

Commercio In 5 anni 10% in più di negozi sfitti in città

NIKPALJ ALLE PAGINE 14 E 15

Commercio, in 5 anni negozi sfitti su del 10%

L'analisi/1. Da 361 a 398, lo rivela lo studio sulle realtà del Distretto urbano «Ma il sistema tiene, il dato è fisiologico». L'aumento maggiore in centro

DINO NIKPALJ

Come sta davvero il commercio a Bergamo? Tutto sommato meglio di come si possa pensare. La chiusura (anche inattesa) di attività storiche e il contesto post pandemico rendono difficile un'analisi non emotiva del fenomeno, ma i numeri aiutano a scattare una fotografia sufficientemente aggiornata sulla quale basare delle possibili strategie, cominciando dall'area centrale, quella del Duc, il Distretto urbano del commercio.

I dati raccolti ed elaborati dal gruppo di lavoro coordinato da Luca Tamini, docente al Politecnico di Milano e tra i massimi esperti del settore, partono dall'analisi del periodo 2016-2020 divisi per polarità: il centro, Città Alta, Borgo Santa Caterina-Pignolo e Borgo Palazzo. In tutto fanno 2.408 attività divise su 21 sistemi commerciali molto circoscritti e perimetrati con attenzione alle loro specificità.

La situazione a fine 2020

Cominciamo però dalla situazione attuale, registrata a fine 2020. Il commercio la fa da padrone con il 35,1%, in pratica un'attività su 3: in altre città come Brescia e Mantova la percentuale è inferiore. Uguualmente, il 13,5% di somministrazione di alimenti e bevande (325 in tut-

to) pare un valore inferiore alla media: tiene invece l'artigianato, soprattutto nei borghi dove è addirittura prevalente, mentre lo sfitto ammonta al 16,5%, ovvero 398 attività. Brescia è oltre il 20%, Mantova nel perimetro Unesco su valori analoghi.

Entrando nel dettaglio, la percentuale di sfitto in Città Alta e Pignolo (rispettivamente 13,2 e 14,9%, ovvero 21 e 44 attività) è inferiore al 16,5% del Duc: centro e Santa Caterina-Pignolo sono invece sopra superando entrambe quota 17%. Due zone da tenere particolarmente d'attenzione, anche se la seconda vanta ben 57 attività artigianali pari a una percentuale del 20,8, la più alta della città e quasi 5 punti sopra la media del Duc.

Tornando al commercio, la presenza media diminuisce in Santa Caterina-Pignolo e anche in Città Alta e Borgo Palazzo: la media la alza il centro con il 37%, valore che il gruppo di studio coordinato da Tamini definisce «altissimo». Di più: «Le Ztl si sono rivelate elementi di premialità per il commercio, è proprio lì che si registra una densità maggiore e il minor tasso di sfitto in tutta la città. Un dato oggettivo e anche spiazzante. Tra l'altro negli ambiti dove c'è maggior commercio i dati dell'Agenzia delle entrate danno i valori più alti al piano terra per le attività commerciali».

Per quanto riguarda il terziario, il dato risente dalla forte presenza di servizi a piano terra, agenzie immobiliari e interinali, che spesso diventano sostitutivi degli esercizi di vicinato, nel senso di occupazione fisica dello spazio. Nei borghi si sta di fatto terziarizzando il piano terra anche con attività come l'assistenza all'elettronica di consumo di imprenditoria d'importazione, cinese in primis.

L'evoluzione dal 2016 al 2020

Questa la fotografia a fine 2020, ma come è cambiato il panorama negli ultimi 5 anni? A fronte di un aumento di 34 locali nel Duc il commercio scende del 6,6%, 60 attività in meno: nello stesso tempo l'artigianato è aumentato di 17 unità, il comparto somministrazioni di alimenti e bevande di 25 come il terziario direzionale, mentre lo sfitto di 37. Prima il dato era a quota 361, a fine anno scorso è salito a 398, un più 10,2% che chi studia il fenomeno definisce fisiologico.

Raffinando il dato, il commercio cala del 6,9%, in Città Alta del 16,1, in Santa Caterina-Pignolo dell'8,8, mentre in Borgo Palazzo sale del 3,2. L'artigianato aumenta del 12,5% in centro, resta stabile in Città Alta, cala di 9 punti in Borgo Palazzo e del 6,6 in Santa Caterina-Pignolo. Stabili cibi e bevande nei borghi, calano del 2,3% in Città Alta e au-

mentano del 13,8 in centro. Il terziario direzionale esplose in Santa Caterina (21,4%), cresce in Borgo Palazzo (10,4) e anche in centro (4,5), cala in Città Alta del 7,1 ma in valore assoluto stiamo parlando di un'unità.

Stringendo l'orizzonte sullo sfitto, le 37 unità in più rispetto alla rilevazione del 2016 sono così distribuite: 33 in centro, 8 in Città Alta, 2 in Santa Caterina-Pignolo mentre Borgo Palazzo ne recupera 6. In valore percentuale l'aumento maggiore è in Città Alta con il 61,5, il centro invece si ferma al 13. «Nel complesso l'impressione è quella di un sistema comunque dinamico» il commento dei relatori dello studio.

Dato confermato anche dall'analisi dei trend, ovvero la tipologia di 831 attività o locali interessati da cambiamenti in questi anni dove, prima di entrare nel dettaglio, emerge subito un dato: ci sono state sì 188 dismissioni, ma anche 158 riattivazioni di spazi sfitti.

Complessivamente nel 26,5% dei casi (220 attività) si registra una maggiore solidità dell'offerta, frutto di nuove attività, accorpamenti, sostituzioni funzionali di maggiore qualità, attivazione spazi in ristrutturazione o riattivazioni di spazi sfitti. Nel 45,5% (378 attività) siamo in una situazione di stabilità, ovvero la mutazione ha riguardato

un cambio di gestione, di specializzazione, una trasformazione o una sostituzione funzionale. Infine il 28% (233 attività) è in un contesto più fragile, frutto di un abbassamento di qualità, di smissione o rimozione di attività. Ma per tre quarti il sistema tiene.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Tra le attività cambiate in questi anni quasi il 75% è in una situazione stabile o migliore

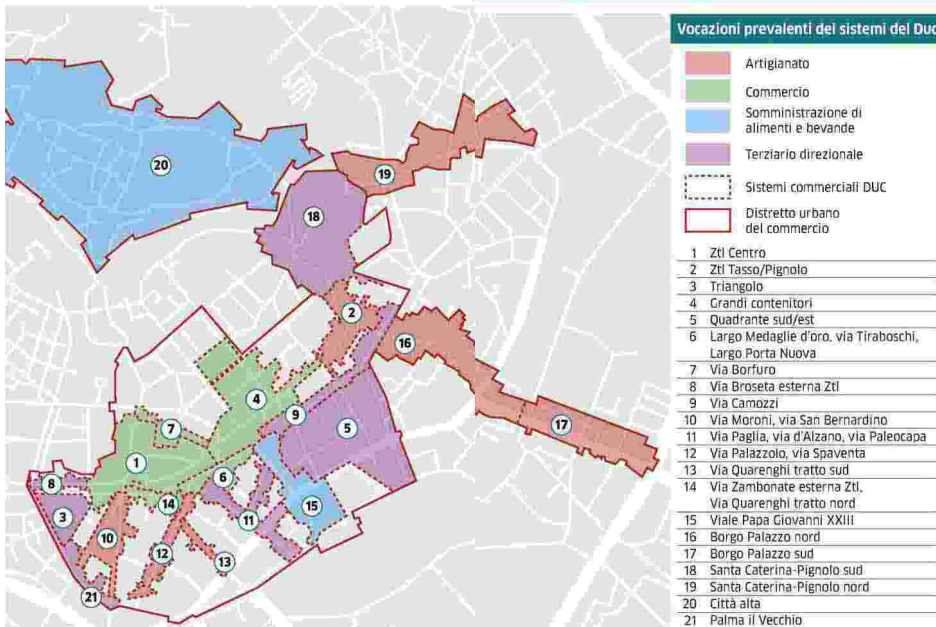
Dal 2016 al 2020 il commercio ha perso il 6,6% ma rimane l'attività prevalente

Commercio in città, i trend dal 2016 al 2020

Il monitoraggio delle dinamiche

Variazioni 2016-2020

	Duc 2016		Duc 2020		Variazione 2016-2020	
	Numero	% sul totale	Numero	% sul totale	Numero	% sul totale
Commercio	905	37,6%	845	35,1%	-60	-6,6%
Artigianato	365	15,2%	382	15,9%	+17	+4,7%
Somministrazione di alimenti e bevande	300	12,5%	325	13,5%	+25	+8,3%
Terziario direzionale	368	15,3%	393	16,3%	+25	+6,8%
Dismissione sfitto	361	15,0%	398	16,5%	+37	+10,2%
Attività culturali o di spettacolo	4	0,2%	4	0,2%	0	0,0%
Attività riguardanti lotterie, scommesse e case da gioco	6	0,2%	4	0,2%	-2	-33,3%
Intrattenimento e svago	3	0,1%	2	0,1%	-1	-33,3%
Attività sportive	7	0,3%	12	0,5%	+5	+71,4%
Distributori automatici	10	0,4%	6	0,2%	-4	-40,0%
Ricettivo	19	0,8%	17	0,7%	-2	-10,5%
Altre attività al piano terra	3	0,1%	3	0,1%	0	0,0%
Ristrutturazione prossima apertura	23	1,0%	17	0,7%	-6	-26,1%
Totale attività/locali mappati nell'ambito d'analisi	2.374		2.408		+34	



Fonte: Comune di Bergamo

TORRESANI DANIELE