

numero revisione	data revisione	titolo revisione
2	Novembre 2020	Aggiornamento a seguito di Parere Motivato VAS prot. 0034888/GB - del 23/11/2020
1	Dicembre 2019	Aggiornamento a seguito di Autorizzazione Paesaggistica n° 54/2019

proprietari		
<b>Jametti A. &amp; C. s.r.l.</b> Via Albania, 60 21019 - Somma Lombardo	<b>AIKODE s.r.l.</b> Via Mascheroni, 5 20123 - Milano	<b>BRENNERO s.r.l.</b> Via Turati, 28 20121 - Milano

proponente  
**Somma Lombardo Real Estate s.r.l.**

soggetti attuatori  
**Somma Lombardo Real Estate s.r.l. - LIDL Italiana s.r.l.**

<p>progettista </p> <p><b>arch. GUIDO PIETRO COLOMBO</b></p> <p>via milano 15, somma lombardo, varese ufficio (mobile): 342/6412668 E-mail: info@guidocolombo.eu E-mail pec: guido.colombo@archiworldpec.it</p>	<p>collaborazione</p> <p><b>ERICA GREGUOLDO</b></p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 10px;">  <p><b>G.B. &amp; PARTNERS S.r.l.</b> PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI Società unipersonale via Varalli, 37 - 26845 Codogno (LO) Tel : 0377.436099 - 34691 Fax : 0377.436654 e.mail: amministrazione@gbepartners.it tecnico@gbepartners.it immobiliare@gbepartners.it web site: www.gbepartners.it REGISTRO IMPIRE DI LOGI n° 029610292 PARTITA I.V.A. 05966150962 - C.F. 05966150962 - C.S. € 10.000,00 i.s.</p> </div>
--	--

progetto

**PIANO ATTUATIVO N. 07/2019 IN VARIANTE AL PGT IN VIA ALBANIA**  
Ambito di trasformazione AC3\_Permesso di costruire D2\_Fabbricato esistente D1

Jametti A. & C.: mappali 4007 (fabbricato), 4008, 4009, 1169, 1168, 1167, 4264, 2583 e 18673  
Aikode: mappale 18672  
Brennero: mappali 4005, 763, 2296, 2431 e 1166

Sezione censuaria ME - foglio 906

titolo del disegno

**VALUTAZIONE DELL'IMPATTO COMMERCIALE**

data <b>FEBBRAIO 2021</b>	scala disegno *	<b>ALLEGATO "D"</b>
------------------------------	--------------------	---------------------

<b>1.0 INQUADRAMENTO GENERALE.....</b>	<b>2</b>
<b>1.1 Inquadramento territoriale/urbanistico e descrizione dell'intervento</b>	<b>2</b>
<b>1.2 Destinazioni d'uso ammesse.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Inquadramento redigendo Piano Attuativo.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3 Inquadramento fotografico delle aree oggetto di P.A.....</b>	<b>6</b>
<b>1.4 Il layout di progetto .....</b>	<b>7</b>
<b>1.5 Fotoinserimento del realizzando Piano Attuativo .....</b>	<b>10</b>
<b>2.0 DESCRIZIONE DELLE NUOVE ATTIVITA' COMMERCIALI</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Lotto (1).....</b>	<b>11</b>
2.1.1 Edificio (1) .....	11
2.1.2 Tipologia di merce posta in vendita.....	13
2.1.3 Mansioni del personale .....	16
<b>2.2 Lotto (2).....</b>	<b>16</b>
2.2.1 Edificio (2) (3) e (5) .....	16
2.2.2 Mansioni del personale .....	17
<b>2.3 Lotto (3):.....</b>	<b>17</b>
2.3.1 Edificio (4) .....	17
2.3.2. Mansioni del personale .....	18
<b>3.0 VALUTAZIONE dell'IMPATTO COMMERCIALE.....</b>	<b>19</b>
<b>3.1 Offerta presente nel comune di Somma Lombardo .....</b>	<b>19</b>
<b>3.2 Il bacino d'utenza .....</b>	<b>21</b>
<b>3.3 Spesa alimentare e non alimentare del bacino d'utenza .....</b>	<b>23</b>
<b>3.4 Il dato economico del comparto di Somma Lombardo .....</b>	<b>24</b>
<b>3.5 Nuove assunzioni e impatto sull'occupazione .....</b>	<b>26</b>
<b>3.6 Impatto sulla rete commerciale esistente.....</b>	<b>26</b>

## 1.0 INQUADRAMENTO GENERALE

### 1.1 Inquadramento territoriale/urbanistico e descrizione dell'intervento

L'ambito di intervento del Piano Attuativo in oggetto è un'area situata al confine sud-est del Comune di Somma Lombardo con il comune di Arsago Seprio, con una superficie territoriale di 19.555 m<sup>2</sup>, posta tra la Statale SS 33 del Sempione e il tracciato ferroviario in rilevato della linea Milano-Domodossola, con accesso da Via Albania.

Catastalmente l'area in oggetto è individuata al N.C.T.R. al foglio 906 della Sezione Censuaria di Mezzana Superiore, ai mappali:

- I. 4007 (fabbricato), 4194 - 4192 - 1169 - 1168 - 1167 - 4264 - 18673 e 2583 di proprietà della società Jametti A. & C. S.r.l. - con sede in Somma Lombardo, Via Albania, 60
- II. 18672 di proprietà della società AOKODE S.r.l. - con sede in Milano, Via Mascheroni, 5
- III. Mappali 4005 - 763 - 2296 - 2431 e 1166 di proprietà della società BRENNERO S.r.l. - con sede in Milano, Via Turati, 28.

Il Piano Attuativo, oggetto della richiesta di approvazione, propone l'insediamento di:

- *due Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP - PGT vigente); Media struttura di vendita di interesse territoriale (MSV3 - Variante parziale) di cui una alimentare (trasferimento di licenza commerciale)*
- *una Media struttura di vendita di prossimità (MSP - PGT vigente); Media struttura di vendita di prossimità (MSV1 - Variante parziale).*
- *una Media struttura di vendita di prossimità (MSP - PGT vigente); Media struttura di vendita di rilevanza locale (MSV2 - Variante parziale)*
- *una attività di somministrazione*

L'ambito interessato dal progetto, è **regolato dalla seguente zonizzazione urbanistica del Piano delle Regole del PGT vigente:**

- Zone D1 - Insediamenti industriali e artigianali
- Zone D2 - Insediamenti terziari e commerciali
- Zone V2 - Aree verdi di protezione e/o di arredo stradale
- Piani attuativi in previsione (area AC3 di Via Albania)
- Viabilità di progetto

L'ambito interessato dal progetto, è **regolato dalla seguente zonizzazione urbanistica del Piano delle Regole della Variante parziale al PGT vigente:**

---

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

- Zone D1 - Insediamenti industriali e artigianali
- Zone D2 - Insediamenti terziari e commerciali
- Piani attuativi in previsione (area AC3 di Via Albania)
- Viabilità di progetto

Il Comune di Somma Lombardo ha provveduto all'adeguamento del proprio strumento urbanistico ai disposti del D.Lgs 114 del 1998, introducendo un'apposita normativa (composta di 6 articoli) e due tavole di azionamento. La prima suddivide il territorio comunale in ambiti, entro i quali la normativa prevede differenti limitazioni alle attività commerciali

L'area interessata dall'intervento commerciale (redigendo Piano Attuativo di Via Albania), rientra nella SUBZONA 3 bis



## 1.2 Destinazioni d'uso ammesse

Zone indicate nel Piano delle Regole. PGT vigente e sua Variante parziale	PGT vigente	Variante Parziale
Ambito di trasformazione AC3  Zona D2 insediamenti terziari e commerciali	Artigianale industriale e terziario Per attività del settore terziario in particolare del tipo commerciale e rivolti alla grande distribuzione	Artigianale industriale  Esercizi di vicinato fino a 250 di Sv.  Medie strutture di vendita da 251 a 2.500 mq di Sv.  Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande
Zona D1 insediamenti industriali ed artigianali	Per attività del settore secondario, artigianali, industriali e terziario.	Esercizi di vicinato fino a 250 di Sv.  Medie strutture di vendita da 251 a 2.500 mq di Sv.  Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

### 1.3 Inquadramento redigendo Piano Attuativo



**Ortofoto con sovrapposizione catastale (Immagine fuori scala).  
In linea rossa il perimetro del redigendo Piano Attuativo unitario.**

---

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

### 1.3 Inquadramento fotografico delle aree oggetto di P.A.

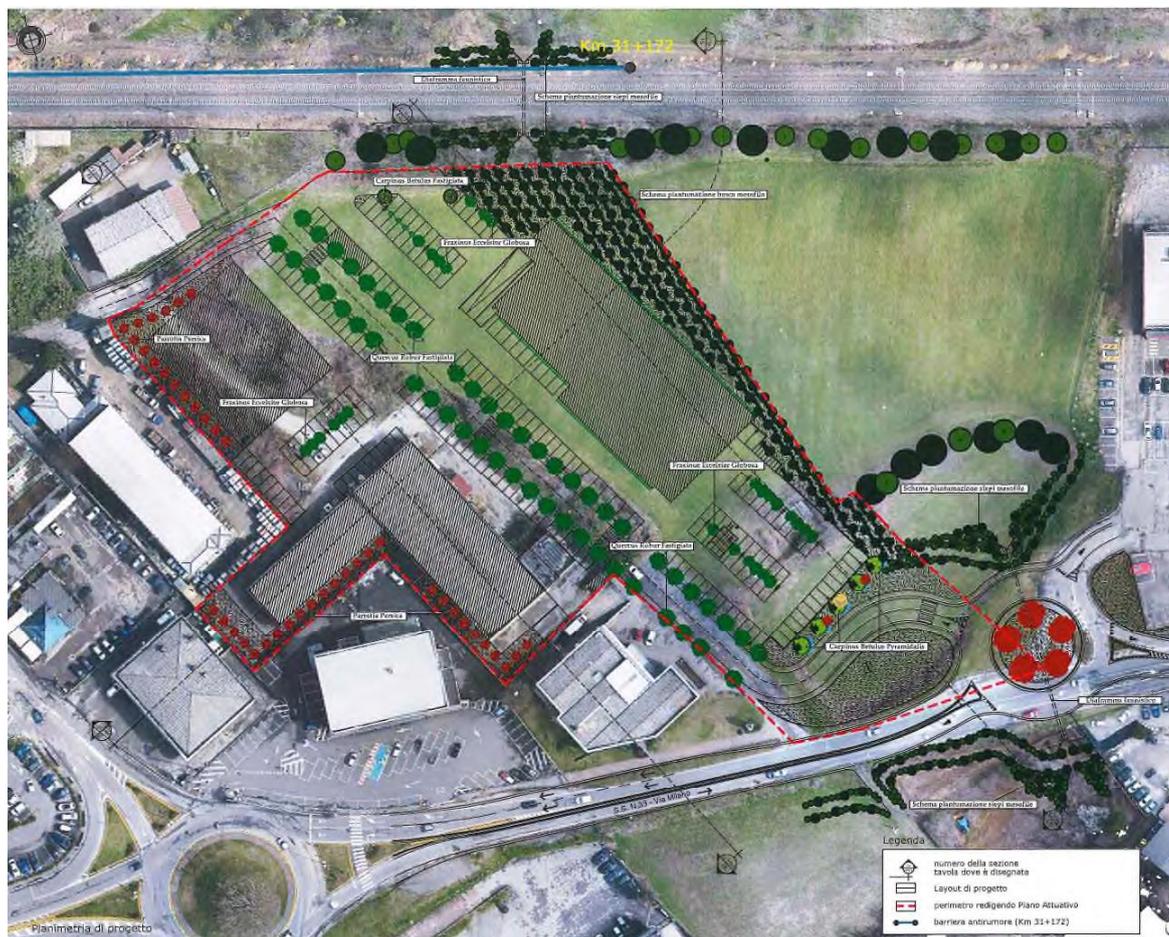


Presa fotografica aerea: da Ovest



Presa fotografiche aerea: da EST

## 1.4 Il layout di progetto



Ad Est e ad Ovest della nuova viabilità di piano, sono collocati i lotti che ospiteranno gli edifici:

- nell'unico lotto ad Est - Lotto (1) sorgerà un nuovo edificio ad un piano fuori terra con annesso parcheggio dove troverà locazione **struttura di vendita (sales area) food e no food di mq. 1.340,00**, ed una **superficie complessiva lorda (storage/office/delivery e wall) di mq. 747,49** che si configura come una: **Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP - Pgt vigente); Media struttura di vendita di interesse territoriale (MSV3 - Variante parziale).**

nei due lotti ad Ovest - Lotto (2) e (3) sono previsti:

la ristrutturazione dell'edificio esistente, compreso soppalco, dal quale verranno ricavate tre unità immobiliari e più precisamente:

- una media struttura **no food**, con una superficie di vendita (*sales area*) di mq. 255,00, ed una superficie complessiva lorda (*storage/office e wall*) di mq. 45,00 che si configura come una **Media struttura di vendita di prossimità (MSP - PGT vigente); Media struttura di vendita di prossimità (MSV1 - Variante parziale).**
- una media struttura **no food**, con una superficie di vendita (*sales area*) di mq. 800,00, ed una superficie complessiva lorda (*storage/office e wall*) di mq. 95,00 che si configura come una **Media struttura di vendita di prossimità (MSP - PGT vigente); Media struttura di vendita di rilevanza locale (MSV2 - Variante parziale)**
- una **somministrazione** di mq. 485,06 di Slp. e una superficie di vendita (*sales area*) di mq. 283,00 e una superficie complessiva lorda (*storage/office e wall*) di mq. 202,60.

un nuovo edificio sempre ad un piano fuori terra, con:

- una media struttura **no food**, con una superficie di vendita (*sales area*) di mq. 1.000,00, ed una superficie complessiva lorda (*storage/office e wall*) di mq. 200,00 che si configura come una: **Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP - Pgt vigente); Media struttura di vendita di interesse territoriale (MSV3 - Variante parziale).**

#### PGT vigente: parametri

TABELLA A TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	<b>VIC</b>	minore o uguale a 250
Medie strutture di vendita di prossimità	<b>MSP</b>	Da 251 fino a 800
Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola	<b>MSLP</b>	Da 801 fino a 1.500
Media struttura di vendita di rilevanza locale media	<b>MSLM</b>	Da 1.501 fino a 2.500
Grande struttura di vendita	<b>GS</b>	maggiore di 2.501
Centro commerciale	<b>CC</b>	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti

#### Piano delle Regole - PGT Somma Lombardo

Nel rispetto dell'art. 51 e seguenti del Piano delle Regole:

- l'accesso e l'uscita dalla viabilità ordinaria al parcheggio di pertinenza e alla zona di carico/scarico merci dell'attività avvengono senza accumulo di traffico e intralcio alla circolazione (vedi Valutazione dell'impatto viabilistico).
- **è garantita la realizzazione dello standard pari al 100% della SLP edificanda** (art. 8 delle Norme del Piano dei Servizi e dell'art. 52 comma 3 delle Norme del Piano delle Regole del vigente PGT, devono garantire una dotazione di aree da destinare a servizi pari al 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinato a parcheggio.)

### Variante parziale al PGT vigente: parametri

#### Art. 51. Categorie di destinazioni d'uso commerciali

1. Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone urbanistiche, nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le destinazioni commerciali (dettaglio e ingrosso), di pubblico esercizio ed equiparate, si suddividono nelle seguenti categorie:
  - **esercizi di vicinato - EV:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "d" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita inferiore o uguale a 250 mq;
  - **media struttura di vendita di prossimità - MSV1:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 251 mq e 500 mq;
  - **media struttura di vendita di rilevanza locale - MSV2:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 501 mq e 1.000 mq;
  - **media struttura di vendita di interesse territoriale - MSV3:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 1.001 mq e 2.500 mq;

Nel rispetto dell'art. 11 e seguenti del Piano delle Regole:

- parcheggi pertinenziali con una dimensione pari a 2,50 m x 5,00 m al netto dell'area di manovra dei veicoli
- per 4 posti auto ogni 100 mq. di SL per medie strutture di vendita fino a 500 mq. di SdV
- per 5 posti auto ogni 100 mq. di SL per medie strutture di vendita fino da 501 a 1000 mq. di SdV
- per 5 posti auto ogni 100 mq. di SL per medie strutture di vendita oltre 1000 mq. di SdV

---

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

## 1.5 Fotoinserimento del realizzando Piano Attuativo



Rendering: vista da Est



Rendering: vista da Ovest

## 2.0 DESCRIZIONE DELLE NUOVE ATTIVITA' COMMERCIALI

### 2.1 Lotto (1)

#### 2.1.1 Edificio (1)

L'immobile in progetto ospiterà **struttura di vendita (sales area) food e no food di mq. 1.340,00**, ed una **superficie complessiva lorda (storage/office/delivery e wall) di mq. 747,49** che si configura come una: **Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP - Pgt vigente); Media struttura di vendita di interesse territoriale (MSV3 - Variante parziale), e più precisamente trasferimento dell'attuale punto vendita LIDL di Via Milano 148.**

Area vendita comprensiva di una zona d'ingresso e relativa bussola.

Locale cottura del pane.

Transito merci (locale senza permanenza fissa di persone) comprensivo di zona di carico/scarico, zona destinata alla cella surgelati, nonché ulteriori vani destinati a cella freschi e cella frutta.

Locali accessori quali disimpegno e servizi igienici ad uso pubblico, correttamente dimensionati anche per l'utilizzo di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Locali spogliatoi e servizi igienici per il personale dipendente, correttamente dimensionati e suddivisi per sesso.

Locale ufficio e locale di riposo per i dipendenti dell'attività, con la possibilità di accedere ad una terrazza.

L'area vendita sarà organizzata, con posizionamento delle scaffalature secondo corsie longitudinali e trasversali di larghezza variabile.

Sulla parete di fondo del negozio, saranno posizionati i frigoriferi di tipo "banchi murali a libero servizio".

Le vasche surgelati, saranno posizionate longitudinalmente sul fondo del negozio, di fronte ai frigoriferi.

Prima dell'uscita, verranno posizionate n. 6 casse di tipo tradizionale con corsie di passaggio, aventi luce netta di m 0,8 , ed una avente luce netta di passaggio pari a m 1,20, destinata a disabili e percorso di fuga.

L'area di ricevimento e transito delle merci, sarà costituita da un unico locale contenente anche spazi destinati all'apparato di ricarica delle batterie ermetiche del transpallet, all'alloggiamento dei compressori per i banchi frigoriferi, alla

stazione per la macchina lava-asciuga e per gli strumenti e le attrezzature utilizzati per la pulizia, il tutto posizionato non in prossimità degli alimenti.

Nella stessa area, verrà installata una cella frigorifera da utilizzarsi esclusivamente in caso di stoccaggio temporaneo dei prodotti deperibili appartenenti alla categoria "freschi" non immediatamente posizionabili in banchi frigoriferi murali .

Nello stesso locale saranno inoltre presenti le seguenti dotazioni:

- un contenitore (bidone) per lo stoccaggio temporaneo di pile e accumulatori esausti opportunamente identificato (D.Lgs. 188/2008 e s.m.i.), in attesa di conferimento mediante ditta specializzata;
- un congelatore a pozzetto, appositamente contrassegnato da idoneo cartello, destinato allo stoccaggio temporaneo di sottoprodotti di Cat. 3 (rif. Reg. 1069/2009 e s.m.i.), in attesa di conferimento a trasportatore autorizzato;
- un contenitore opportunamente identificato (D.Lgs. 151/2005 e s.m.i.), in rete metallica larga per lo stoccaggio temporaneo di apparecchiature elettriche ed elettroniche , destinate a conferimento a trasportatore per lo smaltimento dei rifiuti RAEE DOMESTICI.

*Si pone in evidenza, che tutti i locali costituenti il punto vendita, sono conformi ai requisiti strutturali previsti dal Regolamento CE 852/2004 e s.m.i.*

Il locale cottura del pane, sarà destinato al completamento di cottura di semilavorati, parzialmente cotti e congelati all'origine, nonché alla cottura completa di semilavorati solo congelati all'origine, consegnati e stoccati al punto vendita in regime di stretta osservanza della catena del freddo.

All'interno del locale pane, non si opererà il ciclo completo di produzione di pane o di prodotti da forno, ma solamente la fase finale del processo di cottura, (la c.d. "doratura"), o la cottura completa.

Il locale destinato alle operazioni di dorature dei prodotti (non accessibile alla clientela), sarà separato dall'area vendita mediante specifica scaffalatura e comunicante, mediante passaggio, con una cella freezer munita di un sistema con doppie porte atto ad impedire il flusso diretto di aria fredda in aria ambiente, ed i pavimenti, le pareti, i soffitti ed i serramenti avranno caratteristiche di isolamento tali da impedire la formazione di condensa su superficie fredda.

Internamente al locale, saranno installati un lavello per il lavaggio delle mani degli addetti (previsti acqua calda e presidi per la disinfezione delle mani), un lavello per il lavaggio delle attrezzature ed un piano di lavoro in acciaio inossidabile.

Costruttivamente, il locale di cui sopra, sarà costituito da:

- struttura perimetrale in muratura;
- un solaio in tegoli in c.a.p.;
- controsoffittatura posta ad una altezza di ml 3,00, in quadrotti 60 x 60;
- pavimentazione realizzata in piastrelle di ceramica lavabile;
- rivestimento perimetrale delle pareti con piastrelle di ceramica lavabile a tutta altezza.

Al livello impiantistico, si provvederà alla posa di un condizionatore a cassetta posizionato a livello del controsoffitto finalizzato all'abbattimento dell'aria calda e umida che potrebbe fuoriuscire dai forni durante la loro apertura (questi ultimi sono comunque dotati di propria cappa di aspirazione meccanica e recupero di condensa, che funge da abbattitore di vapore).

Per quanto sopra descritto e per effetto degli accorgimenti impiantistici predisposti, sarà possibile escludere il ristagno dell'aria umida in ambiente e la conseguente formazione di condensa sulle varie superfici all'interno del locale, contrastando così la possibile formazione di muffe.

Il locale è dotato inoltre di impianto di illuminazione, avente le medesime caratteristiche di quello installato in area vendita.

Le attività principali da svolgere all'interno dell'edificio, sono come di seguito indicate:

- attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari preconfezionati e alimenti per animali da compagnia preconfezionati;
- attività di vendita al dettaglio di prodotti ortofrutticoli freschi preconfezionati o sfusi questi ultimi vengono messi a disposizione dall'Organizzazione e destinati al Cliente, il quale provvede direttamente alle operazioni di prelievo e pesatura dei prodotti da acquistare);
- attività di vendita al dettaglio di pane e di prodotti da forno ottenuti per completamento di cottura a partire da semilavorati parzialmente cotti e/o congelati (c.d. "doratura"), o per cottura completa a partire da semilavorati congelati operati presso le Filiali Italiane LIDL ITALIA SRL e preconfezionati ai fini della vendita immediata presso lo stesso punto vendita.

### **2.1.2 Tipologia di merce posta in vendita.**

I prodotti alimentari posti in vendita nel negozio, sono destinati a tutte le categorie di consumatori.

Sarà prevista la possibilità di porre in vendita anche prodotti alimentari destinati a specifici gruppi di popolazione quali neonati ed intolleranti.

L'eventuale presenza di allergeni è segnalata nelle specifiche etichette, nel rispetto della regolamentazione vigente.

**Categoria "freschissimi":** prodotti deperibili confezionati dal produttore, non sottoposti ad ulteriore manipolazione in ambito LIDL, per i quali è essenziale mantenere rigorosamente le corrette condizioni di conservazione, rispettando la catena del freddo alle temperature indicate dal Produttore.

Si tratta di un gruppo di prodotti che hanno in comune una alta deperibilità se esposti ad interruzione della catena del freddo; possono provenire da processi produttivi che non prevedono trattamenti di conservazione (calore, additivi, salagione, affumicatura ecc.), e possono anche essere confezionati sottovuoto o in atmosfera protettiva.

Il trasporto dei prodotti di cui sopra, avviene in frigobox attrezzati con piastre eutettiche.

L'esposizione al consumatore avviene in espositori frigoriferi a pozzetto con chiusura scorrevole.

**Categoria "freschi":** prodotti deperibili confezionati dal produttore, non sottoposti ad ulteriore manipolazione in ambito LIDL, per i quali è importante mantenere corrette condizioni di conservazione rispettando la catena del freddo alle temperature indicate dal produttore.

Si tratta di un gruppo di prodotti molto diversi tra loro, ma che hanno in comune una alta deperibilità se esposti ad interruzione della catena del freddo; possono provenire da processi produttivi con o senza trattamenti di conservazione (calore, additivi, salagione, affumicatura ecc.); possono anche essere confezionati sottovuoto o in atmosfere protettiva.

Il trasporto dei prodotti di cui sopra avviene su bancali mantenuti in condizioni di refrigerazione o in frigobox attrezzati con piastre eutettiche.

L'esposizione al consumatore, avverrà in espositori frigoriferi verticali a lama d'aria senza chiusura.

**Categoria "surgelati":** prodotti deperibili confezionati dal produttore, non sottoposti ad ulteriore manipolazione in ambito LIDL, per il quale è fondamentale mantenere corrette condizioni di conservazione e rispettare la catena del freddo alla temperatura di congelamento.

Si tratta di un gruppo di prodotti molto diversi tra loro, ma che hanno in comune una alta deperibilità se esposti ad interruzione della catena del freddo; possono provenire da processi produttivi con o senza trattamenti di conservazione (calore, additivi, salagione, affumicatura ecc.), operati prima della surgelazione/congelamento.

La categoria comprende anche alimenti pronti da consumarsi senza ulteriori trattamenti ed i semilavorati surgelati /congelati destinati al processo BAKE OFF.

Il trasporto dei prodotti di cui sopra, avverrà esclusivamente in frigobox attrezzati con piastre eutettiche per i prodotti direttamente destinati alla vendita, direttamente su bancale con trasporto in regime di bassa temperatura (trasporto freezer), per i semilavorati destinati al processo BAKE OFF.

L'esposizione al consumatore dei prodotti preconfezionati, avverrà in espositori freezer a pozzetto con chiusura scorrevole.

Lo stoccaggio dei semilavorati congelati destinati a processo BAKE OFF , avverrà in apposita cella freezer collegata al locale "BAKE OFF".

**Categoria "secchi" (alias "temperatura ambiente"):** prodotti confezionati dal Produttore, non sottoposti ad ulteriore manipolazione in ambito LIDL, non vengono trasportati e stoccati in catena del freddo.

Si tratta di un gruppo di prodotti molto diversi tra loro ma che, a parte uova e pane, hanno in comune una bassa deperibilità: tranne le uova, provengono generalmente da processi produttivi caratterizzati da trattamenti di conservazione che ne garantiscono stabilità e sicurezza.

La categoria comprende anche alimenti pronti da consumarsi senza ulteriori trattamenti.

Il trasporto dei prodotti di cui sopra avverrà a temperatura ambiente.

L'esposizione al consumatore avverrà su scaffali o direttamente su pallet a temperatura ambiente.

**Categoria "ortofrutticoli":** prodotti ortofrutticoli sia sfusi che confezionati dal Produttore , non sottoposti ad ulteriore manipolazione in ambito LIDL.

Il trasporto dei prodotti di cui sopra avverrà a temperatura ambiente.

L'esposizione al consumatore avverrà su scaffali a temperatura ambiente.

**Categoria "BAKE OFF":** prodotti preconfezionati ai fini della vendita immediata presso lo stesso punto vendita dove avviene il completamento di cottura o la completa cottura.

L'esposizione al consumatore avverrà in appositi espositori (scaffali a temperatura ambiente), ed in compartimenti separati dal pane fresco mediante scaffale attrezzato denominato "scaffale erogatore a senso unico".

Lo scaffale sarà progettato per consentire l'immissione del prodotto da parte dell'Operatore a conclusione delle operazioni di cottura/doratura e rende agevole il prelievo da parte del Cliente nella quantità voluta senza che questi entri direttamente in contatto con l'alimento (previsti guanti usa e getta a disposizione del Cliente).

Questo sarà possibile grazie ad un sistema di 2 tramogge consecutive, dalla più esterna delle quali non è possibile la re-immissione del prodotto in quella più interna, che può essere rifornita solo dall'Operatore.

### 2.1.3 Mansioni del personale

Tutto il personale addetto all'interno del punto vendita prima della sua assunzione sarà obbligato a frequentare un corso di formazione specifica sulle mansioni, sul comportamento da tenere sul posto di lavoro con particolare riferimento alla gestione della clientela, ed informato e formato a sensi di quanto disposto dal D.Lgs.81/08, sarà formato sul comportamento da tenere in caso di emergenza incendio od altro pericolo che si dovesse trovare ad affrontare, sia internamente che esternamente alla struttura.

La mansione che tutto il personale si troverà ad eseguire è principalmente di carattere manuale non del tipo ripetitivo, ma del tipo variegato, ovvero dall'uso del trans pallet per la traslazione dalla zona di smistamento alla zona di vendita della merce imballata e caricata su pallet, quindi lo sbalzo ed il posizionamento della medesima sugli scaffali o nelle ceste di acciaio inox, oppure scaricate e lasciate sul pallet.

Settimanalmente a rotazione il personale che prima effettuava lavori agli scaffali e nella zona di smistamento merce, si avvicinerà con il personale che nel contempo sedeva alle casse.

Il corso di formazione del personale sarà effettuato da personale esperto dell'azienda in un edificio all'uopo attrezzato e costruito conformemente in analogia ad un vero e proprio punto vendita, con scaffalature, casse, celle frigo ed altro necessario a far capire il clima in cui si verranno a trovare una volta assunti ed inseriti sul posto di lavoro, pertanto il personale otterrà una sicura e perfetta formazione.

La pulizia del punto vendita (sia dei locali interni, sia del piazzale esterno), ed il mantenimento della zona a verde saranno affidati a ditta specializzata esterna, la quale però potrà usufruire di un vano interno per il ricovero delle attrezzature e prodotti per la pulizia necessari impiegati e forniti dall'azienda.

## 2.2 Lotto (2)

### 2.2.1 Edificio (2) (3) e (5)

L'immobile in progetto (ristrutturazione di edificio), ospiterà:

- una media struttura **no food, con una superficie di vendita (sales area) di mq. 255,00**, ed una **superficie complessiva lorda (storage/office e wall) di mq. 45,00** che si configura come una **Media struttura di vendita di prossimità (MSP - PGT vigente); Media struttura di vendita di prossimità (MSV1 - Variante parziale.**
- una media struttura **no food, con una superficie di vendita (sales area) di mq. 800,00**, ed una **superficie complessiva lorda (storage/office e**

*wall*) di mq. 95,00 che si configura come una **Media struttura di vendita di prossimità (MSP - PGT vigente); Media struttura di vendita di rilevanza locale (MSV2 - Variante parziale)**

- una **somministrazione di mq. 485,06 di Slp. e una superficie di vendita (sales area) di mq. 283,00 e una superficie complessiva lorda (storage/office e wall) di mq. 202,60.**

**L'edificio in ristrutturazione** (ex fonderia leggera), mediante interventi edilizi correlati, porterà al trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che porteranno ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, atto a contenere le nuove funzioni commerciali nel rispetto del Regolamento di Igiene Tipo.

Le attività che si insedieranno saranno così funzionalmente composte:

- Area vendita comprensiva di una zona d'ingresso.
- Locali accessori, wc e zona transito merci.
- L'area vendita è organizzata, come evidenziato dalla planimetria allegata, con posizionamento delle scaffalature secondo corsie longitudinali e trasversali di larghezza variabile.

## **2.2.2 Mansioni del personale**

Tutto il personale addetto all'interno del punto vendita prima della sua assunzione sarà obbligato a frequentare un corso di formazione specifica sulle mansioni, sul comportamento da tenere sul posto di lavoro con particolare riferimento alla gestione della clientela, ed informato e formato a sensi di quanto disposto dal D.Lgs.81/08, sarà formato sul comportamento da tenere in caso di emergenza incendio od altro pericolo che si dovesse trovare ad affrontare, sia internamente che esternamente alla struttura.

## **2.3 Lotto (3):**

### **2.3.1 Edificio (4)**

L'immobile in progetto ospiterà Media struttura di vendita **no food, con una superficie di vendita di mq. 1.000,0**, che si configura come una **Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP - PGT vigente); Media struttura di vendita di interesse territoriale (MSV3 - Variante parziale).**

L'edificio di nuova costruzione, si svilupperà al piano terreno.

La costruzione, sarà realizzata con elementi di tipo prefabbricato a pianta regolare, secondo le tipologie standard aziendale, con struttura portante

costituita da una maglia di pilastri in c.a. (cemento armato), travi in c.a.p (cemento armato precompresso), copertura a falda unica con tegoli in c.a.p. e murature di tamponamento perimetrale in pannelli a taglio termico tipo "sandwich" in cemento armato vibrocompresso.

Il dimensionamento degli elementi prefabbricati e di quelli realizzati in opera (plinti, fondazioni continue, platee, ecc.) sarà effettuato in conformità agli elaborati di calcolo dei c.a., alle indicazioni ed alle prescrizioni degli eventuali organi territorialmente competenti (Genio Civile), e secondo la normativa vigente (Legge 1086/71 e/o Legge 64/74 e seguenti).

L'attività che si insedierà sarà così funzionalmente composta:

- Area vendita comprensiva di una zona d'ingresso.
- Locali spogliatoi e servizi igienici per il personale dipendente, correttamente dimensionati e suddivisi per sesso.
- L'area vendita è organizzata, come evidenziato dalla planimetria allegata, con posizionamento delle scaffalature secondo corsie longitudinali e trasversali di larghezza variabile.

### **2.3.2. Mansioni del personale**

Tutto il personale addetto all'interno del punto vendita prima della sua assunzione sarà obbligato a frequentare un corso di formazione specifica sulle mansioni, sul comportamento da tenere sul posto di lavoro con particolare riferimento alla gestione della clientela, ed informato e formato a sensi di quanto disposto dal D.Lgs.81/08, sarà formato sul comportamento da tenere in caso di emergenza incendio od altro pericolo che si dovesse trovare ad affrontare, sia internamente che esternamente alla struttura.

## 3.0 VALUTAZIONE dell'IMPATTO COMMERCIALE

### 3.1 Offerta presente nel comune di Somma Lombardo

Secondo i dati regionali, aggiornati a giugno 2018, relativi alla componente socio-economica dell'offerta commerciale, risultano presenti sul territorio comunale i seguenti esercizi:

#### Esercizi di vicinato (ES)

Numero alimentari	41	
Numero non alimentari	168	
Numero merceologici	22	
<b>Totale</b>	<b>231</b>	
Superficie alimentare	1.327	
Superficie non alimentare	9.347	
Superficie merceologica mista	1.673	
<b>Superficie totale</b>	<b>12.347</b>	<u>19</u>

#### Medie strutture di vendita (MSV)

Superficie alimentare (*)	5.228	
Superficie non alimentare (*)	2.026	
<b>Superficie totale</b>	<b>7.254</b>	
Tipologia no food A - B -.C e D (**)		
<b>Superficie totale</b>	<b>10.656</b>	
<b>Superficie complessiva</b>	<b>17.910</b>	

(\*)

Nel calcolo della superficie è calcolata sia la superficie alimentare che non alimentare della LIDL ITALIA Spa pari a: mq. 638 di vendita e mq. 424, oggetto di trasferimento di licenza nell'ambito del Piano Attuativo.

(\*\*)

A - Abbigliamento e scarpe

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

B - Elettronica, audio, video e tv

C - Mobili e accessori arredo casa

D - Sport, tempo libero, brico, libri e classificazioni residuali (comprendente anche auto)

**Grandi strutture di vendita (GSV)**

Superficie alimentare 1.960

Superficie non alimentare 7.533

**Superficie totale 9.493**



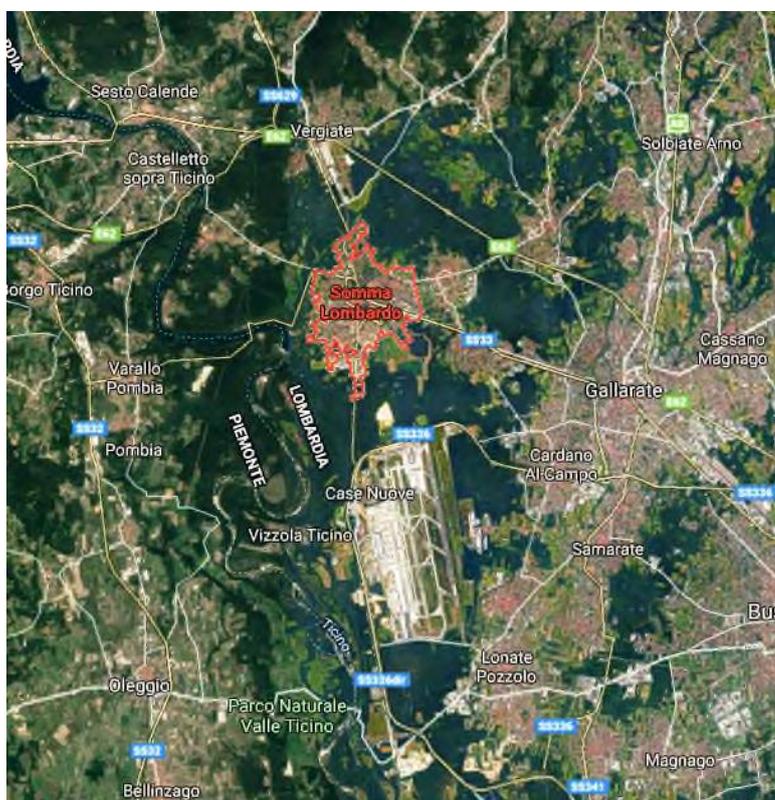
- Nuovo progetto
- GSV
- MSV

### 3.2 Il bacino d'utenza

Per valutare il bacino di utenza di una attività di media struttura di vendita, si è fatto riferimento al parametro più basso utilizzato dalla Regione Lombardia per la valutazione delle domande relative alle Grandi strutture di vendita nelle "Modalità applicative per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008" di cui alla DGR 4 luglio 2007 n. 5054.

Tale provvedimento all'Allegato 2) - Parametri per la valutazione integrata di impatto e la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande - tavola 1), attribuisce alle Grandi Strutture di Vendita con una superficie fino a 5.000 mq., un bacino di utenza corrispondente ad una isocrona di **15 minuti di percorrenza automobilistica**.

Si tratta perciò di una valutazione molto prudente, in quanto sicuramente una media struttura alimentare e non alimentare (MSLP) di 2.080 mq. in trasferimento di licenza per un incremento di superficie alimentare e non alimentare di  $[(1.337,00 - 683,00) = 654,00 \text{ (sales area)}] + [(748,00 - 424,00) = 324,00 \text{ (storage/office e delivery)}] = 976,00 \text{ mq.}$  rispetto all'esistente, non potrà sviluppare un'attrazione superiore a quella di una Grande Struttura di 5.000 mq.



Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permesso di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

**Il bacino di utenza**

<i>Comune</i>	<i>Abitanti</i>
Somma Lombardo	17.909
Vergiate	8.711
Golasecca	2.714
Sesto Calende (50%)*	5.557
Varallo Pombia	4.922
Vizzola	579
Lonate Pozzolo	11.786
Samarate	16.018
Cardano al Campo	14.896
Gallarate (50%)*	26.712
Casorate Sempione	5.687
Arsago Seprio	4.904
Besnate	5.558
Mornago	4.976
Jerago con Orago	5.140
<b>Totale</b>	<b>136.076</b>

Con una produttività attuale del comparto commerciale del bacino d'utenza di:  
**spesa alimentare procapite**

abitanti 136.076 x € 2.200/abit. = € **299.367.200**

**spesa non alimentare**

abitanti 136.076 x € 1.400/abit. = € **195.560.400**

**Nota Tecnica.**

I valori della spesa pro-capite e della produttività al mq. sono entrambi riferiti all'anno 2009.

Si tratta quindi di valori omogenei, che pertanto non si è provveduto ad inflazionare.

(\*)

Per i comuni di Sesto Calende e Gallarate poiché è presente la grande distribuzione alimentare e non (GSV) si è considerata la popolazione al 50%.

### 3.3 Spesa alimentare e non alimentare del bacino d'utenza

Dalle tabelle di Regione Lombardia, aggiornate al 2018, si evince che per la GSV risultano all'interno del bacino d'utenza considerato:

- superficie alimentare per 8.640,50 mq.
- superficie non alimentare per 12.176,00 mq.
- superficie no food per 13.499,00 mq.

che per la MSV

- superficie alimentare per 20.265,00 mq.
- superficie non alimentare per 47.409,00 mq.

che per la EV

- superficie alimentare per 9.808 mq.
- superficie non alimentare per 69.194 mq.
- superficie no food per 9.112,00 mq.

Settore alimentare	Alimentare non alimentare	Spesa alimentare e non alimentare	Valore economico
Vicinato	alimentare	mq. 9.808 x 1.560 €/mq.	€ 15.300.480,00
	non alimentare	mq. 69.194 x 781,27 €/mq.	€ 54.059.196,00
	mista	mq. 9.112 x 1.170 €/mq.	€ 10.661.040,00
MSV	alimentare	mq. 20.265 x 5.750 €/mq.	€ 116.523.750,00
	non alimentare	mq. 47.409 x 1.032,91 €/mq.	€ 48.969.230,00
	A/B/C e D	mq. 10.656 x 1.032,91 €/mq.	€ 11.006.689,00
GS	alimentare	mq. 8.641 x 8.850 €/mq.	€ 76.472.850,00
	non alimentare	mq. 12.176 x 2.033,91 €/mq.	€ 24.765.889,00
	A/B/C e D	mq. 13.499 x 2.033,91 €/mq.	€ 27.455.752,00
	<b>Totale alimentare</b>		<b>€ 208.297.080,00</b>
	<b>Totale non alimentare</b>		<b>€ 176.917.796,00</b>

23

#### Nota Tecnica.

I valori della spesa pro-capite e della produttività al mq. sono entrambi riferiti all'anno 2009.

Si tratta quindi di valori omogenei, che pertanto non si è provveduto ad inflazionare.

Per i comuni di Sesto Calende e Gallarate avendo considerato metà della popolazione residente nel bacino d'utenza sopra indicato, ugualmente si sono considerati il 50% della MSV e della EV.

### 3.4 Il dato economico del comparto di Somma Lombardo

Il consumo per generi alimentari e non alimentari sono considerati nell'ambito delle valutazioni economiche regionali in:

alimentare € 2.200,00

non alimentare € 1.400,00

Pertanto la produttività attuale del comparto commerciale di Somma Lombardo, sulla base della produttività al mq. stabilita per le diverse tipologie di vendita dalla Regione Lombardia, e più precisamente:

**settore alimentare** pari a:

1.560,00 €/mq. per gli esercizi di vicinato

5.750,00 €/mq. per le medie strutture di vendita

8.850,00 €/mq. per le grandi strutture di vendita

**settore non alimentare**, pari a:

781,27 €/mq. per gli esercizi di vicinato

1.031,91 €/mq. per le medie strutture di vendita

2.033,93 €/mq. per le grandi strutture

risulta dalla seguente tabella.

<i>Settore alimentare</i>	<i>Alimentare non alimentare</i>	<i>Spesa alimentare e non alimentare</i>	<i>Valore economico</i>
Vicinato	alimentare	mq. 1.327 x 1.560 €/mq.	€ 2.070.120,00
	non alimentare	mq. 9.347 x 781,27 €/mq.	€ 7.302.531,00
	mista	mq. 1.673 x 1.170 €/mq.	€ 1.957.410,00
MSV	alimentare	mq. 5.228 x 5.750 €/mq.	€ 30.061.000,00
	non alimentare	mq. 2.026 x 1.032,91 €/mq.	€ 2.092.676,00
no food	A/B/C e D	mq. 10.656 x 1.032,91 €/mq.	€ 11.006.689,00
GS	alimentare	Mq. 1.960 x 8.850 €/mq.	€ 17.346.000,00
	non alimentare	Mq. 7.533 x 2.033,91 €/mq.	€ 15.321.444,00
	<b>Totale alimentare</b>		<b>€ 49.477.120,00</b>
	<b>Totale non alimentare</b>		<b>€ 37.680.750,00</b>
	<b>Totale comparto commerciale in Somma Lombardo</b>		<b>€ 87.157.870,00</b>

#### Nota Tecnica.

I valori della spesa pro-capite e della produttività al mq. sono entrambi riferiti all'anno 2009.

Si tratta quindi di valori omogenei, che pertanto non si è provveduto ad inflazionare.

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

Maggior incremento dovuti alle attività commerciali da insediarsi nel redigendo Piano Attuativo.

<i>Settore alimentare</i>	<i>Alimentare non alimentare</i>	<i>Spesa alimentare e non alimentare</i>	<i>Valore economico</i>
MSV	alimentare non alimentare	mq. 300 x 5.750 €/mq	€ 1.725.000,00
no food	A/B/C e D	Mq. 2.100 x 1.032,91 €/mq.	€ 2.169.111,00
<b>Totale comparto commerciale in Somma Lombardo</b>			<b>€ 3.894.111,00</b>

Valore complessivo della produttività del comparto commerciale di Somma Lombardo con la realizzazione del redigendo Piano Attuativo di Via Albania

<i>Settore alimentare</i>	<i>Alimentare non alimentare</i>	<i>Spesa alimentare e non alimentare</i>	<i>Valore economico</i>
	Totale alimentare		€ 51.202.120,00
	Totale non alimentare		€ 39.849.861,00
<b>Totale comparto commerciale in Somma Lombardo</b>			<b>€ 91.051.981,00</b>

La produttività del comparto economico di Somma Lombardo aggiornata con il tasso di inflazione dal 2009 al 2018, ad oggi risulta essere di  
**€ 102.640.046.**

### 3.5 Nuove assunzioni e impatto sull'occupazione

Ovviamente l'apertura di nuovi punti di vendita non alimentari e nel caso specifico di trasferimento per ampliamento di licenza alimentare e non alimentare, porterà a nuove assunzioni soprattutto tra le persone più giovani e quindi attivando il loro ingresso nel mondo del lavoro.

I dati riportati da Regione Lombardia indicano, con riferimento all'anno 2018, il valore di addetti assunti nel comparto alimentare della media distribuzione pari a 19,94 addetti, ogni 1.000 mq di vendita.

Per il comparto non alimentare il valore si attesta a 7,45 addetti, ogni 1.000 mq di vendita.

Pertanto, è possibile stimare, un incremento di **nuovi posti di lavoro nel comparto commerciale di Somma Lombardo di 23.07 addetti.**

### 3.6 Impatto sulla rete commerciale esistente

Quanto sin ora esposto, mostra che il bacino d'utenza definito come dalla direttiva regionale, ha una produttività commerciale complessiva;

- per spesa alimentare pro capite pari ad € **299.367.200** rispetto ad una **produttività attuale di € 208.297.080** (*dati omogenei al 2009 non inflazionati al 2018*);
- per una spesa non alimentare pro capite pari ad € **195.560.400** rispetto ad una **produttività attuale di € 176.917.796** (*dati omogenei al 2009 non inflazionati al 2018*);

con una domanda **alimentare e non alimentare ancora da evadere nel bacino d'utenza di € 109.712.724.**

Dai dati analizzati, si deduce che nel bacino d'utenza considerato vi è una parte di consumo non intercettata dagli attuali punti di vendita di ogni tipologia presenti, e quindi, molti consumatori soddisfano i loro acquisti altrove.

Pertanto il riallocazione di una MSLP e l'apertura di medie strutture di vendita no food in ambito del comparto commerciale di Somma Lombardo, tratterà nel bacino d'utenza consumatori che ora si rivolgono ad altre realtà, e **produrrà un effetto positivo su tutta l'economia locale del comparto SUBZONA 3bis.**