

COMUNE DI CASSANO MAGNAGO

(Provincia di Varese)

AREA ATTIVITA' ISTITUZIONALI ED AMMINISTRATIVE

Sportello Unico Attività Produttive

Tel. 0331.283-381 - Fax. 0331.280411

OGGETTO: DELIBERA N. 82 del 26/07/2016, DI ADOZIONE PIANO ATTUATIVO PER L'APERTURA DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA IN VIA IV NOVEMBRE. Controdeduzioni osservazione prot. n. 20215 del 19/08/2016.

Con riferimento all'osservazione indicata in oggetto, si formulano le seguenti controdeduzioni.

Si premette come i dati forniti dall'osservante non sono riscontrabili e non appartengono a pubblicazioni statistiche di organismi riconosciuti o di soggetti terzi a cui è possibile attribuire attendibilità certa.

Nonostante questa precisazione, si ritiene utile una disamina della relazione prodotta dall'osservante che, benchè direttamente interessato all'accoglimento dell'osservazione per i vantaggi che ne conseguirebbe, contiene elementi che non contraddicono le motivazioni che hanno portato all'adozione della delibera n. 82 del 26/07/2016 e ne confermano, quindi, la correttezza.

Nell'osservazione si evidenzia la differenza tra l'attività per cui è prevista l'apertura e le MSV prese a riferimento dall'ufficio SUAP.

La perizia del 06/07/2016, elaborata dal SUAP del comune di Cassano Magnago, non partiva da un assunto secondo cui le attività prese a riferimento erano da ritenersi uguali a quella del richiedente la nuova apertura, situazione difficile a trovarsi per la sola evidenza per cui due MSV tendono ad evitare di coesistere a poche metri di distanza qualora vendano stessi prodotti, ma in quanto più prossime al sito di via IV novembre oggetto dell'istanza prot. n. 13641 del 01/06/2016 (mt. 1700.00 e mt 1520.00, nonchè lungo lo stesso asse stradale provinciale) e rientranti nella classificazione normativa di MSV.

La situazione, indicata dall'osservante, per cui Eurospin e Superdì siano più periferiche rispetto a quella di che trattasi è situazione differente ma da ritenersi condizione peggiorativa circa la necessità di parcheggi rispetto alle valutazioni che si possono elaborare per la struttura di via IV novembre. Questo in quanto, ai clienti delle MSV prese a riferimento, è ragionevole supporre che per tali MSV si sommerebbero i clienti di prossimità citati dall'osservante qualora si trovassero in aree residenziale e centrale. Circa la MSV di via IV novembre non viene assicurata/certificata l'assenza dell'utilizzo di veicoli da parte dei clienti residenti nell'ampio tessuto urbano consolidato di Cassano Magnago (lo stesso osservante cita come parte importante di clientela potrebbe essere quella di anziani che, secondo lo scrivente, potrebbero venire accompagnati da soggetti dotati di automobile o, per le difficoltà di trasporto di sacchetti ingombranti/pesanti, potrebbero venire con un proprio veicolo);

Si prende atto come l'osservante abbia concordato come sia corretto individuare il sabato quale giornata da prendere a riferimento perchè maggiormente attrattiva per la clientela, ed abbia elaborato dati di altre MSV per tali giornate. Si evidenzia, tuttavia, che le MSV considerate dall'osservante sono di realtà non comparabili (si indica una MSV in Milano che ha 1.359.905 residenti rispetto a 21.600 residenti di Cassano Magnago. Superiori sono anche Bergamo – 119.000 e Legnano 60.400) e la relazione è carente per la parte dove non indica la presenza di altre MSV nelle vicinanze che potrebbero, accentuando la concorrenza , diminuire l'affluenza nelle MSV indicate. Questo fatto renderebbe il dato non paragonabile rispetto a Cassano Magnago dove non risultano MSV limitrofe a quella prevista in via IV novembre.

Il riferimento a strutture appartenenti alla stessa società non garantisce, altresì, una valutazione obbiettiva rispetto all'affluenza perchè, qualora la catena di supermercati sia scarsamente attrattiva nei confronti della clientela, non può escludersi la possibilità di vendita della MSV, una volta autorizzata, a società che vendono prodotti più appetibili/interessanti commercialmente, o hanno prodotti a prezzi più bassi, o abbiano politiche commerciali più aggressive (sottocosto). Tale elementi porterebbero un aumento dello sconto medio e quindi, della necessità di dotarsi di autoveicoli. L'impossibilità di impedire subingressi in presenza di cessioni di attività determina che, in futuro, si potrebbe presentare il problema che oggi si cerca di aggirare con la motivazione della scarsa attrattività dell'insegna.

L'indicazione che alcune delle MSV indicate dall'osservante sono prive di parcheggi, è ulteriore indice di difficoltà da parte di potenziali clienti nel servirsi della MSV presa a riferimento e, quindi, dell'impossibilità oggettiva della stessa ad avere spese importanti come valore economico. L'impossibilità di utilizzare autoveicoli determina anche, come conseguenza diretta, che prodotti voluminosi e di peso consistente non verranno acquistati riducendo il valore dello scontrino.

La MSV prevista a Cassano Magnago è in via IV novembre, un asse stradale di forte passaggio. Nulla nella relazione motiva la presunta impossibilità di utenti di passaggio in auto di fermarsi per acquisti nonostante non siano residenti in prossimità la MSV.

Si ritiene come la relazione, che incentra sui valore degli scontrini delle MSV prese a riferimento (peraltro dati non supportato da elementi probatori fiscali tali da renderli indiscutibili) per motivare l'eventuale necessità o meno di parcheggi, non sia elemento che univocamente possa determinare un criteri tale da superare i dati rilevati dall'ufficio SUAP a seguito di verifiche oggettive circa le necessità di parcheggi da parti di clienti del settore alimentare del contesto territoriale di riferimento.

L'osservazione indica in euro 15 lo scontrino medio per esercizi inferiori alla soglia di 600 mq che aumenta a 25 euro superando tale soglia ed arrivando a 1500 mq. Anche ammettendo tali dati, di cui non è indicata la fonte statistica, non si comprende come si possa ritenere 10 euro (la differenza tra 15 e 25 euro) il valore economico che escluda da una spesa prodotti non trasportabili con borse da anziani. La stessa relazione indica che gli stessi utenti che raggiungono la MSV a piedi la potrebbero raggiungere in auto per acquisti ingombranti e pesanti (bevande, detersivi, carta igienica -pag 14) e, unitamente al fatto che nella relazione si individua il sabato quale giorno per la spesa settimanale con utilizzo di autoveicolo (pag 12), è conferma e non esclusione della criticità di tale giorno per l'affluenza di autoveicoli.

Appare forviante citare il nucleo di antica formazione elemento che possa far ritenere come siano i consumatori di tale parte residenziale particolarmente popolata del territorio di Cassano Magnago ad essere agevolati nel recarsi a piedi o in auto nella MSV di via IV novembre. Si evidenzia che la MSV di cui si tratta non è baricentrica rispetto al N.A.F. ma marginale alla stesso. E' stato già evidenziato come la MSV di via IV novembre insisterebbe su un asse stradale di forte passaggio e nulla nella relazione motiva la presunta impossibilità di utenti di passaggio in auto dal fermarsi per acquisti.

A pag. 15 dell'osservazione si cita la relazione tra permanenza di persone e dimensione della struttura (maggiore in ipermercati e minore in discount) con la conclusione che la permanenza di veicoli è inferiore per i discount. Tale valutazione è ovviamente condivisa ma non può assurgere a criterio pianificatorio/valutativo nel momento in cui verifiche empiriche dell'ufficio SUAP del comune di Cassano Magnago hanno accertato come in altre MSV del nostro comprensorio, l'affluenza massiccia di clienti determina ugualmente la presenza contemporanea di un numero di auto superiore a quello che la MSV prevista in via IV novembre renderebbe disponibile. Tale elemento è facilmente comprensibile sull'evidenza che il numero di tipologie di prodotti venduti da una MSV di 600 mq o da una MSV di 1000 mq non cambia qualora la scelta espositiva del primo supermercato propenda per una quantità di prodotti sugli scaffali minore in numero di pezzi e fronte espositivo.

Per quanto sopra non si ritiene di condividere la quantificazione di parcheggi indicata a pag. 16 dell'osservazione perchè parte da un presupposto per cui i clienti In's non potrebbero aumentare come quelli di altre società commerciali concorrenti (come la MSV Eurospin presa a confronto). Riferimenti a MSV presente in un ambito metropolitano come Milano non può ritenersi un utile indicatore nel momento in cui tale esercizio commerciale risulta oggettivamente svantaggiato perchè privo di parcheggi.

Le controdeduzioni indicate nei punti precedenti hanno analizzato completamente l'osservazione prot. n. 20215 del 19/08/2016 e portano a non concordare con le conclusioni delle stesse poichè orientate alla valutazioni minimizzante di ogni aspetto analizzato. Questo approccio non è consono alla logica pianificatoria perseguita da questa Amministrazione di considerare e prevedere le conseguenze più probabili, verificabili e verificate, non legate alla discrezionale gestione soggettiva dell'attività da insediare (che può cambiare come già evidenziato per semplice cessione dell'autorizzazione amministrativa a soggetti diversi). L'interesse pubblico di escludere che in un punto centrale e nevralgico del territorio di Cassano Magnago vi possano essere situazioni incompatibile con una gestione corretta dello stazionamento dei veicoli, porta a ritenere prevalente l'interesse pubblico alla disponibilità massima di parcheggi di previsione (come previsto dall'art. 37, comma 2, del vigente Piano delle Regole) rispetto all'interesse privato dell'osservante ad una loro monetizzazione. Assecondare la richiesta dell'osservante rimanderebbe la soluzione delle criticità evidenziate in un momento futuro senza che siano state indicate possibili soluzioni in grado di non far ricadere sulla collettività le carenze progettuali riscontrate.

Cassano Magnago, 01/09/2016



IL RESPONSABILE DELL'AREA ATTIVITÀ ISTITUZIONALI ED AMMINISTRATIVE
(Dott. Danilo Mambrin)

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate.