelnuovo Delle Lanze/ V. Foa/ C.So Lberta'/ P.zza Alciati/ V. Cavour/ V. Nigra, all'interno del quale, in Piazza D'Azeglio, vengono inoltre a collocarsi 2 banchi alimentari giornalieri. Si tratta di un mercato bisettimanale (Martedì e Venerdì) con ridotta presenza di tipologia alimentare (8%) e con un'offerta non alimentare che vede la prevalenza dell'abbigliamento. La ridotta presenza del settore alimentare ed un'offerta non alimentare poco caratterizzata sono integrate dal mercato alimentare quotidiano della prossima Piazza Mazzini (9 posteggi giornalieri e 9 posteggi bisettimanali). La scelta dell'Amministrazione comunale di confermarne la localizzazione mercatale all'interno del Centro Storico, è coerente con la più generale strategia di assicurare al consumatore alternative di acquisto e di rafforzare le capacità concorrenziali del commercio tradizionale urbano nei confronti del commercio moderno periferico e semiperiferico.

Il mercato di via Bazzi è un piccolo mercato, anch'esso alimentare (4 posteggi giornalieri che diventano 9 il martedì ed il venerdì) con rango di vicinato. Anche in questo caso, come per Piazza Mazzini, le scelte programmatiche dell'Amministrazione Comunale prevedono la ristrutturazione dell'area mercatale: la collocazione dei banchi su sede propria; il rifacimento della pavimentazione; il rispetto delle prescrizioni igienico sanitarie; la collocazione dei banchi giornalieri in strutture fisse.

3. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, il Patto Territoriale, il Distretto del Commercio.

La Giunta Provinciale di Vercelli ha adottato il progetto definitivo di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con Deliberazione del Consiglio Provinciale del 28.07.05, n. 207.

Le problematiche messe in luce dal documento di pianificazione provinciale per l'area *Vercellese* riguardano soprattutto la capacità del territorio di confermare e rafforzare il proprio ruolo di riferimento, divenendo generatore di sviluppo e di opportunità.

Il P.T.C.P. riconosce nei Comuni di Vercelli, Caresanablot, Quinto Vercellese e Borgo Vercelli un "sistema di diffusione urbana" - che si articola principalmente lungo l'insediamento lineare della S.R. n. 230, asse da sottoporre a riordino e potenziamento anche in funzione dell'innesto della nuova tratta tangenziale ovest - ha come principali obiettivi il rafforzamento della rete dei servizi superiori e del sistema produttivo e terziario, la ridefinizione dell'affaccio urbano verso il fiume oltre che la ridefinizione delle relazioni con l'ambiente agrario.

Nella volontà di definire politiche di intervento congiunte, la Città di Vercelli e la Provincia di Vercelli, l'Unione Industriale del Vercellese e della Valsesia, l'Ascom, la Confesercenti, il Cna, la Confartigianato-Unione Artigiani, Cgil, Cisl, Uil ed Acli, hanno siglato in data 2.12.2005 il Patto per lo Sviluppo Territoriale. Attraverso questo protocollo sono state fissate, in modo congiunto, proposte di intervento per far fronte alla forte crisi occupazionale ed ai fenomeni recessivi che hanno coinvolto il territorio, dando avvio ad iniziative di più ampio partenariato per lo sviluppo, la partecipazione democratica e il miglioramento delle condizioni di vita dell'intera popolazione, attraverso politiche che garantiscano la sostenibilità ambientale, la riqualificazione produttiva, la crescita di un'occupazione stabile e dignitosa, il rispetto dei diritti⁹.

Con la Deliberazione di Giunta Comunale del 31.10.06, n. 274 è stata adottata la deliberazione di adesione al Protocollo d'intesa avviato dalla Giunta Regionale per la sperimentazione dei Distretti Commerciali di cui all'articolo 18 bis della L.R. n. 28/99, introdotto con la L.R. n. 14/06, nell'area di programmazione commerciale di Vercelli.

La ragione della sperimentazione del Distretto Commerciale nell'area del Vercellese è conseguente agli studi condotti in tale area dai quali è emerso che il territorio, ad un esame della distribuzione commerciale nel suo complesso, denota una serie di peculiarità negative, anche di ragione storico-economiche, che lo costringono ad uno sviluppo disarmonico sia dal punto di vista territoriale (rischio elevato di desertificazione commerciale e di accentuata polarizzazione) che dal

⁹ Nel documento conclusivo i proponenti, oltre a riconoscere lo stato di crisi della città, hanno enunciato temi quali:
- il recupero delle aree e dei cespiti delle aziende che hanno cessato l'attività negli ultimi anni, escludendo l'utilizzo per nuovi insediamenti per la grande distribuzione;
- la realizzazione del complesso funzionale definito "Cittadella della Cultura" con il completamento delle strutture didattiche, di ricerca e di servizio della facoltà di lettere nell'ex Ospedale Maggiore;
- l'ampliamento, con attenzione ad un realistico bacino di utenza potenziale, di quelle che sono le disponibilità delle aree industriali, creandone di nuove a Vercelli e puntando ad attrarre nuovi insediamenti di industrie di produzione ad alto valore aggiunto o di terziario avanzato, valutando inoltre di prevedere la qualificazione e l'arricchimento della dotazione infrastrutturale dei siti esistenti (servizi per la logistica, la depurazione, ecc.);
- il partenariato con la Provincia di Novara, di azioni sinergiche di sviluppo legate alla contiguità dello scalo intercontinentale di Malpensa, della nuova Fiera Rho-Pero e del progetto di integrazione delle aree metropolitane di Torino-Milano;
- il potenziamento dei collegamenti infrastrutturali tra le sedi didattiche vercellesi, novaresi e alessandrine per rafforzare la reciproca accessibilità nonché l'interscambio studentesco e la complementarità dell'offerta didattica;
- la realizzazione ed il coordinamento di attrattori;
- la riqualificazione urbana dei centri storici, con particolare attenzione e priorità al centro storico e ad importanti aree del capoluogo;
- lo sviluppo e la valorizzazione del territorio attraverso la salvaguardia dell'ambiente, dalla difesa del suolo e dal corretto sfruttamento delle risorse idriche".

punto di vista commerciale (disequilibrio tra la crescita della distribuzione moderna e la distribuzione tradizionale).

A tale scopo si è dato avvio alla sperimentazione del Distretto Commerciale quale organismo istituzionale ed economico con ruolo di attrattore degli interessi economici, di promozione, di sviluppo e di governo del territorio.

L'area di programmazione è quella definita con la D.C.R. n. 59-10831 del 24/3/2006 e comprende la Città polo di Vercelli, quale Comune attrattore, e le realtà territoriali di seguito elencate: Comune di Asigliano Vercellese, Comune di Borgo Vercelli, Comune di Caresanablot, Comune di Desana, Comune di Lignana, Comune di Olcenengo, Comune di Prarolo, Comune di Salasco, Comune di Sali Vercellese, Comune di Villata e Comune di Vinzaglio.

La Deliberazione n. 45-3566 del 2/8/06 ha previsto di dare avvio alla sperimentazione del Distretto attraverso la convocazione di un Tavolo di concertazione, indetto e presieduto dal competente organo politico regionale e composto da un Dirigente della Direzione Regionale Commercio e Artigianato, dai rappresentanti dei Comuni appartenenti all'area di programmazione commerciale di Vercelli, dai rappresentanti della Camera di Commercio competente per territorio, delle Associazioni di categoria delle Province interessate più rappresentative del settore commerciale e delle loro articolazioni competenti per territorio.

Il fine ultimo della sperimentazione sarà quello di definire i criteri per la istituzione dei Distretti Commerciali del Piemonte, da sottoporre all'esame del Consiglio Regionale piemontese e di definire, con conseguente Deliberazione di Giunta regionale, le modalità applicative dei medesimi criteri. Si tratta di individuare la puntuale definizione geografica dei Distretti Commerciali, la composizione delle compagini direzionale ed operativa, gli obiettivi ed i contenuti dei Distretti, le fonti di finanziamento dei progetti di sviluppo ed i relativi partners.

4. Obiettivi e strategie per la città

Nella Deliberazione Programmatica di Piano Regolatore (atto consiliare n. 58 in data 29.7.2005) sono stati individuati e rinnovati gli obiettivi che rappresentano il riferimento per la *governance locale*, che di seguito si enucleano:

Vercelli città attiva: costruire politiche che permettano al territorio di diventare attrattivo e di attivare risorse qualificate, offrire una gamma di servizi in grado di rivitalizzare il tessuto economico, culturale e produttivo *per creare lavoro a Vercelli*;

Vercelli effervescente: promuovere una città più vitale, più ricca di offerte per il tempo libero e di occasioni non solo di formazione, ma anche di ri-creazione, trasformando Vercelli in una città che vive anche di notte;

Vercelli si fa bella: recuperare il tessuto della città, valorizzare il patrimonio architettonico e paesistico, potenziare il sistema del verde, attrezzando parchi e percorsi; trasferire verso lo spazio della strada il carattere domestico e curato di corti e giardini interni, riportare attenzione agli edifici che come scrigni custodiscono questi gioielli segreti;

Vercelli città sensibile: promuovere una città più sensibile orientata al recupero del centro storico, quale luogo del muoversi *ad-agio* e dello *stare* incentivando politiche sostenibili per la mobilità;

Vercelli città universitaria: offrire servizi di qualità per l'università e gli universitari (sale studio, biblioteche, laboratori di ricerca e un'offerta di strutture di ospitalità idonee); costruire un progetto comune con l'Università che radichi l'istituzione al territorio;

Vercelli città domestica: potenziare tutti quegli aspetti che rendono la città adatta alle famiglie, promuovere una città sostenibile per i bambini, una città in cui sia più *facile e confortevole* svolgere le pratiche sociali quotidiane.

Vercelli, quindi consapevole e gelosa della propria storia e della propria identità, tollerante e aperta al confronto, in grado di interpretare in un più ampio contesto, una nuova vocazione europea

4.1 Le strategie di sviluppo

A partire dal riconoscimento delle risorse e vocazioni della città, l'Amministrazione ha individuato più livelli di intervento, fortemente interferenti tra loro, su cui focalizzare l'impegno per rinnovare - conservando, identità e specificità di Vercelli avviando un percorso di reidentificazione collettiva, al fine di restituirle un ruolo non secondario all'interno del *sistema di cerniera transregionale*.

Per comporre *un futuro da desiderare* sono stati delineati:

la dimensione territoriale - attraverso una pianificazione che investighi allo stesso tempo le vocazioni della città, la sua storia, il suo aspetto fisico e quello delle attività, delle economie, delle comunità che la abitano per produrre un forte grado di connessione e interazione tra processi-progetti di modificazione e progettualità fisiche. Attraverso l'integrazione tra pianificazione generale e pianificazioni settoriali, considerando la città e le pratiche sociali che in essa si esplicano come strumento di comprensione del luogo, si intende restituire vitalità al territorio innescando meccanismi tali da permetterne la trasformazione dal di dentro agendo contemporaneamente in un'ottica locale - valorizzando le proprie eccellenze - e globale, in una logica competitiva. E' in questo senso che va letto il progetto di nuovo Piano Regolatore Comunale, che pone al centro il tema del recupero del patrimonio edilizio ed architettonico. Il nuovo Piano, infatti, promuove la rivitalizzazione economica e sociale del centro storico e dei luoghi della dismissione funzionale - che definisce come aree strategiche - e la *implementazione* delle aree destinate al lavoro alla luce della collocazione intermedia di Vercelli tra le aree metropolitane, della vicinanza ai punti di incrocio tra grandi corridoi di interesse europeo, favorevoli presupposti per imprimere nuova vivacità e dinamicità, sia demografica che economica, alla città.

Proprio in considerazione del fatto che la pianificazione e la gestione dello strumento urbanistico non possono e non devono rappresentare una mera attuazione delle politiche territoriali, ma anche strumento di politica economica, l'Amministrazione Comunale ha inteso intervenire sul Piano degli Insediamenti Produttivi con una variante in ampliamento dell'area P.I.P. di mq 524.825.

Tale scelta si fonda sul riconoscimento delle funzioni proprie del P.I.P., che assolve una duplice funzione: economica - stimolando l'espansione produttiva e creando nuove opportunità di lavoro nel rispetto di un ordinato assetto urbanistico dell'area - e sociale - contribuendo a prevenire tensioni sociali connesse alla dismissione attraverso il rilancio di attività imprenditoriali aventi forte impatto occupazionale.

Con deliberazione consiliare n. 66 del 24.7.2006 inoltre sono stati approvati gli indirizzi ed i criteri per lo sviluppo locale e per il consolidamento e la competitività delle attività presenti sul territorio, secondo i principi di efficienza e di semplificazione amministrativa, così da incidere sulle condizioni della realtà locale e orientare le strategie di sviluppo della città attivando processi complessivi di sviluppo in grado di evolvere, di adeguarsi al modificarsi delle condizioni, di fornire risposte attive alle dinamiche in evoluzione, strumento oltre che strategia per un ampio rinnovamento della città.

la valorizzazione del tessuto economico - tra le funzioni che contribuiscono a determinare un sistema diversificato di qualità e di rinnovamento urbano, la distribuzione commerciale ha sicuramente ruolo rilevante in quanto, grazie allo sviluppo di nuove tipologie di formati di commercializzazione, può contribuire a determinare un'offerta integrata di spazi per la vendita, per il tempo libero ed il divertimento favorendo la risposta all'evoluzione delle esigenze della comunità.

La stretta integrazione tra pianificazione e programmazione commerciale, la qualificazione dell'ambiente costruito e l'integrazione funzionale, la tutela e recupero di aree urbane ed extraurbane deboli, il potenziamento e la valorizzazione della realtà di piccola e media impresa impostate su reti corte e di carattere tendenzialmente fiduciario come presidi per mantenere la vivibilità di parti di città, sono i fattori su cui lavorare in un'ottica di sviluppo locale sostenibile anche sul piano sociale e di valorizzazione delle tradizioni e delle culture produttive del territorio. Così le occasioni del P.Q.U. e dei P.I.R. oltre che il Distretto del Commercio sono colte

dall'Amministrazione per affrontare l'evoluzione del sistema economico - commerciale in relazione alla promozione di Vercelli

la valorizzazione culturale - la cultura ha oggi assunto uno straordinario valore di attivatore di processi economici e Vercelli, sede del Rettorato dell'Università del Piemonte Orientale con la propria Facoltà di Lettere e Filosofia e della II facoltà di Ingegneria del Politecnico di Torino, può vantare un'alta carica potenziale. Puntare sulla produzione della conoscenza, attraverso il rafforzamento dei legami con l'Università e il Politecnico, è intervento fondamentale sia per attrarre imprese esterne, sia per formare talenti. Il consolidamento della presenza degli Atenei, attraverso lo sviluppo dell'offerta di servizi della città agli studenti ed ai docenti e il miglioramento della logistica tra facoltà, è un passo necessario per rafforzare Vercelli quale nodo *della rete della conoscenza, dell'innovazione e della formazione*, per attrarre interessi ed orientare l'offerta formativa attraverso specificità e diversificazione. In questo senso l'istituzione della Scuola di Design legata al "saper fare" potrà permettere di trovare connessioni e sintesi produttive nuove per il territorio ed avviare attraverso la formazione nuovi processi innovativi.

Sempre a favore delle fasce più giovani della popolazione vercellese e degli studenti che frequentano la città è rivolto l'intervento realizzato sull'ex Palazzo Iva e sulla Manica Medioevale di S. Chiara, finalizzato a rendere disponibile un nuovo spazio di aggregazione culturale, che permette l'utilizzo di ambienti appositamente allestiti per prove teatrali, registrazioni musicali, esperienze ed attività artistiche.

L'incremento dell'offerta culturale consente l'interazione di progetti elaborati da più attori, investimento nella società locale a rendimento differito nel tempo e produzione di beni collettivi che fungono da risorse comuni.

La creazione di nuovi spazi museali è occasione per lo sviluppo turistico oltre che rafforzamento dell'identità comunitaria attraverso il legame con la tradizione, la tipicità del sapere, del fare, del riso. Questo è il senso del Museo della Scherma, che è inserito all'interno di un contesto urbano centrale fortemente legato allo spirito sportivo della città; della Risoteca d'Italia, importante supporto di promozione della produzione agroalimentare, e dell'avviato intervento sull'ex Chiesa di S. Marco, che prevede un allestimento di un contenitore espositivo museale, destinato ad ospitare mostre ed eventi organizzati dalla città e le mostre temporanee della Fondazione Guggenheim.

la valorizzazione ambientale - il decoro e la manutenzione urbana come differente approccio al futuro della città, ripensando al proprio paesaggio, ai tessuti urbani ed al sistema delle frazioni in termini di risorse, occasione per la riscoperta delle valenze della prossimità attraverso un percorso intorno a/verso Vercelli, oltre che per lo sviluppo turistico-culturale della città e della provincia. Un insieme di interventi finalizzati a rendere la città più confortevole, a valorizzarne il patrimonio storico e artistico, a riscoprire gli spazi abbandonati o dimenticati, a ridisegnare gli ambiti degradati, a percorrere le sponde dei canali e delle rogge per riscoprire sistemi di presa, mulini e cascinali storici o i castelli che costellano il territorio dando stimolo alle attività che su di esso si svolgono.

In questo senso va vista la realizzazione del Parco Lungo Sesia che prevede, tra l'altro, anche la realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale con il Parco del Po e con il Parco delle Lame del Sesia. Il collegamento con il Parco delle Lame realizzerà, inoltre, un nuovo percorso naturalistico di avvicinamento al sito - nel Comune di Quinto Vercellese - ove è ubicato il Castello degli Avogadro. Il pregevole immobile di proprietà comunale, risalente al periodo medioevale, è stato oggetto di un intervento di restauro conservativo, ultimato nel corso del 2006, è inserito all'interno del circuito dei castelli vercellesi.

la dimensione strutturale - Vercelli, Novara, Magenta e Rho fanno parte di una sola regione quando si tratta della comunità *economica* che si muove tra Torino e Milano. L'essere parte del *sistema di cerniera transregionale* implica la possibilità di incidere sulla organizzazione della rete passeggeri per godere di un servizio pubblico sicuro ed affidabile, che permetta flessibilità di orario, in grado di offrire dignità ai suoi fruitori; significa pertanto avvicinare territori, migliorare la qualità della vita dei cittadini che lavorano fuori, tutelare l'ambiente, ma anche fare crescere i valori in termini

economici delle città. Rendere la stazione nuovo nucleo dei servizi al cittadino permette di rendere la città più accessibile, così come l'incremento del numero di posti auto disponibili nei luoghi strategici per permettere una mobilità più fluida significa migliorare la logistica urbana e la qualità ambientale della nostra città. Oltre alla ipotizzata soluzione nell'area strategica della Stazione sono state individuate nuove ipotesi di utilizzazione delle aree dell'ex S. Andrea, di piazza Camana, di piazza Cesare Battisti e di piazza Pajetta. L'ipotesi prevede nuovi parcheggi in sottosuolo realizzati in project financing che permetteranno la più ampia disponibilità di nuovi stalli. Sarà inoltre implementato il servizio di trasporto pubblico urbano con la definizione di nuovi tragitti delle linee urbane esistenti, che permettano di rendere maggiormente efficace la copertura territoriale del servizio pubblico.

5. Individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni sul territorio comunale

In conformità a quanto disposto dall'art. 4 L.R. 28/1999 nell'elaborato grafico Tav. 10 "Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel P.R.G.C." sono delimitate le zone di insediamento commerciale in base ai criteri contenuti negli artt. 13 e 14 della D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414, così come all'interno dell'adeguamento agli indirizzi e criteri regionali ai sensi del D. Lgs. n. 114/98, della L.R. n. 28/1999 e della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, approvati, riapprovati e modificati con D.C.C. n. 33 del 23.04.2007, D.C.C. n. 52 del 11.06.2008 e D.C.C. n. 34 del 22.04.2009.

I perimetri degli addensamenti individuano i fronti di strada e di piazza, comprendenti gli accessi agli immobili sui quali sono insediabili i punti di vendita. Eventuali subalterni di numeri civici, anche se non compresi nei perimetri, sono da considerarsi appartenenti al numero civico principale. I perimetri delle localizzazioni individuano tutte le aree all'interno delle quali possono insediarsi le strutture commerciali.

Sul territorio comunale vengono individuati e riconosciuti gli addensamenti e le localizzazioni commerciali di cui ai capitoli n. 5.1 e n. 5.2 rilevando che le informazioni desunte dalla perimetrazione cartografica prevalgono sulle rispettive specificazioni indicate.

5.1 - Gli addensamenti commerciali

Sulla base dell'identità della rete distributiva, della morfologia del tessuto urbano, dell'individuazione dei bacini potenziali di utenza e dei vigenti criteri comunali in materia, sono individuati i seguenti **addensamenti** commerciali:

Addensamento A1	Centro Storico
Addensamento A3	Porta Torino
Addensamenti A4	Garibaldi
	Abbiate
	Solferino
Addensamenti A5	Manzone
	Cascinassa

Gli addensamenti A1e A4 raccolgono in termini numerici circa il 55% dell'intera rete distributiva. In termini di superficie tale incidenza scende considerevolmente in ragione della collocazione, a dimostrazione, da un lato che è significativa a Vercelli la quota di commercio cosiddetto "sparso" e dall'altro, che ordinariamente le medie e grandi strutture di vendita tendono a collocarsi al di fuori dei perimetri degli addensamenti. Fenomeno, questo, frequente e che testimonia anche la difficoltà a realizzare processi di integrazione spaziale tra diverse tipologie distributive a causa della rigidità dei tessuti urbani.

5.1.1 - Addensamento Storico Rilevante: A1 – Centro Storico

In applicazione di quanto previsto dal comma 3, lett. a), dell'art. 13 della D.C.R. N.563-13414/99 e s.m.i. l'individuazione dell'addensamento storico rilevante del Comune di Vercelli è imperniata sull'asse centrale di Corso Libertà e su Piazza Cavour e le relative estensioni nelle vie laterali e coincide con le seguenti vie e piazze : C.so Libertà; P.zza Alciati; P.zza Zumaglini, P.zza Cavour; P.zza D'Azeglio; P.zza Palazzo Vecchio; Via Dante Alighieri (parte), Via Balbo; Via Bava; Via A. Borgogna (parte); Via Castelnuovo delle Lanze; Via Biblioteca Agnesiana; Via Cavour; Via Crispi; Via De Abate; Via dei Mercati; Via F.lli Bandiera; Via F.lli Laviny (parte) ; Via F.lli Ponti (parte); Via Ferraris (parte); Via Foa; Via Gioberti (parte); Via Lanza; Via Morosone (parte); P.zza del Municipio (parte); Via Nigra; Via Palazzo di Città (parte); P.tta Pugliese Levi; P.tta S. Marco; Via San Paolo; P.tta S. Paolo; V.lo San Salvatore (parte);P.zza Tizzoni; Via Vittorio Veneto; Via Verdi.

E' l'addensamento commerciale più forte della città; vi sono ubicati oltre 300 punti di vendita, dei quali la più parte è rappresentata da esercizi piccoli e piccolissimi, con alcuni punti di vendita superiori ai 250 mq. L'offerta merceologica è nettamente incentrata sul non alimentare. L'alimentare è comunque sufficientemente rappresentato, affiancato dal settore misto, pur scarsamente presente.

Ovviamente questo addensamento non è omogeneo al suo interno in quanto caratterizzato da un percorso commerciale lineare (l'asse viario di Corso Libertà), da un sistema di piazze in successione (Piazza Zumaglini, Piazza Cavour, P.zza Palazzo Vecchio, Piazza D'Azeglio) e da filamenti importanti come via G. Ferraris.

Il nucleo commerciale principale dell'addensamento è costituito da C.so Libertà che, con oltre 100 esercizi, di fatto costituisce il subsistema commerciale più importante della città, affiancato da Via G. Ferraris (oltre 30 esercizi), Piazza Cavour (più di 20 punti vendita) e Via Gioberti, con meno di 20 negozi. Inoltre, all'interno di Corso Libertà è evidente la maggior forza commerciale della prima metà, a partire da Viale Garibaldi, rispetto alla seconda, dove la sezione stradale si riduce, i negozi si rarefanno, la qualità dell'offerta tende a scendere. Così come disomogenea è la forza e la caratterizzazione merceologica dei filamenti laterali rispetto ai punti forti prima ricordati.

L'individuazione di un unico addensamento, inglobante le nuove aree mercatali, associato agli interventi di riqualificazione della Piazza Cavour avviati all'inizio del 2003, il P.Q.U. in via di elaborazione, rispondono pertanto al progetto strategico di diffondere gli effetti di centralità all'interno di tutta l'area centrale e di candidarla a diventare un centro commerciale naturale concorrenziale con le strutture della grande distribuzione, comunale ed extraurbana.

5.1.2 – Addensamento Urbano Forte: A3 – Porta Torino

E' costituito da Piazza Paietta (parte); Largo Brigata Cagliari; Via Durandi (parte); C.so Fiume (parte); C.so M. Prestinari Via Chicco (parte); Strada Torino; Nuova Via di PRG.

Iniziando dalla nuova via di PRG di cui al SUE A/24 di Via Torino, per svilupparsi poi su Strada Torino e Corso M. Prestinari, fino a giungere in P.zza Paietta e con i prolungamenti su C.so Fiume, Via Chicco, via Durandi, rappresenta da un lato il primo segmento della "spina commerciale" che attraversa da ovest ad est la città, e dall'altro lato si configura contestualmente come la "porta commerciale" al Centro Storico.

Trattandosi di un asse viario ad alta intensità di traffico con fronti edilizi disomogenei, la presenza commerciale è variegata, integrata da altre funzioni urbane: più intensa su Corso Prestinari – su questo tratto si affaccia oltre il 70% degli esercizi dell'addensamento - va poi rarefacendosi su Strada Torino.

Così come gran parte degli insediamenti commerciali posti lungo le strade di collegamento al territorio extraurbano, il ventaglio tipologico fa registrare una compresenza di esercizi di vicinato a servizio dei nuclei residenziali contigui, con medie strutture extralimentari e miste in grado di intercettare la domanda proveniente dai flussi di traffico all'entrata o all'uscita dalla città. I 75 esercizi commerciali, costituiti nella stragrande maggioranza da esercizi di vicinato, sono integrati da 7 medie strutture (n. 4 alimentari e n. 3 extralimentari).

Rispetto all'Addensamento A1, l'offerta merceologica è meno sbilanciata a favore dell'alimentare.

5.1.3 – Addensamenti Urbani Minori - A4

A4 - Garibaldi: P.zza Risorgimento (parte); V.le Garibaldi (parte); Via Alighieri (parte); Via C. Ara; Via Crispo (parte); Via Gobetti (parte); Via Marsala Via Viotti; via Mameli (parte); via Carlo III di Savoia.

All'interno dell'area centrale storica, a ridosso dell'addensamento A1, tra piazza Risorgimento e Viale Garibaldi (n. civici pari) si trova un sistema minore che si sviluppa lungo V.le Garibaldi, Via Dante Alighieri, Via Ara, Via Crispo, P.zza Risorgimento, Via Mameli (parte), Via Gobetti, Via Marsala, Via Viotti. Si tratta di oltre 50 esercizi di vendita la cui offerta commerciale è quasi esclusivamente non alimentare, con negozi piccoli e con solo una media struttura di piccole dimensioni (M-SAM2).

A4 – Abbiate: C.so Abbiate (parte); Strada Trino (parte); Via Boccaccio (parte); Via Foscolo; Via Paggi (parte); Via Petrarca; Via Cavalcanti (parte); via Machiavelli (parte).

E' un addensamento che si sviluppa lungo i seguenti assi viari : C.so Abbiate; Strada Trino; Via Boccaccio; Via Foscolo; Via Paggi; Via Petrarca; Via Tasso. Collocato in prossimità dell'ospedale ma con prolungamenti su via Paggi che tendono verso l'addensamento A3, ha un'offerta che risente ovviamente di questa sua collocazione; al contempo soddisfa il servizio di vicinato all'interno di un quadrilatero orientativamente circoscrivibile tra la ferrovia, l'ospedale, piazza Battisti e Piazza Mazzucchelli, e le esigenze dei frequentatori dell'ospedale . Infatti oltre il 60 % dei punti di vendita si trova collocato nelle vie immediatamente contigue all'ospedale stesso: Corso Abbiate e via Foscolo.

A4 – Solferino: C.so De Rege (parte); C.so Palestro (parte); P.zza Lazio; P.zza Solferino (parte); V.le Rimembranza (parte); Via Massaua (parte); C.so Salamano (parte).

Come l'addensamento "Abbate", anche l'addensamento "Solferino" ha una configurazione spaziale articolata su più assi viari che gli fanno assumere una forma tendenzialmente a "T", realizzata dall'asta di Corso De Rege e dalle ali (numericamente equivalenti) di Viale Rimembranza e Corso Palestro, che convergono in P.zza Solferino; anche se va precisato che in Corso Palestro si concentra la maggior quantità di superficie di vendita dell'addensamento. E' il più piccolo tra gli addensamenti A4, sia in termini di punti di vendita che in termini di superficie di vendita.

Si tratta di un sistema commerciale di vicinato che presenta discontinuità sia spaziali sia merceologiche abbastanza evidenti. L'offerta è fortemente concentrata sul non alimentare ed organizzata in prevalenza su piccoli e piccolissimi negozi, se si eccettuano due piccole medie strutture (M-SAM1), collocate su Corso Palestro e su C.so Salamano ed una media struttura extralimentare in V. Massaua (M-SE2); l'offerta alimentare è comunque completata dall'attiguo mercato, giornaliero e bisettimanale, di P.zza Mazzini.

5.1.4 – Addensamenti Commerciali Extraurbani (Arteriali) - A5

Il presente adeguamento si limita a confermare e riconoscere i due addensamenti extraurbani preesistenti, cioè insediamenti commerciali attuali con un numero ridotto di esercizi, posti al di

fuori o ai margini del centro abitato, collocati lungo le principali vie di ingresso/uscita dalla città, con un'offerta prevalentemente od esclusivamente non alimentare e che trattano in genere merci ingombranti, che spesso necessitano di rilevanti spazi espositivi (ad esempio rivenditori d'auto, di mobili, di materiali edili e termoidraulici ecc). La loro delimitazione non comprende nuove aree non urbanizzate che configurano incremento dello sviluppo lineare del rispettivo addensamento, ma esclusivamente aree intercluse tra gli insediamenti esistenti.

Costituiscono i presupposti del presente riconoscimento:

- a) la concertazione con i Comuni limitrofi e con l'Amm.ne Provinciale in ordine alle connesse soluzioni viabilistiche per il potenziamento della rete infrastrutturale ai sensi dell'art. 26, comma 2bis della D.C.R. N.563-13414/99 e s.m.i ;
- b) l'apposito Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) - redatto ai sensi dell'art.13, comma 3, lett. e), della D.C.R. N.563-13414/99 e s.m.i – corredato dagli atti e dalla documentazione ad esso collegati;

A5 - Manzone: Via W. Manzone (parte)

L'addensamento è posto su via W. Manzone e al suo interno trova collocazione, tra gli altri, un centro di bricolage di oltre 1600 mq di superficie di vendita (M-SE3);

A5 - Cascinassa: Tangenziale ovest (parte)

Nell'addensamento rientrano gli esercizi localizzati nel tratto di Tangenziale Ovest prospiciente l'area L2 Tangenziale. Tra di essi si trovano 3 medie strutture, 2 non alimentari (1 M-SE2 e 1 M-SE3), ed un supermercato di 1.149 mq. (M-SAM3);

5.2 - Gli insediamenti non addensati: le localizzazioni commerciali

Rientrano in questa categoria alcuni luoghi commerciali che pur non avendo le caratteristiche per poter essere classificati come addensamenti (un numero significativo di negozi, disposti su vie e piazze, l'uno accanto agli altri, senza soluzioni di continuità ed integrati da esercizi pubblici e/o paracommerciali) costituiscono episodi significativi di offerta commerciale, sia per la superficie complessiva sviluppata sia per le tipologie attivate. Si tratta in gran parte di medie e grandi strutture, a volte organizzate in forma di centro commerciale, con evidenti possibilità di completamento o di sviluppo.

5.2.1 – Localizzazioni Commerciali Urbane Non Addensate - L1

Sono aree ubicate nel tessuto residenziale, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano, esistenti e/o candidate ad ospitare nuove attività rivolte sia al servizio dei residenti, sia alla mobilità generata dal traffico viario. Possono assumere una funzione integrativa e di completamento degli addensamenti commerciali prossimi. Sulla base della rispettiva collocazione nel tessuto urbano comunale vengono nella fattispecie individuate soprattutto per il riconoscimento confermativo dei nuclei commerciali esistenti.

Il presente adeguamento riconosce n. 9 aree come Localizzazioni L1, così denominate: **“Montefibre”**; **“Trento”**; **”XX Settembre”**; **“Ex Ortofrutta”**; **“Bertagnetta”**; **“Bormida”**; **“Aravecchia”**; **“Quaregna”**; **“Salamano”**; che rispondono a diversi requisiti, con particolare riferimento sia al riconoscimento delle medie strutture attive che svolgono anche un servizio di vicinato per il rispettivo settore urbano e che quindi completano l'offerta commerciale degli addensamenti, sia all'individuazione di nuove aree che per dimensione e collocazione territoriale possono costituire interessanti opportunità di localizzazione in zone ove scarso è il servizio di prima necessità o di prossimità.

Ai sensi del 3° comma dell'art. 14 della D.C.R. N.563-13414/99 e s.m.i eventuali, diverse localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1) sono ulteriormente riconoscibili anche in

sede di procedimento per il rilascio di singole autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. stessa, purché riguardanti immobili non compresi in una delle localizzazioni commerciali urbane non addensate già individuate nell'ambito del presente adeguamento e lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui art. 24 della D.C.R. in questione già al momento della presentazione della relativa istanza di autorizzazione commerciale. Per i predetti, eventuali autoriconoscimenti si applicano integralmente i parametri di cui al prospetto n. 4 dell'art. 14 citato, senza alcuna possibilità di deroga.

5.2.2 – Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate – L2

Alla luce delle analisi e delle valutazioni effettuate non solo a livello generale nella "Valutazione ex ante" degli aspetti socio-economici, strutturali e territoriali locali, ma anche, per lo specifico, nell'apposita verifica di compatibilità ambientale ed in sede di verifica implementativa dei criteri per il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni adottati in funzione delle innovazioni introdotte nella normativa di riferimento, nonché, da ultimo, delle osservazioni in merito recentemente formulate dalla Regione Piemonte, il presente provvedimento riconosce e classifica come "L2" due aree, rispettivamente denominate "Tangenziale" e "Ex Faini", a titolo di mero adempimento confermativo degli ambiti amministrativi previgenti alle modificazioni introdotte nella normativa regionale con D.C.R. n. 59-108312 del 24.3.2006.

La prima - già denominata come L2 Tangenziale nel precedente adeguamento costituisce il principale insediamento di commercio moderno della città (interessata da rilevanti fenomeni di ricollocazione del settore commerciale cittadino ed all'interno della quale si trovano anche il Centro Commerciale "Carrefour" di complessivi 9.405 mq di superficie di vendita ed il Centro Commerciale extralimite denominato "P. P. Tangenziale Ovest - Comparto Sud" di mq. 7.895.

La seconda è l'area denominata "ex Faini" che si situa lungo l'asse viabilistico di via Walter Manzone, nell'ambito urbano settentrionale della città, nella quale si è recentemente perfezionato l'insediamento del Centro Commerciale "Le Grange" che sviluppa una superficie di vendita alimentare ed extralimite di mq. 5.770.

Con riferimento agli adempimenti procedurali al riguardo previsti si rileva che – trattandosi del mero riconoscimento confermativo di L2 già individuate in occasione del previgente adeguamento comunale agli indirizzi regionali, senza alcuna modifica circa le loro caratteristiche dimensionali, le problematiche viabilistiche ed ambientali connesse, le esigenze infrastrutturali e l'organizzazione funzionale - per evitare un inutile aggravamento dei tempi dei procedimenti in questione per ragioni elusivamente formali, si è ritenuto opportuno non esperire per la fattispecie le procedure prescritte dall'art. 14 della D.C.R. N.563-13414/99 e s.m.i in ordine al riconoscimento di Localizzazioni L2.

5.3 - Il bilanciamento tipologico

L'art. 17 della DCR 563 - 13414 del 29 ottobre 1999 "Compatibilità territoriale dello sviluppo" come modificato dalla D.C.R. 24.3.06 n. 59-1083 contiene le tabelle che individuano le tipologie compatibili per ciascun tipo di comune, per ciascun addensamento commerciale urbano ed extraurbano e per ciascuna localizzazione commerciale urbana non addensata ed urbano-periferica non addensata. Tali individuazioni hanno, per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, valore orientativo e spetta ai Comuni assumere, attraverso i criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del decreto legislativo n. 114/1998, la scelta definitiva; per le grandi strutture di vendita, invece, hanno carattere vincolante.

Sulla scorta delle risultanze emerse dall'analisi dell'identità della rete distributiva esistente, tenuto conto degli obiettivi di politica settoriale e territoriale dell'Amministrazione Comunale, la tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo per gli addensamenti e per le localizzazioni nel Comune di Vercelli possiede valenza normativa e assume le seguente articolazione.

Le voci in grassetto evidenziano la non corrispondenza tra le indicazioni dell'17 della D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i. ed il ventaglio tipologico previsto dal presente adeguamento :

6. Considerazioni finali

L'occasione di dover pervenire alla redazione di un atto di programmazione generale, pur settoriale, ha imposto di affrontare contemporaneamente, su livelli e da prospettive diversi, i temi della competitività urbana.

Il quadro normativo in materia di distribuzione commerciale individua quali obiettivi prioritari:

- la realizzazione di una rete distributiva che, in collegamento con le altre funzioni di servizio, assicuri la migliore produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore;
- il rispetto del principio della libera concorrenza, favorendo l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive.

Le riflessioni scaturite dalle analisi condotte, confrontate con il quadro normativo di riferimento (sia dal punto di vista della programmazione commerciale che della programmazione urbanistica), hanno messo in evidenza la necessità di verificare la possibilità di operare alcune scelte modificative in materia di programmazione della rete distributiva.

In tale contesto è chiara la necessità di programmare un'evoluzione del sistema distributivo che promuova un giusto equilibrio tra:

- eccessiva omologazione dell'offerta e necessità della riqualificazione
- competitività del sistema commerciale e razionalizzazione della rete commerciale
- tutela dei consumatori, del contenimento dei prezzi e dell'efficienza del sistema distributivo.

Le rilevate modificazioni e trasformazioni al sistema esterno al commercio (produttivo, economico e sociale), illustrate in precedenza, hanno determinato nuove condizioni e nuovi scenari che solo in parte sono stati colti e sfruttati dal "sottosistema commercio", che non è stato sempre in grado di attivare un processo di integrazione completo. Nella maggior parte dei casi infatti il commercio tradizionale non si è evoluto, perdendo così i vantaggi della differenziazione (produttività, efficienza, competenza tecnica) e provocando ulteriori ritardi sul sistema nel suo complesso. La rigidità del sottosistema distributivo ha impedito che le preferenze e le richieste mutevoli nel tempo dei consumatori trovassero completa risposta nelle prestazioni erogate, inducendo conseguentemente *evasione d'acquisto* .

Valutato come la concorrenza si realizzi non solo ed esclusivamente tra i soggetti ma sui luoghi del commercio, è necessario rafforzare il sistema distributivo tradizionale, generalmente insediato all'interno degli addensamenti commerciali, che ha dimostrato la maggiore difficoltà ad adeguarsi nel tempo ai mutati comportamenti del consumatore.

Occorre quindi che il "sistema" dell'addensamento venga integrato attraverso quelle attività di supporto all'acquisto che possono completare e migliorare il livello qualitativo dell'offerta al consumatore.

L'attuale distribuzione delle medie e grandi strutture di vendita sul territorio comunale vede sostanzialmente alcune porzioni di territorio servite da diversi punti vendita con una vasta gamma di merceologie ¹⁰ mentre, al contrario, la porzione centrale storica della città vede la presenza quasi esclusiva di punti di vendita con superficie inferiore a mq. 400, con assoluta prevalenza di esercizi di vicinato e di tipologie extralimentari.

Date le caratteristiche demografiche della popolazione insediata all'interno della porzione storica cittadina, appare evidente che il commercio in tali ambiti non può rappresentare unicamente il luogo dell'offerta del prodotto, ma deve diventare, per alcune fasce di popolazione, attività di

¹⁰ (cfr. l'asse arteriale di C.so M. Prestinari/ Via Torino; la parte sud della prima corona circolare confinante con il centro storico, con Addensamenti intercalati da Localizzazioni urbane; le zone più esterne servite dalle Localizzazioni urbane attestata intorno all'asse viario di C.so A. di Quaregna/C.so Bormida; l'area a nord interessata dalla Localizzazione L2 Ex-Faini; ed ovviamente il polo commerciale costituito dalla Localizzazione L2-Tangenziale e dall'Addensamento A5-Cascinassa).

servizio, attività che, integrando la propria valenza tipica di attività economica, diretta e di indotto, può essere considerata anche come strumento per dare una nuova identità urbana agli spazi.

L'adeguamento trova quindi fondamento nella volontà di recuperare e valorizzare il tessuto commerciale attraverso politiche di qualificazione dell'offerta anche in una logica distrettuale e si concretizza – in coerenza e coordinamento con gli interventi previsti in altri ambiti connessi, quali la riorganizzazione dei siti mercatali e la riqualificazione ambientale - in una disciplina che tende a rafforzare il commercio nelle zone centrali della città piuttosto che le localizzazioni urbane periferiche. Tale scelta intende rispondere alle esigenze di una popolazione che invecchia; per stimolare la riqualificazione ed il recupero di spazi urbani o dimessi (anche attraverso la riqualificazione del tessuto commerciale in sede fissa, favorendo l'insediamento di medie strutture di vendita tipicamente al servizio della comunità di vicinato e organicamente inserite nell'ambito del centro storico urbano); per ridurre i flussi di traffico (che inducono inquinamento atmosferico e acustico) ed aumentare spostamenti di prossimità.

Corrispondono a detti obiettivi le norme che in particolare prevedono :

- di consentire l'insediamento delle strutture non alimentari tra 1801 – 2500 mq di superficie di vendita (M-SE4) negli addensamenti A1 e A3, inibendolo contestualmente negli altri addensamenti e nelle L1;
- le agevolazioni per quanto concerne gli standard urbanistici richiesti per l'insediamento nell'addensamento A1 delle medie strutture e degli esercizi di vicinato;
- lo sviluppo di appositi programmi di qualificazione urbana (PQU) condivisi e l'organizzazione di centri commerciali naturali;
- lo sviluppo di appositi programmi integrati di rivitalizzazione (P.I.R.) all'interno di quartieri di edilizia residenziale pubblica, caratterizzati da condizioni di marginalità economica e/o di servizi, ed all'interno del Piano degli Insediamenti Produttivi attraverso la realizzazione di Centri Polifunzionali di Servizi;
- di consentire - all'interno delle Aree Strategiche così come individuate dal nuovo P.R.G.C. – il riconoscimento della localizzazione urbana periferica nel caso di aree produttive dismesse da almeno 10 anni; tale possibilità deve essere valutata sulla base degli esiti dello studio di fattibilità e della concertazione con le Organizzazioni di Categoria e dei Consumatori.

Il secondo obiettivo prioritario di pianificazione commerciale, assunto dall'Amministrazione Comunale alla luce dell'attuale dinamica della distribuzione moderna e del processo di riqualificazione urbana, prevede l'intervento sul complesso commerciale nell'area ovest della città allo scopo di riqualificare l'offerta locale ed extracomunale e migliorare la qualità del servizio reso ai consumatori. In concreto la disciplina commerciale ora proposta per la razionalizzazione del comparto interviene sull'asta commerciale ovest della città e se riconosce da un lato il sistema dell'offerta merceologica storicamente consolidatasi nel principale insediamento di commercio moderno della città, dall'altro si prefigge di favorire l'insediamento di tipologie distributive merceologicamente qualificate, anche a carattere innovativo, prevedendo un unico Addensamento A3 che, rispetto agli ambiti precedentemente previsti, è ora l'estensione dell'Addensamento A3 (già "Prestinari"), lungo l'asta di via Torino, a ricomprendere l'Addensamento A4, sviluppando l'asse commerciale nella misura massima consentita dai criteri regionali (m. 300) e coinvolgendo in parte la nuova via di PRG, prevista nel SUE A/24 di Via Torino.

Integrano e completano, tra le altre, gli obiettivi strategici dell'Amministrazione comunale le norme del presente adeguamento che prevedono :

- di confermare, fatto salvo quanto precedentemente evidenziato in riferimento all'Addensamento A3, il riconoscimento dei sistemi commerciali (Addensamenti e Localizzazioni) già attivi e riconoscere, negli addensamenti e nelle localizzazioni, le tipologie esistenti;
- di consentire la tipologia del commercio di vicinato in tutti gli addensamenti, in tutte le localizzazioni e in tutte le aree di PRGC con destinazione compatibile;

- di consentire (con le sole eccezioni delle L2) l'insediamento di esercizi commerciali non alimentari fino a 400 mq in tutti gli addensamenti e in tutte le localizzazioni;
- di consentire l'insediamento delle strutture non alimentari tra 1801 – 2500 mq di superficie di vendita (M-SE4) esclusivamente negli addensamenti A1, A3 e nelle L2;
- di agevolare l'insediamento nell'addensamento A3 e nell'addensamento A4 del Centro Storico delle medie strutture e degli esercizi di vicinato per quanto concerne gli standard urbanistici richiesti e la monetizzazione degli standard a parcheggio.
- - di inibire – ad eccezione delle localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate (L1), per le quali è prescritta a livello regionale la possibilità dell'autoriconoscimento – la possibilità di individuare e riconoscere Addensamenti e Localizzazioni L2 al di fuori di quelli esplicitamente.