



CONFCOMMERCIO  
IMPRESE PER L'ITALIA  
CREMONA



Comune di Pandino  
Cremona

# Il tessuto urbano, il sistema commerciale e le dinamiche economiche nel comune di Pandino

Relazione tecnica, sociologica ed economica sul  
territorio Pandinese



## LIBRO BIANCO DEL COMMERCIO

Strumento per l'elaborazione di analisi economiche e sociali, volte all'individuazione di strategie per la rivitalizzazione e la qualificazione urbana del centro storico di Pandino

---

# Che cos'è il Libro bianco?

Il “libro bianco del commercio” rappresenta il **principale strumento analitico per il settore urbanistico, sociologico ed economico** del Comune di Pandino.

## A cosa serve?

Fornisce un aggiornato **supporto** per l'elaborazione di **analisi economiche e sociali** volte all'individuazione di **strategie per la rivitalizzazione e la qualificazione urbana** del centro storico di Pandino.

---

# La visione strategica

Dare vita ad un **territorio vigoroso** in grado di **coniugare** gli **elementi attrattivi del territorio** con l'**attrattività** generata dal **sistema commerciale** del centro storico.

## CENTRO COMMERCIALE NATURALE

Il sistema commerciale Pandinese, si localizza principalmente nel centro storico, seguendo una struttura insediativa Romana (cardo e decumano) che **pochissimi borghi in Italia hanno mantenuto** sino ad oggi.



# Il Bacino di utenza del sistema commerciale

Mantenere l'attrattività nei confronti dell'attuale bacino di Utenza.

Individuare nuove forme di attrattività per intercettare gli utenti delle altre polarità commerciali.

Creare sistemi e reti di promozione e valorizzazione delle attrattività territoriali per intercettare gli utenti dell'area metropolitana milanese.

Fascia isocrona 25/30  
minuti Popolazione  
residente: oltre  
210.000 Abitanti

Fascia isocrona 15/20  
minuti Popolazione  
residente: oltre  
140.000 Abitanti

Fascia isocrona 10  
minuti Popolazione  
residente: circa  
40.000 Abitanti

# Come è strutturato il documento?

I. Individuazione del contesto territoriale

II. Analisi del territorio di Pandino

III. Il sistema commerciale a Pandino

IV. La popolazione locale

V. Analisi SWOT sul territorio e sui sistemi economici

VI. Considerazioni conclusive

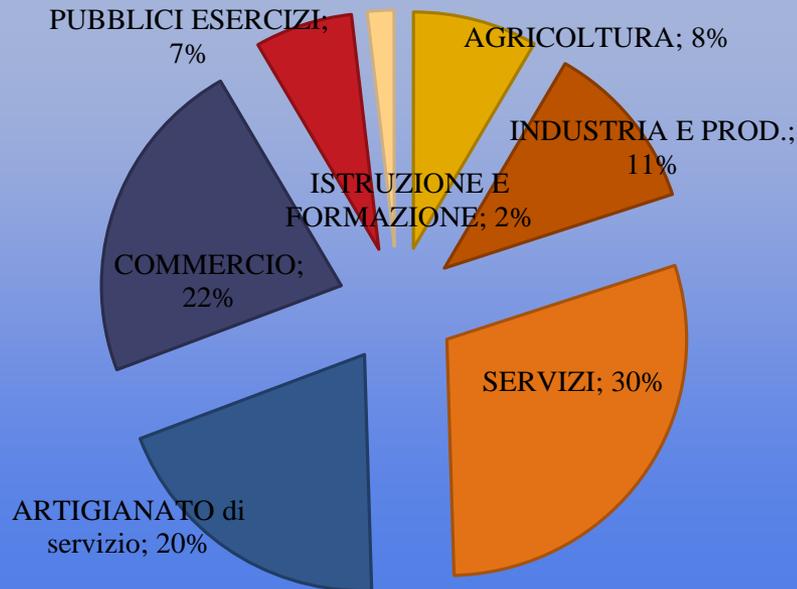
VII. Focus Economia

---

# II. Sistema economico di Pandino

*ATTIVITA' ECONOMICHE DEL COMUNE DI PANDINO*  
822

Ripartizione dei settori economici del comune di Pandino



# Ripartizione dei settori economici

ID di classificazione	Percentuale di incidenza	numero delle attività	Settore economico
1	8%	60	AGRICOLTURA
Quasi il <b>50%</b> delle attività economiche di Pandino appartiene al <u>macro settore commerciale</u>			
3	30%	243	SERVIZI
4	20%	162	ARTIGIANATO di servizio
5	22%	184	COMMERCIO
6	7%	54	PUBBLICI ESERCIZI
7	2%	15	ISTRUZIONE E FORMAZIONE
TOT	100%	822	TOTALE DELLE ATTIVITA'

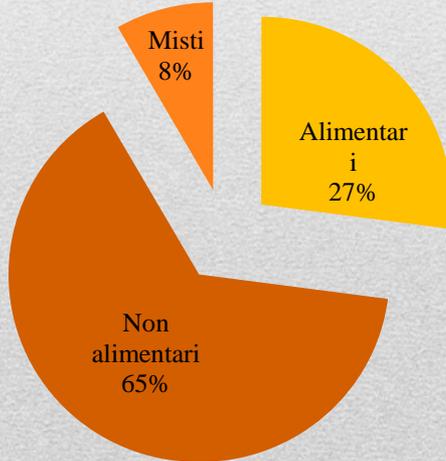
# Classificazione delle attività commerciali e offerta commerciale

**NUMERO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI**  
**96 PDV**

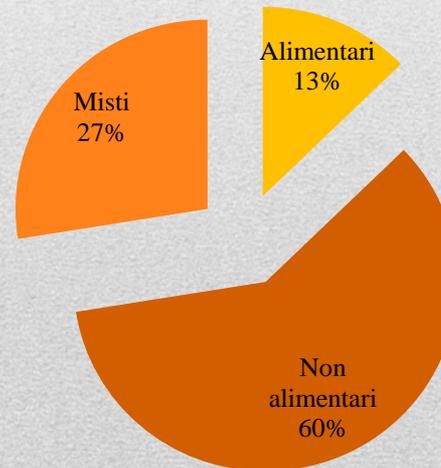
**SUPERFICE DI VENDITA SVILUPPATA**  
**8.561 Mqv**

**ESERCIZI DI VICINATO**  
**PDV 86**  
**4.397 Mqv**  
**MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**  
**PDV 10**  
**4.164 Mqv**

**Numero dei Punti di Vendita**



**Superfici di vendita sviluppate**



# L'offerta commerciale

## Aggregazione delle superfici di Vendita

TIPOLOGIE DI VENDITA		ALIMENTARE	NON ALIMENTARE	MIST I	TOTAL E
EDV	Punti di vendita	32	54	0	86
EDV	Superfici di vendita	1.388	3.009	0	4.397
MDV	Punti di vendita	2	8	0	10
MDV	Superfici di vendita	2.060	2.104	0	4.164

6000

### BANCHI ALIMENTARI E SUPERFICIE DI VENDITA

**8 + 2 (agricoltori locali) 312 + 32 (agricoltori locali) = 344 Mqv**





LEGENDA DEI SIMBOLI

- Attività Alimentari
- Abbigliamento
- Elettronica
- Accessori per la persona
- Oggetti per la casa
- Farmacie
- Edicole e Tabacchi
- Carburante
- Pubblici esercizi
- Agenzie, banche, assicurazioni
- Artigianato di servizio (Art. alimentare)
- Attività sinergiche (Art. non alimentare)
- Vuoti



IL TESSUTO URBANO, IL SISTEMA COMMERCIALE E LE DINAMICHE ECONOMICHE NEL COMUNE DI PANDINO

RELAZIONE TECNICA, SOCIOLOGICA ED ECONOMICA SUL TERRITORIO PANDINENSE

TAVOLA 1

Il Mix commerciale nel centro storico



Confcommercio Cremona  
arch. Elmore Galassi



LEGENDA DEI SIMBOLI

- Attività Alimentari
- Artigianato di servizio (Art. alimentare)
- Vuoti

Superfici di vendita



IL TESSUTO URBANO, IL SISTEMA COMMERCIALE E LE DINAMICHE ECONOMICHE NEL COMUNE DI PANDINO

RELAZIONE TECNICA, SOCIOLOGICA ED ECONOMICA SUL TERRITORIO PANDINESE

TAVOLA 2

Attività commerciali e artigianali con merceologia alimentare



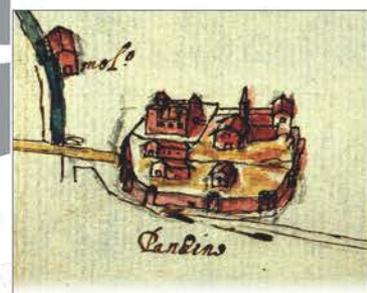
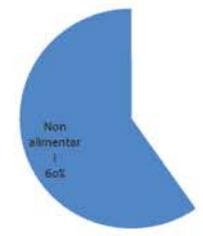
Confcommercio Cremona  
ass. Strada Ottavio



LEGENDA DEI SIMBOLI

- Abbigliamento
- Elettronica
- Accessori per la persona
- Oggetti per la casa
- Attività sinergiche (Art. non alimentare)

Superfici di vendita



IL TESSUTO URBANO, IL SISTEMA COMMERCIALE E LE DINAMICHE ECONOMICHE NEL COMUNE DI PANDINO

RELAZIONE TECNICA, SOCIOLOGICA ED ECONOMICA SUL TERRITORIO PANDINENSE

TAVOLA 3

Attività commerciali e artigianali con merceologia non alimentare



Confcommercio Cremona  
arch. Simone Cristofari



LEGENDA DEI SIMBOLI

- Pubblici esercizi (Somm. bevande)
- Pubblici esercizi (Somm. Ali+bevande)

IL TESSUTO URBANO, IL SISTEMA COMMERCIALE E LE DINAMICHE ECONOMICHE NEL COMUNE DI PANDINO

RELAZIONE TECNICA, SOCIOLOGICA ED ECONOMICA SUL TERRITORIO PANDINESE

TAVOLA 4

Pubblici esercizi

Comune di Pandino

CONFCOMMERCIO  
CONFERENZA DELLE CIVILTÀ  
CREMONA

Confcommercio Cremona  
arch. Alberto Cicchella

# Rapporto dell'offerta commerciale Pandinese con quella Provinciale

TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA	PANDINO											
	PDV ALI	%	PDV NON ALI	%	PDV MISTI	%	Mqv ALI	%	Mqv NON ALI	%	Mqv MISTI	%
Esercizi di Vicinato	26	100	54	87	6	75	1.091	43	3.009	53	297	7
Medie strutture di vendita			8	13	2	25	1.475	57	2.689	47	4.164	93
Grandi strutture di vendita	0		0		0		0		0		0	
<b>TOTALE</b>	26	100	62	100	8	100	2.566	100	5.698	100	4.461	100
TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA	PROVINCIA DI CREMONA											
	PDV ALI	%	PDV NON ALI	%	PDV MISTI	%	Mqv ALI	%	Mqv NON ALI	%	Mqv MISTI	%
Esercizi di Vicinato	740	98	2.785	93	404	81	34.285	31	168.814	42	25.998	8
Medie strutture di vendita	16	2	215	7	84	17	55.535	49	157.448	39	212.983	64
Grandi strutture di vendita			3	0	8	2	22.546	20	73.642	18	96.188	29
<b>TOTALE</b>	756	100	3.003	100	496	100	112.366	100	399.904	100	335.169	100

# Sviluppo del commercio a Pandino dal 2003 ad oggi

2003												
TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA	PANDINO											
	PDV ALI	%	PDV NON ALI	%	PDV MISTI	%	Mqv ALI	%	Mqv NON ALI	%	Mqv MISTI	%
Esercizi di Vicinato	20	100	59	86	6	75	727	33	3.004	46	274	5
Medie strutture di vendita			10	14	2	25	1.475	67	3.589	54	5.064	95
Grandi strutture di vendita												
TOTALE	20	100	69	100	8	100	2.202	100	6.593	100	5.338	100

2012												
TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA	PANDINO											
	PDV ALI	%	PDV NON ALI	%	PDV MISTI	%	Mqv ALI	%	Mqv NON ALI	%	Mqv MISTI	%
Esercizi di Vicinato	26	100	54	87	6	75	1.091	43	3.009	53	297	7
Medie strutture di vendita			8	13	2	25	1.475	57	2.689	47	4.164	93
Grandi strutture di vendita	0		0		0		0		0		0	
TOTALE	26	100	62	100	8	100	2.566	100	5.698	100	4.461	100

# Rapporto dell'offerta commerciale Pandinese con quella Provinciale nel 2003

2003												
TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA	PANDINO											
	PDV ALI	%	PDV NON ALI	%	PDV MISTI	%	Mqv ALI	%	Mqv NON ALI	%	Mqv MISTI	%
Esercizi di Vicinato	20	100	59	86	6	75	727	33	3.004	46	274	5
Medie strutture di vendita			10	14	2	25	1.475	67	3.589	54	5.064	95
Grandi strutture di vendita												
TOTALE	20	100	69	100	8	100	2.202	100	6.593	100	5.338	100

TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA	PROVINCIA DI CREMONA											
	PDV ALI	%	PDV NON ALI	%	PDV MISTI	%	Mqv ALI	%	Mqv NON ALI	%	Mqv MISTI	%
Esercizi di Vicinato	699	98	2.711	93	434	87	30.561	35	169.956	48	23.267	9
Medie strutture di vendita	17	2	191	7	57	11	34.132	39	114.938	32	149.070	56
Grandi strutture di vendita			7	0	7	1	23.504	27	68.765	19	92.269	35
TOTALE	716	100	2.909	100	498	100	88.197	100	353.659	100	264.606	100

# Approfondimenti sull'evoluzione del commercio

## **SISTEMA COMMERCIALE DI PROSSIMITA' (EDV)**

SALDO 2003/2012 +1,2%

Maggiormente orientato verso l'incremento di attività commerciali del settore alimentare durante il periodo di crisi economica.

## **SISTEMA COMMERCIALE DELLE MEDIE STRUTTURE**

SALDO 2003/2012 -1,5%

Resta prevalente il settore non alimentare, pur perdendo 2 PDV.

---

# Approfondimenti sull'evoluzione del commercio

## INCREMENTO GENERALE DELLE SUPERFICI DI VENDITA

2003/2012	47,11 Mqv/PDV	51,12 Mqv/PDV
-----------	---------------	---------------

## INCREMENTO DIMENSIONALE MEDIO DEGLI EDV ALIMENTARI

2003/2012	36,35 Mqv/PDV	42,00 Mqv/PDV
-----------	---------------	---------------

## DECREMENTO DEL NUMERO DEI PDV e DELLE DIMENSIONI MEDIE (MDO)

2003/2012	12 PDV	10 PDV
-----------	--------	--------

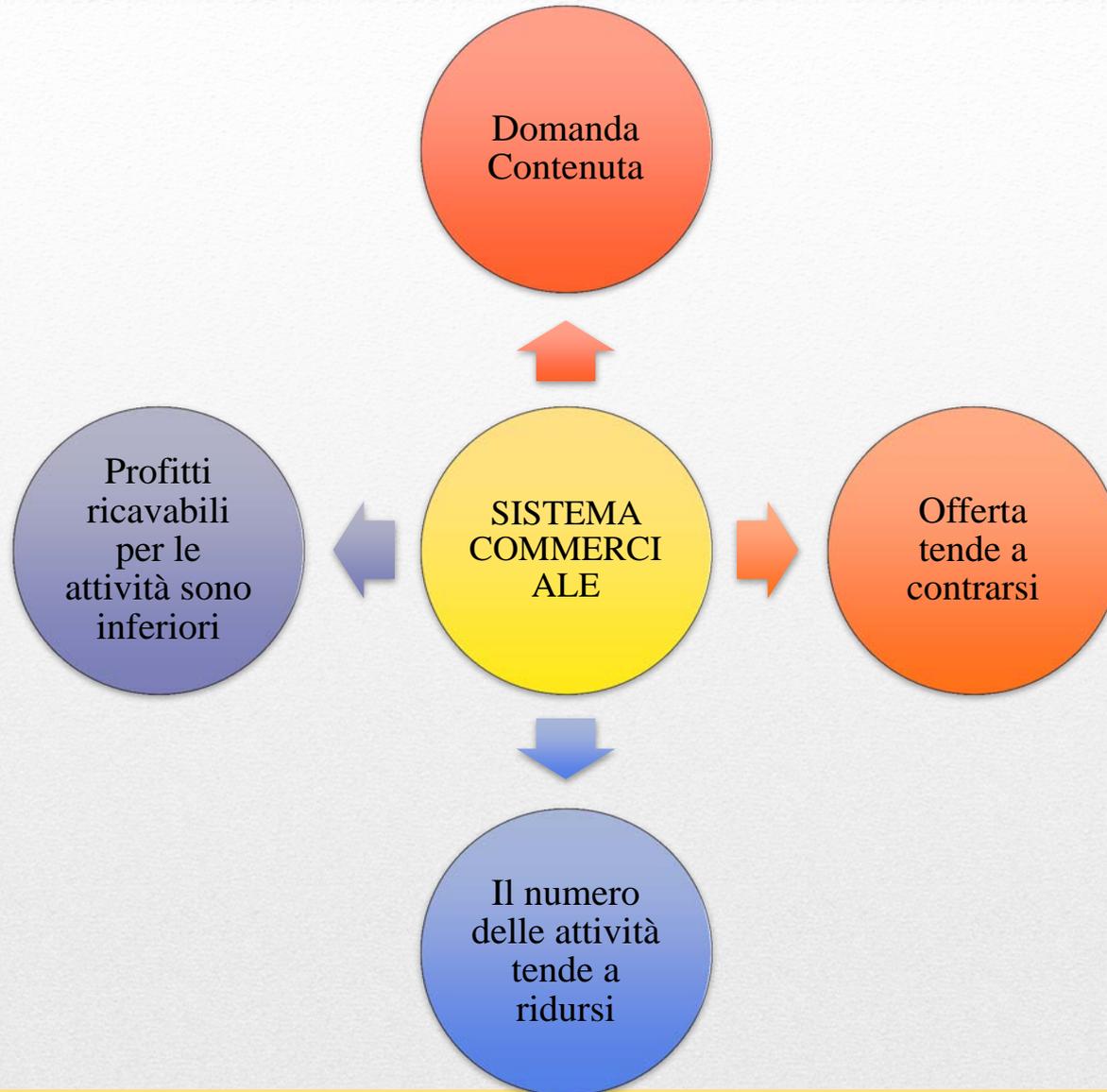
2003/2012	422 Mqv/PDV	416 Mqv/PDV
-----------	-------------	-------------

## RIDUZIONE DELLE SUPERFICI COMPLESSIVE E MEDIA PER PUNTO DI VENDITA

-18 % (Rid. tot)

-1,4% (Rid. Media per punto di vendita)

# Dinamiche di consumo per il settore alimentare



# Dinamiche di consumo per il settore non alimentare

SISTEMA COMMERCIALE  
DI PANDINO

COMPETITOR  
TERRITORIALI

Non soddisfacimento della  
domanda locale e riduzione  
dell'attrattività

Riduzione della  
competitività delle imprese  
commerciali

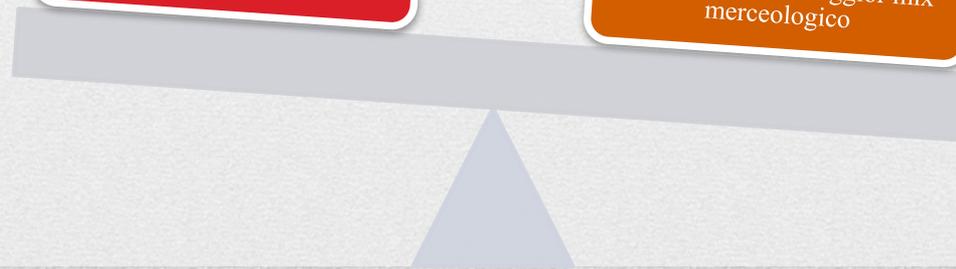
Riduzione dell'offerta e del  
mix merceologico

La competitività tra le imprese  
permette di ottenere prezzi più  
vantaggiosi per gli utenti

Maggiore incisività del bacino  
di utenza

Possibilità di scelta dei prodotti  
offerti in genere e qualità

Maggiore attrattività  
determinata dal maggior mix  
merceologico



# Analisi SWOT del sistema commerciale e del territorio Pandinese

## **PUNTI DI FORZA:**

- Posizione strategica
  - Dotazione commerciale
  - Offerta commerciale alimentare
  - Localizzazione del sistema commerciale
  - Consapevolezza delle potenzialità dell'area
  - Crescente volontà di recupero dei beni
  - Crescente relazione tra pubblico e privato
  - Forti tradizioni culturali
  - Varietà di prodotti tipici locali
  - Incubatore di figure professionali nel settore caseario
-

# Analisi SWOT del sistema commerciale e del territorio Pandinese

## **PUNTI DI DEBOLEZZA:**

- Limitata cooperazione tra imprese locali
  - Offerta commerciale non differenziata
  - Difficoltà di sviluppo tecnologico
  - Imprese rivolte solo al mercato locale
  - Bassa propensione alla competitività
  - Disponibilità limitata di infrastrutture per lo sviluppo delle imprese
-

# Analisi SWOT del sistema commerciale e del territorio Pandinese

## **OPPORTUNITA':**

- Coinvolgimento degli enti locali nella scelta delle strategie
  - Condivisione della visione strategica
  - Sperimentazione di nuove forme di fruizione del territorio
  - Crescente volontà di consolidare l'operato
-

# Analisi SWOT del sistema commerciale e del territorio Pandinese

## **MINACCE:**

- Migrazione del Bacino di utenza
  - Presenza di Grandi strutture di vendita nelle aree adiacenti
  - Difficile ricambio generazionale
  - Dialogo limitato tra pubblico e privato
-



Grazie per l'attenzione

Arch. Simone Cichella

---



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA  
CREMONA



**Comune di Pandino**

# Il tessuto urbano, il sistema commerciale e le dinamiche economiche nel comune di Pandino

Relazione tecnica, sociologica ed economica sul  
territorio Pandinese