

OSSERVATORIO DEL COMMERCIO DELLA PROVINCIA DI LECCE

Le caratteristiche strutturali della rete distributiva



Novembre 2007

SOMMARIO

1. OBIETTIVI.....	1
2. METODOLOGIA E FONTI	2
3. I BACINI DI GRAVITAZIONE	4
4. L'ANALISI DELLA RETE DISTRIBUTIVA.....	9
4.1 Le medie e grandi strutture	9
4.2 Le mappe di densità	18
4.3 I poli commerciali pianificati	21
5. MODELLO GRAVITAZIONALE DI SIMULAZIONE.....	23
5.1 I consumi	23
5.2 La copertura della rete.....	27
5.3 Il modello di simulazione di impatto di nuove aperture.....	30

1. OBIETTIVI

In questa sede si propone l'analisi delle caratteristiche della struttura della rete provinciale e l'identificazione dei suoi poli, siano essi aree commerciali naturali, complessi commerciali integrati oppure grandi strutture attrattive.

Tale analisi intende verificare la struttura della rete commerciale provinciale individuando la consistenza e le principali caratteristiche della rete stessa. L'insieme degli elementi costituisce parte dei dati di input per la predisposizione del modello di simulazione (ultima parte)

Tali informazioni sono convenute in un "database" che contiene l'elenco delle medie e grandi strutture commerciali presenti nella provincia di Lecce. La sua creazione è stata di importanza cruciale perché rappresenta la base su cui determinare la domanda che attualmente è inesausta dall'offerta distributiva e stimare quindi le future possibilità di sviluppo della rete commerciale.

L'obiettivo principale è quindi la misurazione della dotazione di medie e grandi strutture della Provincia di Lecce. Gli aspetti principali analizzati riguardano la dotazione di superficie, disarticolata per tipologia (alimentare e non alimentare) e del numero di esercizi, sia per singolo comune sia per bacino di gravitazione. Inoltre, si è provveduto alla determinazione di un indice (dotazione di superficie per mille abitanti) che consente una visione sintetica del commercio nella Provincia di Lecce.

2. METODOLOGIA E FONTI

Per descrivere la rete commerciale è stato creato un database, che rappresenta uno dei principali dati di input per lo studio delle caratteristiche della rete commerciale e per il modello di simulazione; data l'importanza della sua precisione, per renderlo quanto più attendibile si sono impiegate diverse fonti.

Le informazioni in merito alle **grandi strutture commerciali**¹ sono state ottenute grazie a due studi precedentemente realizzati: il primo pubblicato da **Ipres** nel 2006 e il secondo da **Iscom Group** nel 2004. In entrambi i casi vengono fornite informazioni in merito alle insegne delle grandi strutture, all'eventuale appartenenza ad un centro commerciale, alla superficie e alla tipologia di vendita.

I dati sulle **medie strutture commerciali**² autorizzate in ambito comunale sono stati ottenuti impiegando diversi strumenti.

- Per i comuni con più di 10.000 abitanti il gruppo di lavoro si è avvalso dell'importante collaborazione dei comuni stessi. Gli uffici Commercio, infatti, sono stati informati dall'Ascom di Lecce del progetto e hanno provveduto a trasmettere le informazioni richieste in merito alle medie strutture presenti sul territorio comunale: ragione sociale, indirizzo, insegna, tipologia (alimentari/non alimentari), superficie. Con riferimento ai beni non alimentari, ove possibile, si è ottenuta anche la suddivisione in beni per la persona, beni per la casa e altri beni, secondo la vigente normativa del commercio.
- Per i comuni con meno di 10.000 abitanti, in riferimento alle medie strutture alimentari, sono state utilizzate altre fonti non istituzionali, quali:
 - Annuario Agra 2007, Volume distribuzione alimentare 2007;
 - Pianeta distribuzione, allegato a Largo Consumo – Giugno 2006;
 - Siti internet delle insegne della Grande Distribuzione e della Distribuzione Organizzata (Conad, Coop, Crai, Dimeglio, Dok, GS, Sigma, SMA);
 - Pagine Gialle on line;

mentre, in riferimento alle medie strutture non-alimentari, le fonti utilizzate sono:

- Studio Iscom Group – 2004;
- Siti internet delle insegne dei principali retailer di beni per la persona e beni per la casa (Coin, Euronics, Mercatone Uno, Oviessse, Unieuro).

La normativa sul commercio della Regione Puglia prevede una considerazione particolare delle medie e grandi strutture che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente movibili e a consegna differita (mobili, concessionarie auto, nautica, legnami, materiali per l'edilizia e similari). In questi casi, infatti, le superficie di vendita sono computate nella misura di un decimo della superficie lorda parcabile.

¹ Secondo la L. R. 11/03 le grandi strutture di vendita hanno superficie a 2.500 mq

² Secondo la L. R. 11/03 le medie strutture di vendita hanno superficie superiore a 250 mq e inferiore a 2.500 mq

A causa dell'incompletezza di alcuni dati sulle medie strutture alimentari e non alimentari, occorre considerare i risultati come non definitivi. Il quadro completo e aggiornato della rete commerciale può essere oggetto del futuro progetto di informatizzazione dell'Osservatorio sul commercio.

3. I BACINI DI GRAVITAZIONE

Il territorio provinciale viene diviso in grandi aree (bacini di gravitazione) comprendenti territori con relazioni di natura commerciale.

I bacini di gravitazione sono individuati sulla base dei seguenti parametri:

1. dimensione demografica del territorio;
2. vicinanza geografica al comune di maggiore attrazione;
3. viabilità di accesso al comune;
4. risultati di indagine sulla mobilità per acquisti (report apposito).

All'interno dei bacini di gravitazione si individuano dei poli che sono una sorta di capoluogo dei bacini di riferimento.

Il polo più consistente per popolazione è naturalmente il capoluogo (Lecce), mentre per numero di comuni gravitanti è Maglie.

Figura 1

I BACINI DI GRAVITAZIONE

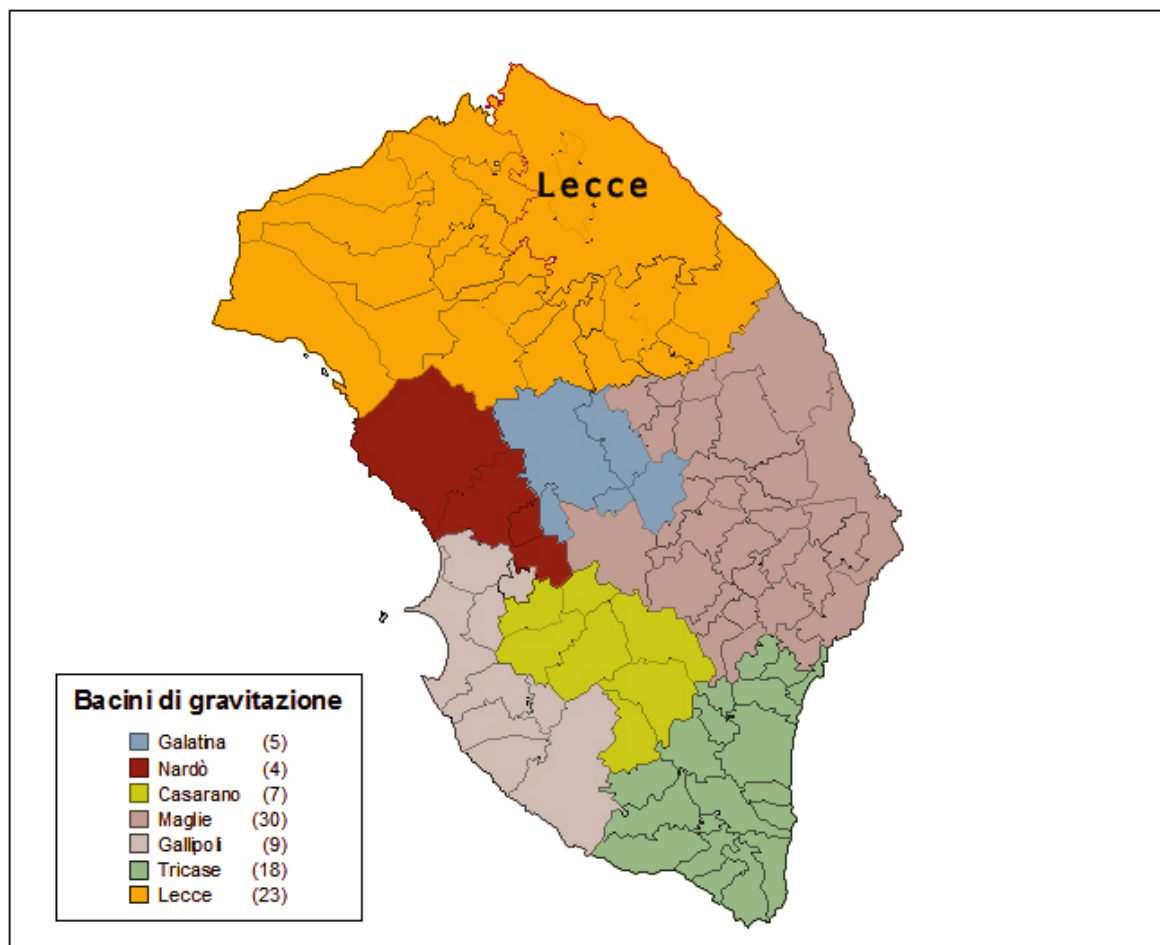


Tabella 1

COMPOSIZIONE PER POPOLAZIONE E NUMERO COMUNI DEI BACINI DI GRAVITAZIONE

Dati al 31 dicembre 2005

Nome del polo di attrazione	Popolazione	% popolazione sul totale	N° comuni	% n° comuni sul totale
Casarano	74.700	9,3%	7	7,4%
Galatina	52.897	6,6%	5	5,3%
Gallipoli	87.001	10,8%	9	9,6%
Lecce	319.275	39,5%	21	22,3%
Maglie	128.668	15,9%	30	31,9%
Nardò	54.225	6,7%	4	4,3%
Tricase	90.658	11,2%	18	19,1%
Totale provincia	807.424	100,0%	94	100,0%

Fonte: Ns. elaborazione da dati Istat

Tabella 2

I COMUNI DI APPARTENENZA AI POLI

Polo di appartenenza	Comune	Popolazione per polo
Lecce	Lecce	319.275
	Arnesano	
	Campi salentina	
	Caprarica di lecce	
	Carmiano	
	Castri di lecce	
	Cavallino	
	Copertino	
	Guagnano	
	Lequile	
	Leverano	
	Lizzanello	
	Monteroni di lecce	
	Novoli	
	Porto cesareo	
	Salice salentino	
	San cesario di lecce	
	San donato di lecce	
	San pietro in lama	
	Squinzano	
	Surbo	
	Trepuzzi	
	Veglie	
	Vernole	
Nardò	Nardò	54.225
	Galatone	
	Neviano	
	Secli'	
Galatina	Galatina	52.897
	Aradeo	
	Corigliano d'ottranto	
	Sogliano cavour	
	Soletto	
Maglie	Maglie	128.668
	Bagnolo del salento	
	Botrugno	
	Calimera	
	Cannole	
	Carpignano salentino	
	Castrignano de' greci	
	Cursi	

Polo di appartenenza	Comune	Popolazione per polo
	Cutrofiano	
	Giuggianello	
	Giurdignano	
	Martano	
	Martignano	
	Melendugno	
	Melpignano	
	Minervino di Lecce	
	Muro leccese	
	Nociglia	
	Ortelle	
	Otranto	
	Palmariggi	
	Poggiardo	
	San cassiano	
	Sanarica	
	Santa cesarea terme	
	Scorrano	
	Sternatia	
	Surano	
	Uggiano la chiesa	
	Zollino	
Gallipoli	Gallipoli	87.001
	Alezio	
	Alliste	
	Melissano	
	Racale	
	Sannicola	
	Taviano	
	Tuglie	
	Ugento	
Casarano	Casarano	74.700
	Collepasso	
	Matino	
	Parabita	
	Ruffano	
	Supersano	
	Taurisano	
Tricase	Tricase	90.658
	Acquarica del capo	
	Alessano	
	Andrano	
	Castrignano del capo	

Polo di appartenenza	Comune	Popolazione per polo
	Castro	
	Corsano	
	Diso	
	Gagliano del capo	
	Miggiano	
	Montesano salentino	
	Morciano di leuca	
	Patu'	
	Presicce	
	Salve	
	Specchia	
	Spongano	
	Tiggiano	
	Totale	807.424

4. L'ANALISI DELLA RETE DISTRIBUTIVA

4.1 Le medie e grandi strutture

La dotazione in termini di numero di medie e grandi strutture della provincia di Lecce è complessivamente di 350 esercizi, di cui 224 (il 64%) alimentari.

Sulla base delle fonti disponibili risulta che nel territorio della provincia le grandi strutture sono complessivamente 7 di cui 6 alimentare o misto mentre l'unica grande struttura non alimentare della Provincia³ si trova a Lecce (City Moda) ed è un esercizio specializzato nel settore beni per la persona.

Tabella 3

DOTAZIONE DI MEDIE E GRANDI STRUTTURE

Espresso in numero di esercizi

	Alimentari	Non alimentari	Totale	%
N° medie strutture	218	125	343	98,0%
N° grandi strutture	6	1	7	2,0%
Totale	224	126	350	100,0%
%	64,0%	36,0%	100,0%	

Fonte: Ns. elaborazione da dati Ipres, comuni, regione, Agra, Iscom Group e siti internet (in seguito: dati Osservatorio)

La tabella seguente riporta i dati sul totale delle superfici alimentari e non alimentari e sull'indice di densità per ogni comune.

³ Fonte: Comune di Lecce

Tabella 4

DOTAZIONE DI MEDIE E GRANDI STRUTTURE PER SINGOLO COMUNE

in mq

Comuni	Superfici e alimenta- re totale (mq)	Mq alimenta- ri x 1000 abitanti	Superfici e non alimenta- re totale (mq)	Mq non alimenta- ri x 1000 abitanti	Superfici e totale (mq)	Mq totali x 1000 abitanti
Acquarica del capo	450	91,0	0	0,0	450	91,0
Alessano	400	60,5	0	0,0	400	60,5
Alezio	650	124,2	0	0,0	650	124,2
Alliste	450	68,4	0	0,0	450	68,4
Andrano	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Aradeo	1.290	131,9	0	0,0	1.290	131,9
Arnesano	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Bagnolo del salento	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Botrugno	450	150,3	0	0,0	450	150,3
Calimera	1.400	190,5	0	0,0	1.400	190,5
Campi salentina	700	63,7	0	0,0	700	63,7
Cannole	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Caprarica di lecce	420	157,1	0	0,0	420	157,1
Carmiano	1.451	117,7	620	50,3	2.071	168,0
Carpignano salentino	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Casarano	4.455	217,3	1.750	85,3	6.205	302,6
Castri di lecce	250	81,2	0	0,0	250	81,2
Castrignano de' greci	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Castrignano del capo	1.050	193,6	0	0,0	1.050	193,6
Castro	650	257,4	0	0,0	650	257,4
Cavallino	6.970	597,4	22.336	1.914,5	29.306	2.511,9
Collepasso	950	143,1	0	0,0	950	143,1
Copertino	3.222	132,3	250	10,3	3.472	142,6
Corigliano d'ottranto	750	130,2	0	0,0	750	130,2
Corsano	420	73,0	0	0,0	420	73,0
Cursi	600	144,0	0	0,0	600	144,0
Cutrofiano	1.150	124,3	0	0,0	1.150	124,3
Diso	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Gagliano del capo	730	133,1	0	0,0	730	133,1
Galatina	5.481	198,2	1.790	64,7	7.271	262,9
Galatone	5.180	326,1	2.173	136,8	7.353	462,9
Gallipoli	8.732	411,8	600	28,3	9.332	440,1
Giuggianello	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Giurdignano	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Guagnano	250	41,3	0	0,0	250	41,3
Lecce	17.403	187,8	25.151	271,4	42.554	459,1

Lequile	250	30,2	0	0,0	250	30,2
Leverano	1.530	109,3	0	0,0	1.530	109,3
Lizzanello	1.595	148,9	663	61,9	2.258	210,9
Maglie	7.782	512,1	4.993	328,6	12.775	840,7
Martano	250	26,1	800	83,4	1.050	109,5
Martignano	250	140,1	0	0,0	250	140,1
Matino	5.838	502,4	8.161	702,3	13.999	1.204,7
Melendugno	600	62,1	0	0,0	600	62,1
Melissano	1.000	133,5	0	0,0	1.000	133,5
Melpignano	3.700	1.656,2	0	0,0	3.700	1.656,2
Miggiano	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Minervino di lecce	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Monteroni di lecce	1.469	106,8	400	29,1	1.869	135,9
Montesano salentino	250	90,8	0	0,0	250	90,8
Morciano di leuca	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Muro leccese	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Nardò	7.576	246,6	2.473	80,5	10.049	327,1
Neviano	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Nociglia	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Novoli	1.600	191,6	319	38,2	1.919	229,8
Ortelle	250	101,0	0	0,0	250	101,0
Otranto	990	180,3	0	0,0	990	180,3
Palmariggi	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Parabita	500	53,5	0	0,0	500	53,5
Patu'	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Poggiardo	250	40,6	0	0,0	250	40,6
Porto cesareo	500	97,7	0	0,0	500	97,7
Presicce	1.125	197,3	0	0,0	1.125	197,3
Racale	850	79,8	0	0,0	850	79,8
Ruffano	1.730	180,3	0	0,0	1.730	180,3
Salice salentino	1.750	197,5	0	0,0	1.750	197,5
Salve	900	195,7	0	0,0	900	195,7
San cassiano	0	0,0	0	0,0	0	0,0
San cesario di lecce	4.040	505,5	3.000	375,4	7.040	880,9
San donato di lecce	250	43,3	0	0,0	250	43,3
San pietro in lama	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Sanarica	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Sannicola	1.150	190,9	0	0,0	1.150	190,9
Santa cesarea terme	500	162,5	0	0,0	500	162,5
Scorrano	420	61,0	0	0,0	420	61,0
Secli'	250	128,5	0	0,0	250	128,5
Sogliano cavour	1.580	381,1	0	0,0	1.580	381,1
Soletto	1.300	234,2	0	0,0	1.300	234,2
Specchia	500	99,9	0	0,0	500	99,9
Spongano	870	227,0	1.278	333,5	2.148	560,5

Squinzano	2.501	166,3	1.627	108,2	4.128	274,5
Sternatia	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Supersano	600	134,3	788	176,3	1.388	310,6
Surano	2.900	1.652,4	3.600	2.051,3	6.500	3.703,7
Surbo	10.725	774,8	11.555	834,8	22.280	1.609,6
Taurisano	500	39,9	0	0,0	500	39,9
Taviano	2.853	225,0	4.756	375,1	7.609	600,2
Tiggiano	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Trepuzzi	1.885	129,8	0	0,0	1.885	129,8
Tricase	5.912	330,1	1.350	75,4	7.262	405,5
Tuglie	250	47,2	0	0,0	250	47,2
Ugento	1.750	147,9	0	0,0	1.750	147,9
Uggiano la chiesa	400	93,3	0	0,0	400	93,3
Veglie	2.017	141,5	0	0,0	2.017	141,5
Vernole	650	86,3	0	0,0	650	86,3
Zollino	250	116,7	0	0,0	250	116,7
Totale provincia	152.492	188,9	100.433	124,4	252.925	313,2

Fonte: Ns. elaborazione su dati Osservatorio

Nel 2007 la densità media di superficie alimentare per mille abitanti è pari a circa 190 mq

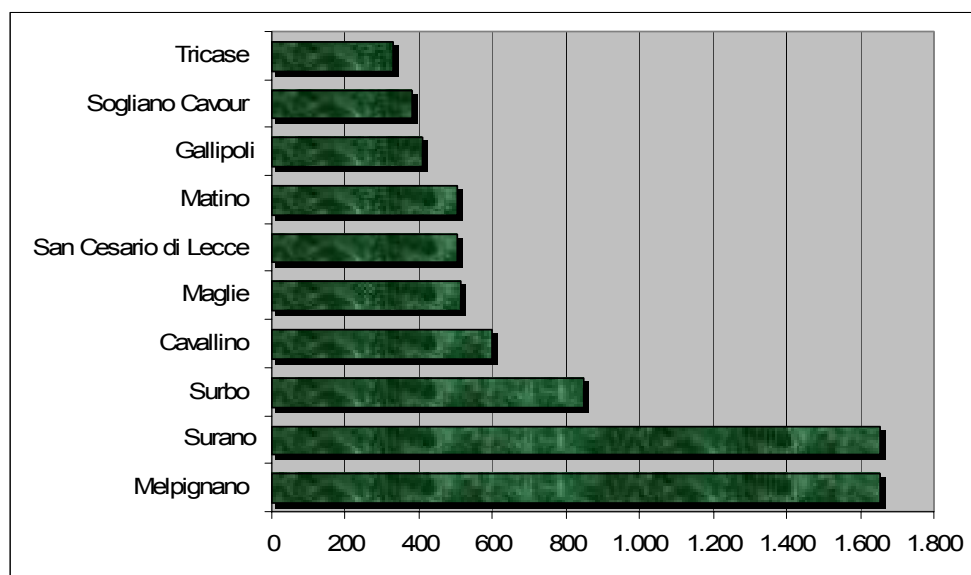
Le maggiori dotazioni si riscontrano in comuni di piccole dimensioni, nei quali sono sorti ipermercati o centri commerciali. Ne sono un esempio emblematico le città di Cavallino e Surbo, sedi di grandi centri commerciali che servono la vicina Lecce, per le quali la superficie media alimentare pro-capite è pari rispettivamente a 597 e 775 mq Tuttavia sono i piccoli comuni di Surano e Melpignano, con la loro superficie alimentare per mille abitanti di circa 1650 mq, a presentare la più alta dotazione pro-capite.

Il capoluogo Lecce presenta un valore in linea con la media provinciale (188 mq per mille abitanti). Infatti non compare tra i primi dieci comuni per maggiore indice di densità.

Figura 2

DOTAZIONE DI SUPERFICIE ALIMENTARE DEI PRIMI 10 COMUNI

in mq x 1000 abitanti



Nel complesso le strutture alimentari sono diffuse sull'intero territorio; la peculiarità della Provincia di Lecce è proprio la presenza di medie e grandi strutture alimentari nei comuni di piccole dimensioni. Ne consegue la necessità di ragionare in termini di poli anche per l'offerta alimentare.

Il polo di Lecce risulta il più dotato in termini di superficie assoluta, ma la dotazione per mille abitanti è in linea con quella provinciale; il polo di Nardò, invece, ha una dotazione di 240 mq un valore quindi molto superiore alla media.

Tabella 5

SUPERFICIE ALIMENTARE PER BACINI DI GRAVITAZIONE

in mq e in dotazione di mq x 1000 abitanti

Bacini	Superficie alimentare (mq)	Dotazione per 1000 abitanti
Casarano	14.573	195,09
Galatina	10.401	196,63
Gallipoli	17.685	203,27
Lecce	61.428	192,40
Maglie	22.142	172,09
Nardò	13.006	239,85
Tricase	13.257	146,23
Totale	152.492	188,86

Fonte: Ns. elaborazione da dati Osservatorio.

Figura 3

RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE ALIMENTARE TRA I BACINI DI GRAVITAZIONE

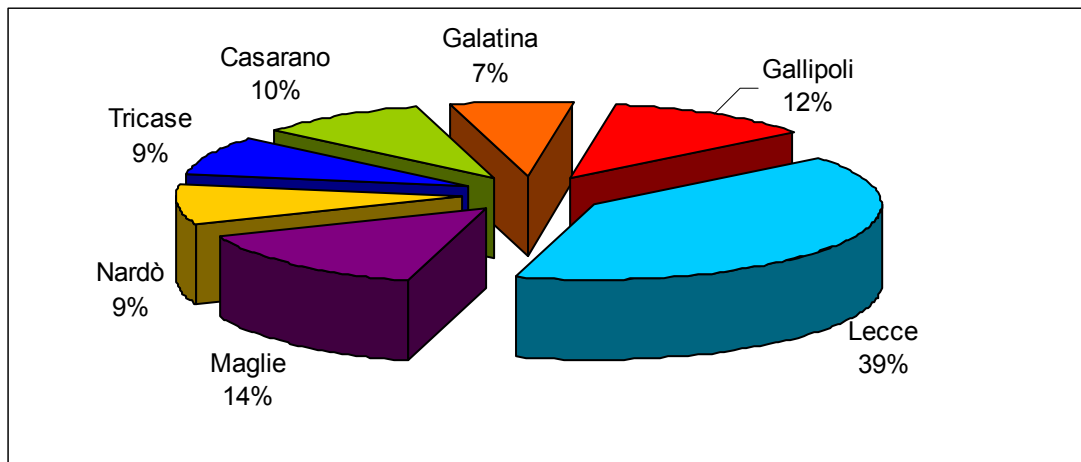
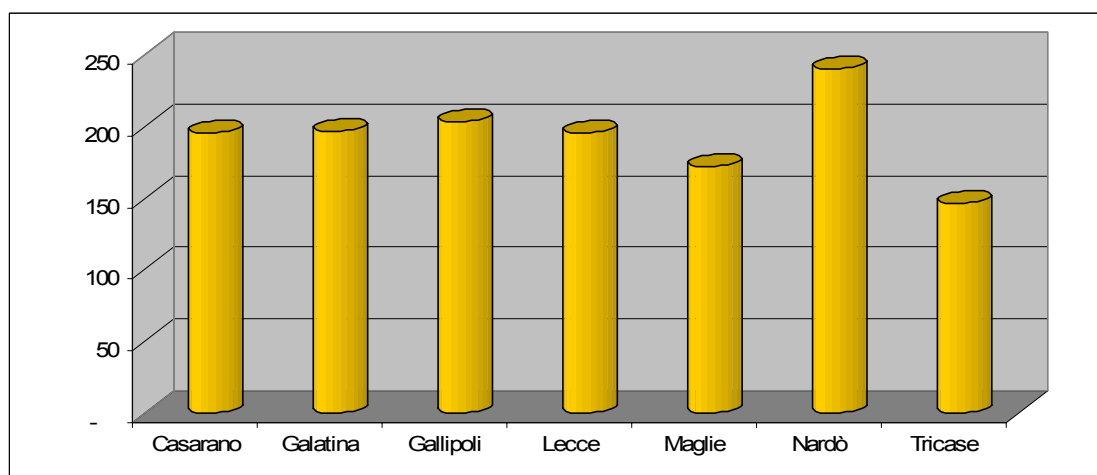


Figura 4

DOTAZIONE DI SUPERFICIE ALIMENTARE PER BACINO DI GRAVITAZIONE

in mq per 1000 abitanti

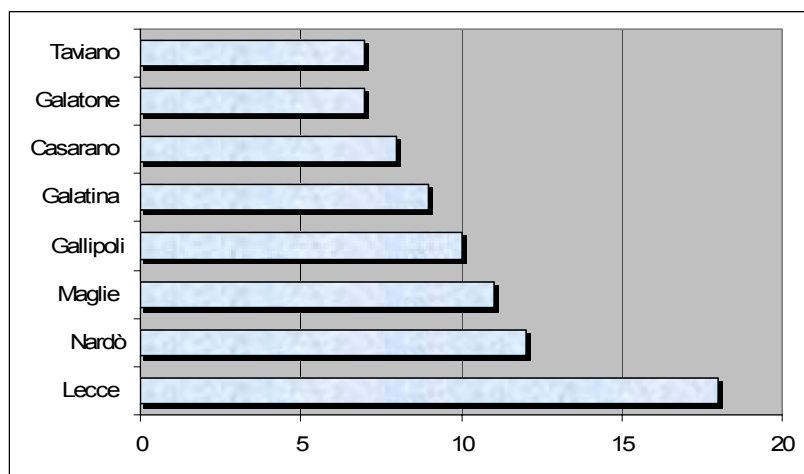


Il capoluogo mantiene invece il primato della numerosità di medie e grandi strutture alimentari; ne dispone infatti di 18 su un totale di 224 (8%).

Figura 5

DOTAZIONE DI MEDIE E GRANDI STRUTTURE ALIMENTARI DEI PRIMI 10 COMUNI

in numero di esercizi



In termini di tipologia delle superfici di vendita alimentari, si rileva una composizione equilibrata delle diverse forme distributive, anche se il supermercato [400 - 2.500 mq] rappresenta circa il 61% del totale. Il bacino di gravitazione di Lecce ha la più grande concentrazione di ipermercati: 23.130 mq che rappresentano il 37% della dotazione complessiva di superficie alimentare del bacino.

Tabella 6

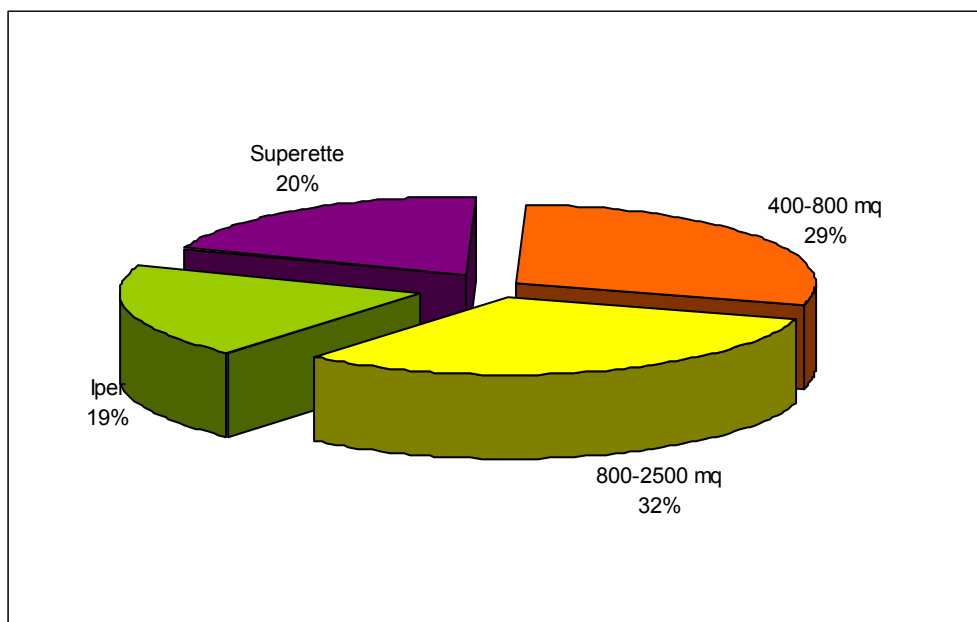
COMPOSIZIONE DELLA RETE ALIMENTARE PER TIPOLOGIA E PER BACINI

Bacini	Superette	Supermercato da 400 a 800	Supermercato da 800 a 2500	Ipermercato	Totale
Casarano	2.535	5.588	6.450	0	14.573
Galatina	2.001	4.780	3.620	0	10.401
Gallipoli	3.477	6.984	7.224	0	17.685
Lecce	11.064	12.749	14.485	23.130	61.428
Maglie	5.445	5.848	4.249	6.600	22.142
Nardò	3.078	3.161	6.767	0	13.006
Tricase	2.865	4.867	5.525	0	13.257
Totale	30.465	43.977	48.320	29.730	152.492

Fonte: Ns. elaborazione da dati Osservatorio

Figura 6

COMPOSIZIONE PERCENTUALE DELLA RETE ALIMENTARE PER TIPOLOGIA



Per il settore non alimentare complessivamente si registrano circa 100.000 mq di medie e grandi strutture, con una dotazione media per mille abitanti di 125 mq

Diversamente dal comparto alimentare, le medie e grandi strutture non alimentari sono concentrate in pochi comuni: appena il 20,6% dei comuni (20 su 97) ha una o più medie strutture non alimentari nel proprio territorio. Non necessariamente questi comuni rappresentano i poli dei bacini di gravitazione, a causa della forte influenza dei poli commerciali integrati che sono ubicati nei comuni di dimensione minore.

Il bacino del capoluogo vede la maggiore concentrazione di superficie non alimentare (208 mq per mille abitanti) e contribuisce notevolmente ad aumentare la media provinciale, che diversamente si attesterebbe su valori molto bassi.

Si rileva che, ad eccezione di Lecce e Casarano, in tutti gli altri poli la rete è formata prevalentemente da esercizi di vicinato.

Tabella 7

SUPERFICIE NON ALIMENTARE PER BACINI DI GRAVITAZIONE

in mq e in dotazione di mq x 1000 abitanti

Poli	Superficie non alimentare	Dotazione per 1000 abitanti
Casarano	10.699	143,2
Galatina	1.790	33,8
Gallipoli	5.356	61,6
Lecce	65.921	206,5
Maglie	9.393	73,0
Nardò	4.646	85,7
Tricase	2.628	29,0
Totale	100.433	124,50

Fonte: Ns. elaborazione da dati Osservatorio

Figura 7

RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE NON ALIMENTARE TRA I BACINI DI GRAVITAZIONE

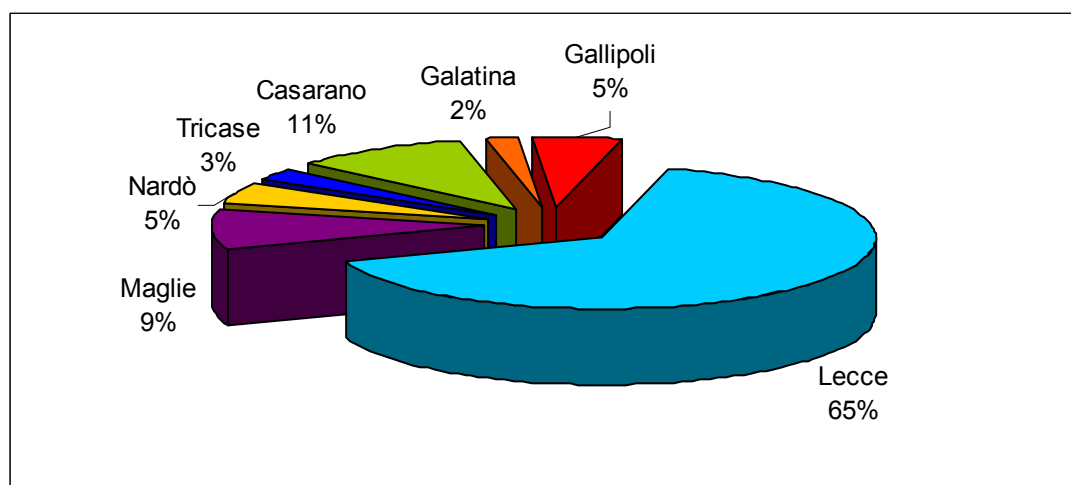
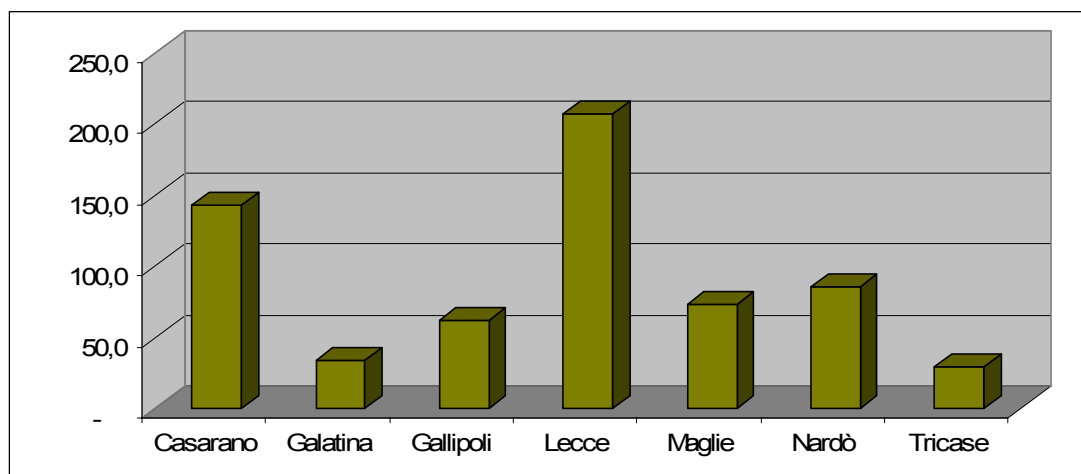


Figura 8

DOTAZIONE DI SUPERFICIE NON ALIMENTARE PER BACINO DI GRAVITAZIONE

in mq per 1000 abitanti



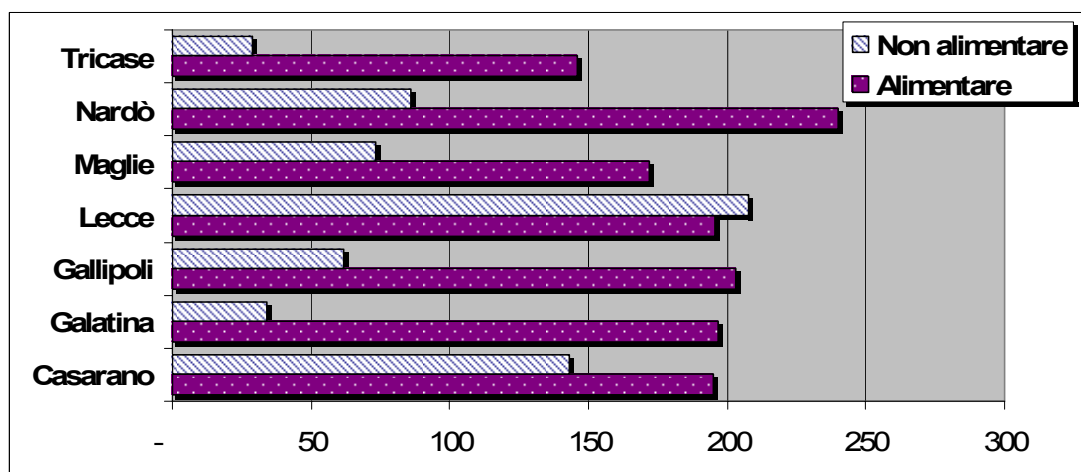
In tutti i bacini la dotazione di superficie alimentare è maggiore rispetto a quella non alimentare. L'unica eccezione è rappresentata da Lecce, che invece dispone di una rete distributiva di beni non alimentare notevole.

Nei casi degli altri poli, si può dedurre che la rete commerciale non alimentare è ancora prevalentemente tradizionale, al contrario di quella alimentare che invece è per lo più moderna.

Figura 9

CONFRONTI TRA DOTAZIONE DI SUPERFICIE ALIMENTARE E NON ALIMENTARE PER BACINO DI GRAVITAZIONE

in mq per 1000 abitanti

**4.2 Le mappe di densità**

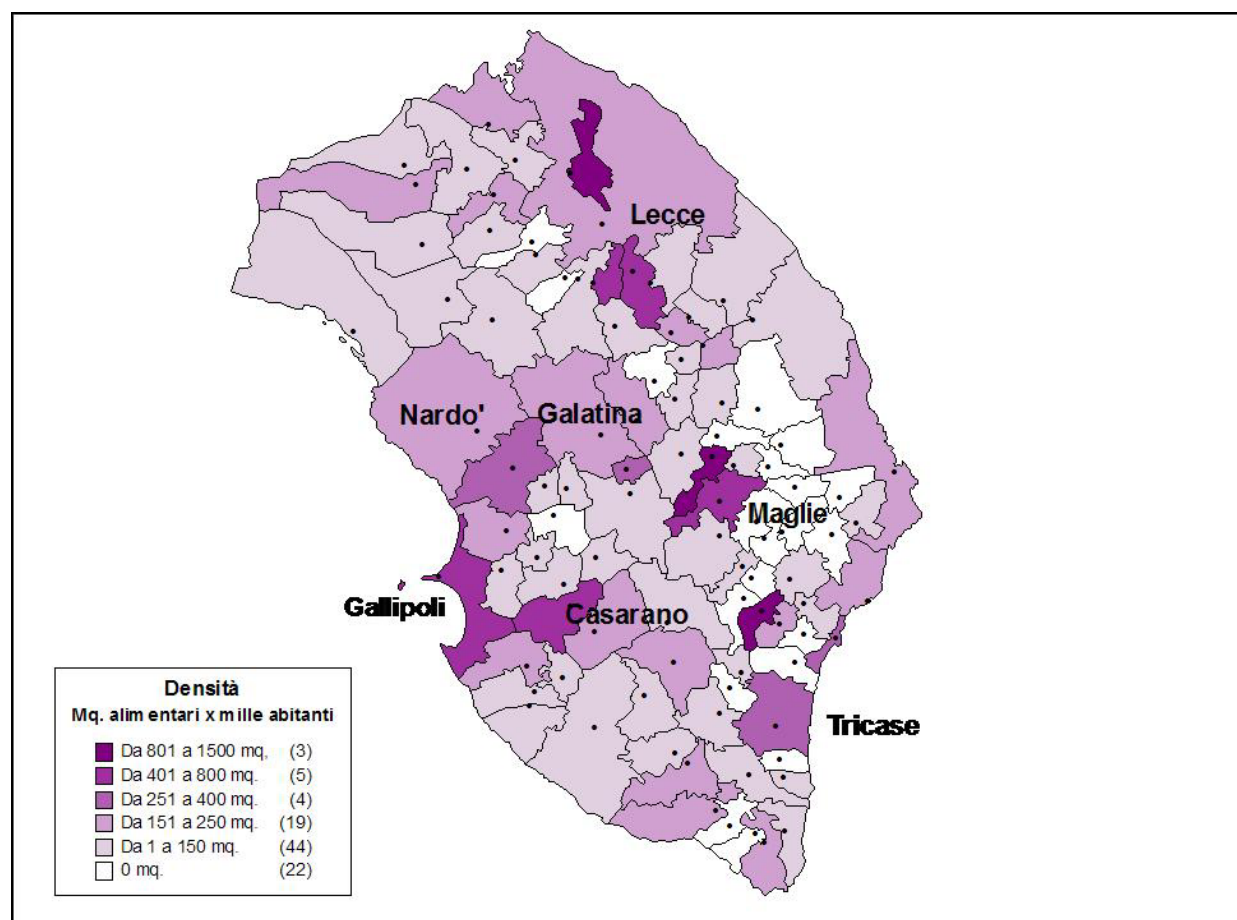
I dati ottenuti dalle elaborazioni sulle superfici di vendita in Provincia di Lecce sono stati "mappati" al fine di ottenere una visione complessiva della distribuzione delle medie e grandi strutture che tenga in considerazione anche i confini territoriali.

Le cartine tematiche visualizzano la dotazione di superficie di vendita nei singoli comuni. L'indice di densità utilizzato è la superficie x mille abitanti; a colore più intenso corrisponde una maggiore densità di superficie. La distinzione mantenuta tra alimentare, non alimentare e totale permette di verificare ulteriormente l'esistenza di differenze nella distribuzione territoriale tra le strutture alimentari e quelle non alimentari.

Nel caso del settore alimentare, si riscontra una copertura di superficie nella quasi totalità dei comuni della provincia, ad eccezione dei comuni situati nella cinta ad est rispetto a Maglie, nei quali non risulta nessuna media o grande struttura alimentare. La zona attorno a Lecce, al contrario, presenta i valori di dotazione più elevati.

Figura 10

DOTAZIONE DI SUPERFICIE ALIMENTARE (MQ PER 1000 ABITANTI)

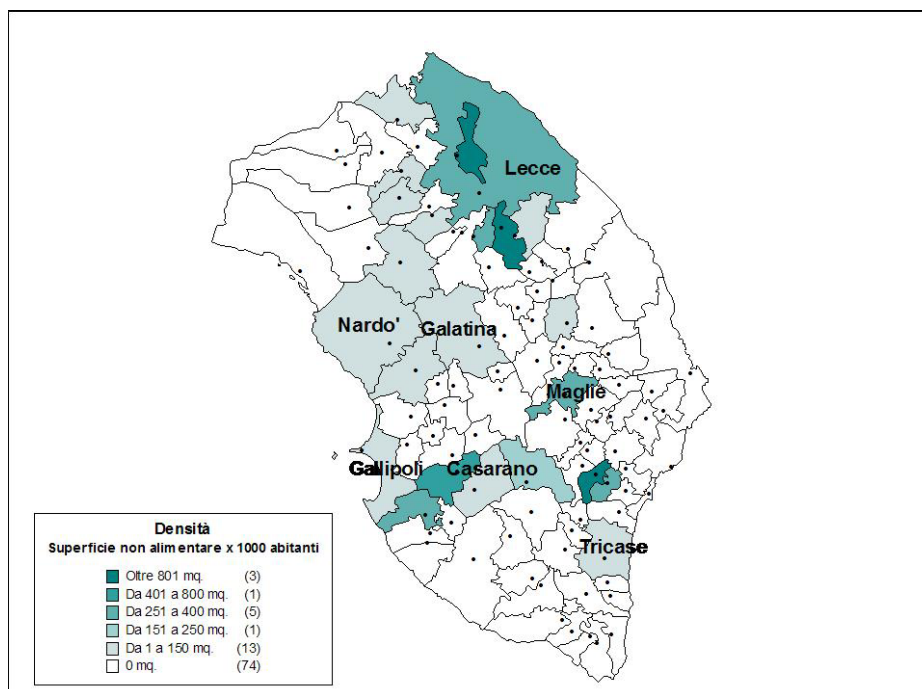


Fonte: Ns. elaborazione da dati Osservatorio.

La mappa che riporta l'indice di densità delle superfici non alimentari evidenzia una scarsa presenza di comuni dotati di medie strutture non alimentari. Per i comuni ubicati a est, Maglie rappresenta l'unico polo di riferimento, mentre nel lato ionico sono più numerosi i comuni che presentano medie strutture non alimentari.

Figura 11

DOTAZIONE DI SUPERFICIE NON ALIMENTARE (MQ PER 1000 ABITANTI)

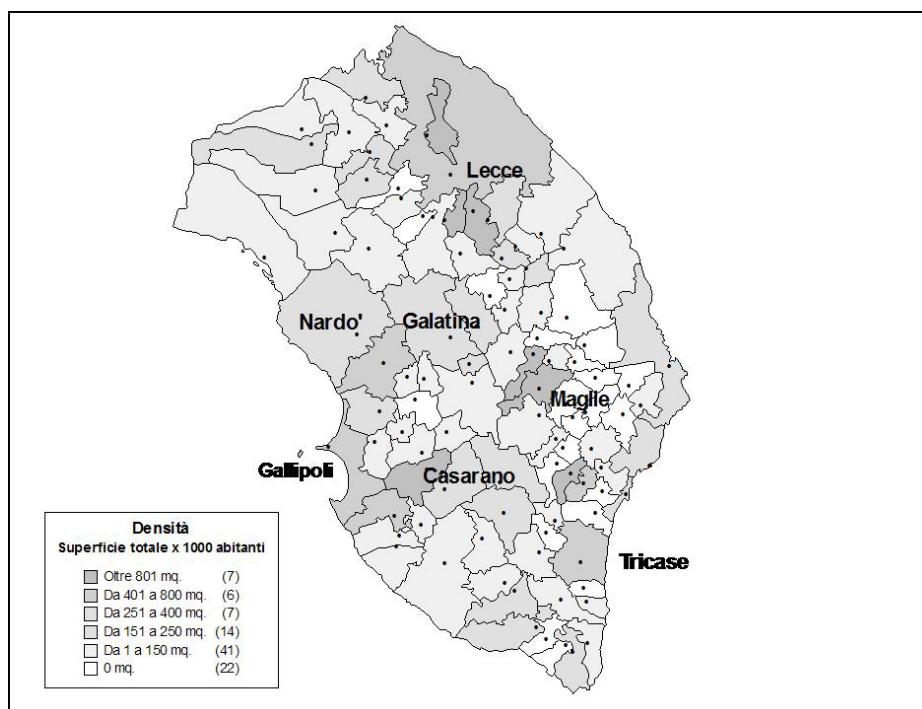


Fonte: Ns. elaborazione da dati Osservatorio.

Nel complesso, i comuni con la maggiore dotazione di mq di medie e grandi strutture appartengono al bacino di gravitazione di Lecce.

Figura 12

DOTAZIONE DI SUPERFICIE TOTALE (MQ) PER 1000 ABITANTI



Fonte: Ns. elaborazione da dati Osservatorio.

4.3 I poli commerciali pianificati

In provincia di Lecce si rilevano due centri commerciali integrati, di dimensione complessiva di circa 20-25.000 mq. Di questi, il parco commerciale Carrefour consiste in un'area commerciale integrata. Del centro Mongolfiera si sottolinea la presenza di numerose medie strutture ubicate all'esterno rispetto al centro commerciale (tali strutture non sono quindi conteggiate nella superficie complessiva). Entrambi i poli servono la vicina Lecce ma sorgono in comuni limitrofi, e sono ubicati lungo l'asse di viabilità principale.

Gli altri poli commerciali pianificati sono concentrazione di medie strutture (Centrum di Lecce) oppure dei centri commerciali di vicinato.

Tabella 8

I CENTRI COMMERCIALI DELLA PROVINCIA DI LECCE

Nome	Indirizzo	Città	Superficie ipermercato	Superficie galleria
C.C. Mongolfiera	Superstrada LE-BR km 1,9	Surbo	9.620	10.478
Parco Commerciale Carrefour	Ss 16 Lecce - Maglie	Cavallino	6.970	19.554
C.C. Centrum	Via Leuca	Lecce	2.750	1.200
Iperstanda	Ss 476 via Lecce km 3	San Cesario di L.	3.790	1.000
Gs (ex Ipermac)	Sp Casarano - Parabita	Casarano	2.500	2.903
Gulliver	Ss 275 Maglie - S. Maria di Leuca km 13,400	Surano	1.000	5.000

Fonte: Ipres

Figura 13

I CENTRI COMMERCIALI



5. MODELLO GRAVITAZIONALE DI SIMULAZIONE

5.1 I consumi

L'approfondimento sui consumi pro-capite della Provincia di Lecce ha lo scopo di determinare il mercato esistente, sia per i beni alimentari sia per i beni non alimentari.

Le fonti utilizzate per ottenere dati sui consumi pro-capite sono diverse: Istat e Istituto Tagliacarne sono le principali. I dati Istat, aggiornati al 2006, si riferiscono solo ai consumi dei residenti mentre i dati Tagliacarne, aggiornati al 2001, considerano anche i consumi derivanti dalla spesa turistica. Per sopperire al fatto che i dati Tagliacarne sono riferiti al 2001 si stimano i consumi capitalizzandoli con il tasso di inflazione.

La serie storica degli ultimi dati disponibili di Istat (2004-2005-2006) riferiti alla Regione Puglia indica una sostanziale stabilità dei consumi annui pro-capite.

Il confronto con l'andamento della spesa a livello nazionale dimostra che i consumi alimentari della Regione Puglia sono cresciuti più dei consumi italiani. Il tasso di crescita dei consumi non alimentari è invece in linea col dato nazionale.

Tabella 9

SPESA MEDIA ANNUA PRO-CAPITE DELLA REGIONE PUGLIA PER CAPITOLI DI SPESA

in Euro

	2004	2005	2006
Alimentari e bevande	2.012	2.115	2.195
Tabacchi	80	101	94
Abbigliamento e calzature	742	760	835
Abitazione	1.958	1.895	2.092
Combustibili ed energia	385	403	422
Arredamenti ecc.	760	714	666
Servizi san. e spese per la salute	331	330	281
Trasporti	1.234	1.282	1.201
Comunicazioni	197	201	206
Istruzione	98	119	94
Tempo libero e cultura	385	357	385
Altri beni e servizi	778	861	901
Non alimentari	6.948	7.023	7.177
Spesa media mensile	8.942	9.156	9.382

Fonte: Ns. elaborazione da dati Istat.

Figura 14

CONSUMI TOTALI PRO-CAPITE ANNUI ALIMENTARI PER REGIONE PUGLIA E ITALIA

in Euro

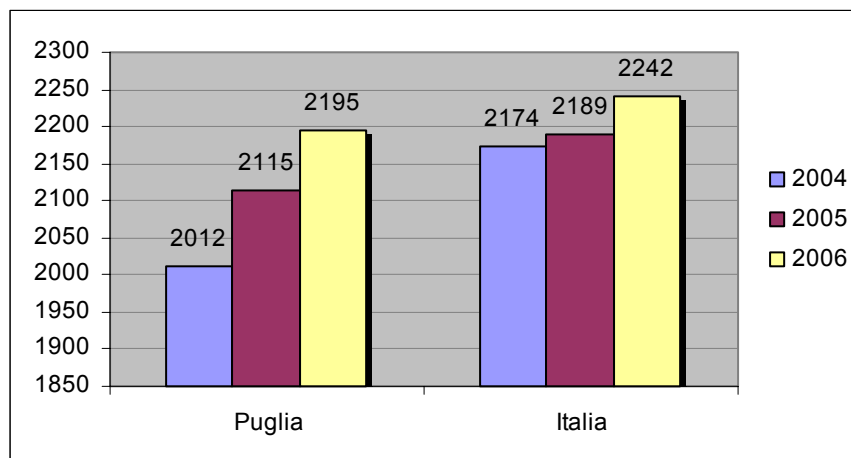
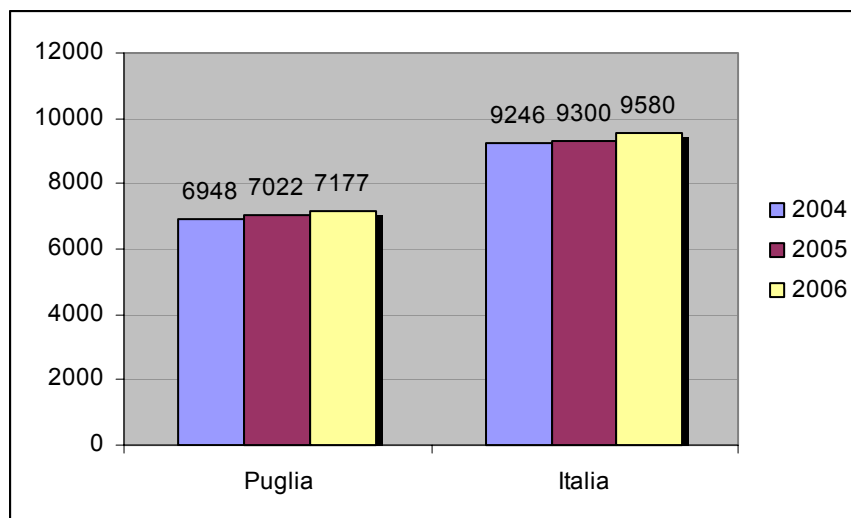


Figura 15

CONSUMI TOTALI PRO-CAPITE ANNUI NON ALIMENTARI PER REGIONE PUGLIA E ITALIA

in Euro



Dato che la Provincia di Lecce è una zona a forte vocazione turistica, nel modello per la determinazione del mercato disponibile del settore non alimentare, si considerano i dati sui consumi che comprendono anche la spesa turistica (fonte Tagliacarne). Considerando il tasso di inflazione complessivo pari all'11,8% (aumento dei prezzi al consumo dal 2001 al 2007 per le famiglie di operai e impiegati del capoluogo della Regione Puglia), i consumi non alimentari si attestano quindi su 4.364 Euro. Tra questi, la spesa per i beni persona è la più consistente.

Tabella 10

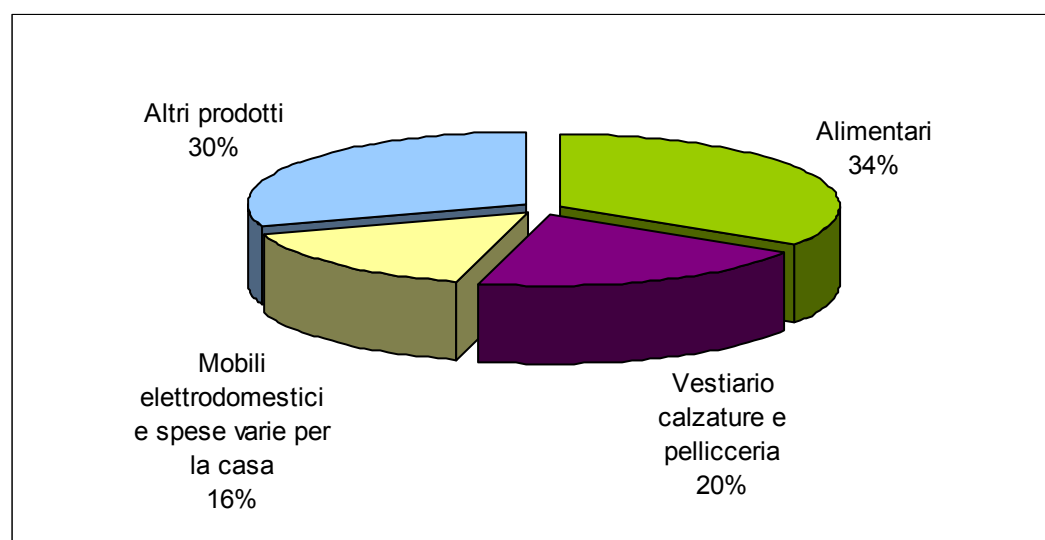
CONSUMI PRO-CAPITE ANNUI PER CAPITOLI DI SPESA COMPRESA LA SPESA TURISTICA

in Euro

	2001	2007
Alimentari	2.031	2.271
Vestiaro, calzature e pellicceria	1.187	1.327
Mobili, elettrodomestici e spese varie per la casa	924	1.033
Altri prodotti	1.791	2.003
Totale	5.932	6.633
Spese per servizi	4.055	4.535
Totale spesa delle famiglie	9.987	11.169

Fonte: Ns. elaborazione da dati Tagliacarne.

Figura 16

COMPOSIZIONE PERCENTUALE RISPETTO AL TOTALE DELLA SPESA

Per stimare il valore della domanda potenziale di ogni comune del territorio si fa riferimento ai consumi veicolati dalla rete distributiva. Non sono pertanto considerate affatto le spese per l'abitazione, combustibili ed energia, mentre per alcuni capitoli di spesa (sanità, istruzione, telefonia, ecc.) si considera solo la percentuale dei consumi effettivamente distribuiti dalla rete al dettaglio. Ad esempio, per l'istruzione, rientrano le spese per l'acquisto di libri scolastici ma non quelle per tasse e rette.

Di conseguenza, la spesa non alimentare pro-capite rivolta alla rete distributiva nella Regione Puglia è di circa 2.600 Euro, il 36,5% del totale della spesa non alimentare.

Tabella 11

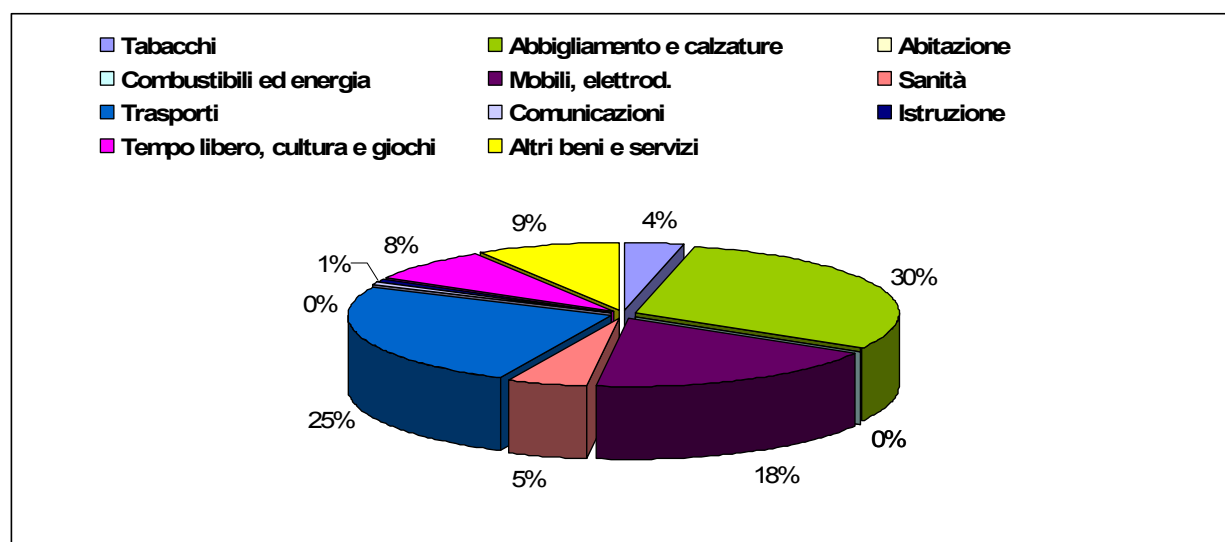
CONSUMI NON ALIMENTARI PRO-CAPITE ANNUI RIVOLTI ALLA RETE DISTRIBUTIVA

Anno 2006

	Euro
Tabacchi	93,82
Abbigliamento e calzature	789,61
Abitazione (principale e secondaria)	0,00
Combustibili ed energia	0,00
Mobili, elettrod. e servizi per la casa	474,49
Sanità	131,11
Trasporti	658,17
Comunicazioni	11,75
Istruzione	25,45
Tempo libero, cultura e giochi	201,27
Altri beni e servizi	233,89
Totale non alimentari	2.619,58

Fonte: Ns. elaborazione da dati Istat.

Figura 17

COMPOSIZIONE PERCENTUALE CONSUMI NON ALIMENTARI VEICOLATI DALLA RETE DISTRIBUTIVA

Infine, dai consumi pro-capite non alimentari rivolti alla rete sono state scorporate le spese rivolte a beni amovibili (auto, mobili), secondo la Legge Regionale del Commercio: i consumi pro-capite annui diventano quindi di 2.500 Euro.

Tabella 12

DETTAGLIO CONSUMI PRO-CAPITE ANNUI REGIONE PUGLIA

Anno 2006

	Euro
Alimentari e bevande	2.195,44
Non alimentari movibili veicolati dalla rete distributiva	2.505,62
Totale consumi movibili veicolati dalla rete distributiva	4.701,06
Non alimentari amovibili veicolati dalla rete distributiva	113,96
Totale consumi veicolati dalla rete distributiva	4.815,02
Non alimentari non veicolati dalla rete distributiva	4.557,82
Totale consumi	9.382,22

Fonte: Ns. elaborazione da dati Istat.

5.2 La copertura della rete

L'insieme delle strutture che formano l'offerta comprende attualmente poco meno di 253.000 mq di superficie di vendita complessiva.

Nel settore alimentare, che rappresenta il 60% del totale della superficie (152.492 mq), i consumi alimentari totali della Provincia di Lecce ammontano a 1.772 miliardi di Euro. Di questi, 1.469 miliardi sono rivolti alla distribuzione moderna.

Dall'analisi della ripartizione percentuale dei consumi da una parte, e della rete commerciale in termini di superficie di vendita dall'altra, si deduce che esiste un certo equilibrio tra domanda e offerta nei bacini di gravitazione individuati. Solo nei casi di Lecce e Nardò si rileva un'incidenza minore dei consumi rispetto alla superficie di vendita: tale dato può sottintendere l'esistenza di fenomeni di gravitazione da altri comuni verso le reti commerciali di questi due bacini.

Tabella 13

RISULTATI PER IL SETTORE ALIMENTARE DISTINTI PER BACINO DI GRAVITAZIONE

in Euro e in Mq

Bacini	Consumi totali alimentari	Consumi rivolti alla distribuzione moderna	Dotazione superficie di vendita
Casarano	163.999.368	135.955.476	14.573
Galatina	116.132.190	96.273.585	10.401
Gallipoli	191.005.475	158.343.539	17.685
Lecce	700.949.106	581.086.809	61.428
Maglie	282.482.874	234.178.302	22.142
Nardò	119.047.734	98.690.571	13.006
Tricase	199.034.200	164.999.351	13.257
Totale	1.772.650.947	1.469.527.635	152.492

Fonte: Ns. elaborazione da dati Osservatorio e dati Istat.

Tabella 14

RISULTATI % PER IL SETTORE ALIMENTARE DISTINTI PER BACINO DI GRAVITAZIONE

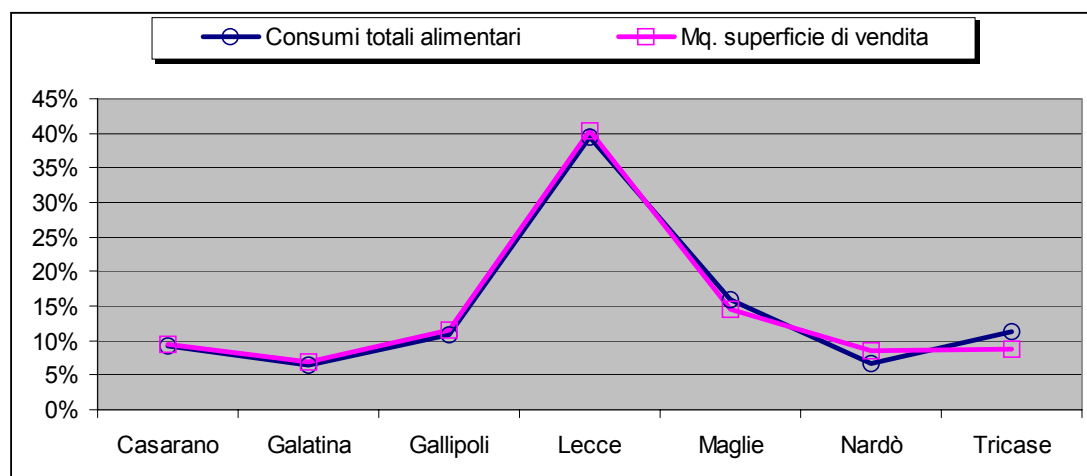
Bacini	Consumi totali alimentari	Dotazione superficie di vendita
Casarano	9,3%	9,6%
Galatina	6,6%	6,8%
Gallipoli	10,8%	11,6%
Lecce	39,5%	40,3%
Maglie	15,9%	14,5%
Nardò	6,7%	8,5%
Tricase	11,2%	8,7%
Totale	100,0%	100,0%

Fonte: Ns. elaborazione da dati Osservatorio e dati Istat.

Figura 18

CONFRONTO TRA CONSUMI E DOTAZIONE DI SUPERFICIE ALIMENTARE

Valori %



Per il settore non alimentare, il mercato potenziale complessivo, cioè il valore dei consumi rivolti alla rete al dettaglio della Provincia di Lecce, risulta di circa 3.247 miliardi i Euro.

Sulla base dei dati Tagliacarte, che considerano anche la spesa turistica, i consumi che mediamente sono rivolti a strutture di medie e grandi dimensioni risultano di circa 3.104 miliardi di Euro. L'insieme delle medie e grandi strutture che formano l'offerta copre attualmente 99.000 mq di superficie di vendita complessiva.

Sul bacino di Lecce c'è un'elevata concentrazione in termini di rete commerciale. Tutti gli altri poli, ad eccezione di Casarano, hanno invece un'incidenza di superficie di vendita molto inferiore rispetto a quella dei consumi, ad indicare l'esistenza di evasione verso altri poli.

Tabella 15

RISULTATI PER IL SETTORE NON ALIMENTARE DISTINTI PER BACINO DI GRAVITAZIONE

in Euro e in Mq

Bacini	Consumi totali non alimentari (euro)	Consumi rivolti alla distribuzione moderna (euro)	Dotazione superficie di vendita (mq)
Casarano	325.959.523	311.617.304	10.699
Galatina	230.820.360	220.664.264	1.790
Gallipoli	304.865.971	291.451.868	5.356
Lecce	1.298.082.527	1.240.966.896	65.921
Maglie	533.399.814	509.930.222	9.393
Nardò	236.615.196	226.204.127	4.646
Tricase	317.446.176	303.478.544	1.278
Totale	3.247.189.566	3.104.313.225	99.083

Fonte: Ns. elaborazione da dati Osservatorio e dati Tagliacarne

Tabella 16

RISULTATI % PER IL SETTORE NON ALIMENTARE DISTINTI PER BACINO DI GRAVITAZIONE

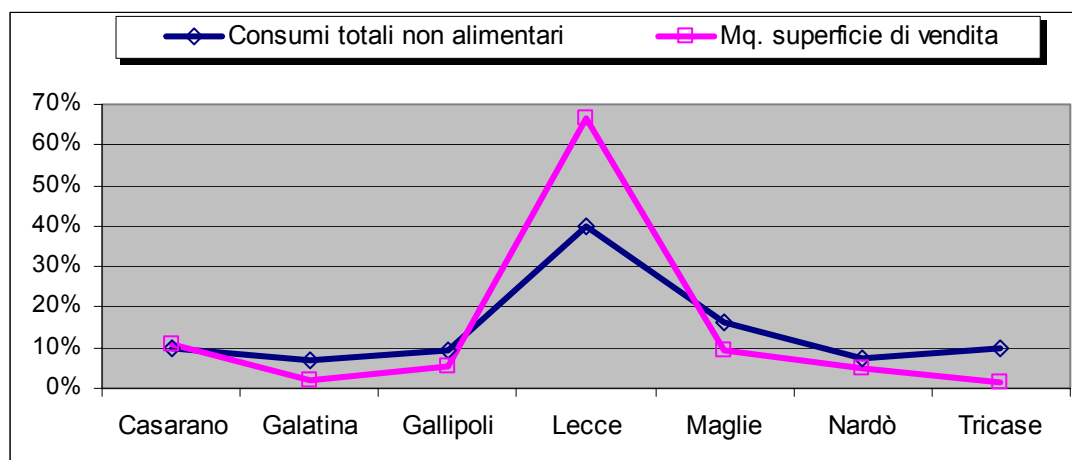
Bacini	Consumi totali non alimentari	Dotazione superficie di vendita
Casara no	10,0%	10,8%
Galatina	7,1%	1,8%
Gallipoli	9,4%	5,4%
Lecce	40,0%	66,5%
Maglie	16,4%	9,5%
Nardò	7,3%	4,7%
Tricase	9,8%	1,3%
Totale	100,0%	100,0%

Fonte: Ns. elaborazione da dati Osservatorio e dati Tagliacarne

Figura 19

CONFRONTO TRA CONSUMI E DOTAZIONE DI SUPERFICIE NON ALIMENTARE

Valori %

**5.3 Il modello di simulazione di impatto di nuove aperture**

Attraverso i dati sulla domanda di alimentari e non alimentari della provincia di Lecce è possibile giungere ad una stima del mercato potenziale. La differenza che si riscontra tra la domanda e l'offerta rende infatti possibile ottenere una stima del mercato ancora disponibile per le medie e grandi strutture.

È quindi stato utilizzato un modello econometrico gravitazionale che simula l'impatto che l'apertura di nuove strutture ha sulla rete esistente. I dati di input di questo modello sono rappresentati dai dati sui consumi ottenuti da Istat e Tagliacarne, nonché dalle quote di mercato dei beni alimentari, per i quali ci si riferisce alle stime fornite da AC Nielsen. Questi parametri sono integrati ai risultati dell'indagine sulle abitudini di acquisto e aspettative dei consumatori.

Sulla base delle simulazioni realizzate sul settore non alimentare, nei bacini di Lecce e Casarano il mercato risulta saturo.

In tutti gli altri casi, le simulazioni effettuate indicano la potenziale disponibilità di "spazi" per l'apertura di nuovi esercizi, fino ad un totale di circa 10.000 mq, con un valore residuale in termini di mercato disponibile pari a circa 26 milioni di Euro.

Tabella 17

MERCATO E SUPERFICIE DISPONIBILI NEL SETTORE NON ALIMENTARE

in Euro e in Mq

	Mercato disponibile (euro)	Superficie disponibile (mq)
Bacino di Casarano	- 2.730.684	-
Bacino di Galatina	12.180.525	4.717
Bacino di Gallipoli	16.076.057	6.226
Bacino di Lecce	- 32.522.190	-
Bacino di Maglie	5.754.101	2.229
Bacino di Nardò	11.598.756	4.492
Bacino di Tricase	15.859.320	6.142
Totale	26.215.887	10.153

Fonte: Ns. elaborazione da dati Osservatorio e dati Istat

Qui di seguito, si propone infine un esempio del modello di simulazione.

Il modello si propone dinamico in quanto, imputando nell'apposita maschera la denominazione del comune e la superficie di vendita della nuova apertura (alimentare o non alimentare), si ottiene il valore residuale in termini di superficie di vendita.

Per gli esercizi alimentari, il risultato è riferito **al singolo comune**, perciò non risulta corretto fare la sommatoria delle quote di mercato disponibili per i non alimentari si riferisce al bacino di gravitazione in quanto si considera la mobilità sul territorio.

A seguito di aggiornamenti relativi a medie strutture o dati relativi alla mobilità sul territorio è possibile misurare l'impatto generato dall'apertura di nuove medie e grandi strutture.

Figura 20

IL MODELLO DI SIMULAZIONE: ESEMPIO DI MASCHERA DI INTERFACCIA

Modello dinamico di simulazione della rete commerciale della Provincia di Lecce			
Digitare il nome del Comune. Può essere sufficiente digitare le prime tre lettere quindi premere il tasto INVIO per avere il nome completo			
Comune	<input type="text" value="Galatone"/>		
Il polo di appartenenza è automaticamente visualizzato			
Bacino di gravitazione	<input type="text" value="Nardò"/>		
Superfici alimentari			
Superficie mq. <small>(Inserire la superficie alimentare)</small>	<input type="text" value="200"/>		
<small>Sulla base dei dati inseriti e dei dati socio-demografici...</small>			
Superficie di vendita disponibile (Mq.)	Giudizio sulla fattibilità	Mercato disponibile (Euro)	
<input type="text" value="302"/>	<input type="text" value="Sì"/>	<input type="text" value="€ 1.297.694"/>	
Superfici non alimentari			
Superficie mq. <small>(Inserire la superficie non alimentare)</small>	<input type="text" value="600"/>		
<small>Sulla base dei dati inseriti e dei dati socio-demografici...</small>			
NEL COMPLESSO DEL POLO DI GRAVITAZIONE DI Nardò			
Superficie di vendita disponibile (mq.)	Giudizio riferito al polo	Mercato disponibile (Euro)	
<input type="text" value="3.892"/>	<input type="text" value="Sì"/>	<input type="text" value="€ 10.049.556"/>	
NEL COMPLESSO DELLA PROVINCIA DI LECCE			
			<input type="text" value="€ 24.666.687"/>