

RELAZIONE TECNICO -ECONOMICA DEL PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

INTRODUZIONE

Nel panorama attuale della moderna distribuzione, la grande distribuzione, con i suoi diversi concept, formule e superfici sta assumendo una rilevanza crescente.

I servizi che le medie e le grandi superfici di vendita riescono oggi a garantire alla clientela sono molteplici: parcheggi comodi, ampi e gratuiti, grandi superfici coperte raffreddate d'estate e riscaldate di inverno, servizi legati all'accessibilità, notorietà dell'insegna, alta reperibilità dei prodotti, self service (anche alle casse) programmi fedeltà (fidelity card), ampio assortimento fra cui scegliere, varie scale di prezzo, convenienza diffusa, offerte promozionali, moderne tecnologie in store, tecniche di vendita innovative, comunicazione interattiva, spesa on line, eventi.

La tabella seguente evidenzia i principali benefici economici che le nuove e moderne strutture della grande distribuzione possono offrire al mercato.

Vantaggi economici legati all'insediamento di medie-grandi superfici di vendita
Nuovi posti di lavoro
Effetti diretti legati agli investimenti per la costruzione delle nuove medie e grandi strutture di vendita
Indotto economico legato all'effetto moltiplicatore della spesa di chi lavora direttamente o indirettamente con il centro/polo commerciale
Ampliamento, completamento e modernizzazione dell'offerta merceologica d'area
Aumento della capacità di attrazione commerciale rispetto ai Comuni vicini
Sostegno alla rivalutazione dei valori immobiliari e fondiari nelle aree interessate
Vantaggi per i ceti aventi basso reddito legati alla possibilità di usufruire di sconti, promozione e offerte speciali

Vi sono anche importanti opportunità sociali legate all'insediamento di medie-grandi superfici di vendita grazie alla creazione di parchi, piazze e spazi sociali adiacenti ai

centri commerciali, sponsorizzazioni da parte dell'investitore di iniziative ed eventi locali, attenzione in fase di assunzione per residenti nel territorio locale, incremento e miglioramento dell'offerta di prossimità per residenti over 65.

La moderna distribuzione trova oggi il principale antagonista nell'e-commerce (spesa e shopping on line) piuttosto che nel piccolo commercio.

La convivenza con questo ultimo è possibile quando esso, come è avvenuto in molti centri urbani, garantisce vicinanza e prossimità rispetto alla residenza o al luogo di lavoro, consulenza e assistenza qualificata e personalizzata, relazione personale, esclusività e unicità dei prodotti venduti, fascino storico dei luoghi di insediamento.

I piccoli rivenditori con i loro esercizi di vicinato possono sempre continuare a trovare nei centri cittadini o nei quartieri residenziali più periferici la loro nicchia, perché sono in grado di offrire ai clienti quel tocco personale che deriva dall'essere parte integrante di una comunità locale.

IL CONTESTO

L'analisi del contesto di riferimento si basa sui dati gentilmente forniti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Umbertide.

La popolazione del Comune di Umbertide conta al 31/12/2019 16.594 abitanti, in crescita rispetto agli anni 2000; 8.082 sono i maschi, 8.512 le femmine.

Le famiglie al 31/12 2020 risultano essere 6.529, in calo rispetto al 2016 (6.633), localizzate principalmente nel capoluogo comunale.

Analizzando la popolazione comunale per classi di età, dai dati rilevati alla fine del 2019 emerge una popolazione over 65 più elevata di quella under 14; la quota degli anziani (over 65) risulta in aumento rispetto agli anni precedenti.

0-14 anni	15-65 anni	Over 65 anni
14%	62%	24%
Dato sostanzialmente stabile rispetto al 2016		Dato leggermente in crescita rispetto al 2016

Nel 2020 si sono avute 134 nascite contro le 182 morti con un saldo natalità/morti negativo.

La quota di residenti stranieri al 31/12/2020 si attesta al 15,9%, sostanzialmente stabile rispetto al dato 2016, pari al 15,5%.

I principali Paesi di provenienza dei residenti stranieri nel Comune di Umbertide sono il Marocco, l'Albania, la Romania e l'Algeria.

Il reddito medio degli abitanti nel Comune di Umbertide è stato nel 2016 pari a 13.118,00 euro, in crescita rispetto al 2009, anno in cui era di euro 11.794, e rispetto anche al 2001: 9.523 euro. La fonte informativa per questo dato è il sito www.comuni-italiani.it che attinge dalla banca dati ISTAT.

I Comuni che fanno riferimento ad Umbertide come luogo di acquisto per la spesa sono cinque: Montone (1.672 abitanti – 6,2 km), Pietralunga (2.102 abitanti – 17,7 km), Città di Castello con in particolare la frazione di Trestina (39.740 abitanti – 21,3 km), Lisciano Niccone (608 abitanti – 22,4 km) e Gubbio (31.939 abitanti – 26,8 km).

Nel bacino di utenza vanno ricompresi anche i visitatori italiani e stranieri che scelgono il comprensorio della Alta Valle Del Tevere come meta per le loro gite e vacanze.

L'Osservatorio Turistico Regionale ha registrato nel 2018 86.041 arrivi e 296.672 presenze, con un soggiorno medio pari a 3,44 giorni; più alto di quello regionale.

I dati turistici comprensoriali del 2018 risultano in aumento rispetto al 2017: + 10,95% a livello di arrivi totali, + 5,37% a livello di presenze totali.

Gli arrivi alberghieri sono stati 50.135, mentre quelli extralberghieri sono stati 35.906. Le presenze alberghiere sono state 123.494, mentre quelle extralberghiere sono state 173.178.

Il numero dei turisti italiani è risultato superiore a quello degli stranieri: per gli arrivi abbiamo avuto 62.384 italiani contro 23.657 stranieri.

Per quanto riguarda le presenze, i turisti italiani sono stati nel 2018 169.441 rispetto agli stranieri che sono stati invece 127.231.

Considerando le varie tipologie di target, il bacino di utenza del nuovo insediamento commerciale è stimabile indicativamente in 25.000 persone fra residenti ad Umbertide, residenti nei Comuni limitrofi che frequentano Umbertide per la spesa e turisti.

Fra i punti di attrazione di area occorre sottolineare la Parrocchia del Cristo Risorto, che si trova vicino al futuro insediamento ed è il punto di riferimento di alcune migliaia di famiglie umbertidesi.

IDEA PROGETTUALE

L'idea progettuale prevede lo spostamento dell'attuale Conad di Via Martiri Della Libertà nella zona di fronte al fine di realizzare una superficie di vendita molto importante.

La spinta a compiere questo importante investimento è venuta dal fatto che, nel suo assetto attuale, il Conad sembra aver raggiunto ormai un limite alla sua crescita, un confine di difficile superamento; l'imprenditore ritiene però che nella stessa area con una configurazione diversa dell'attività vi sia un nuovo e ampio spazio di crescita.

Mettendo a confronto la configurazione attuale del CONAD con quella futura emergono informazioni molto interessanti, imprenditorialmente stimolanti.

Caratteristiche	CONAD attuale	Nuovo CONAD
Mq complessivi	700 mq	2.624 mq
Superficie alimentare	500 mq	1.499 mq
Superficie non alimentare - Uffici	150 mq	524 mq
Magazzino	50 mq	601 mq
Parcheggio	40 posti auto	185 posti auto

Il nuovo progetto si caratterizzerà per sostanziali novità negli ambiti sia food che non food. Nel primo settore ampio spazio verrà dato al banco della carne e a quello del pesce; il forno con la sua produzione di qualità verrà sviluppato.

Sotto il profilo del non food, invece, uno spazio rilevante sarà dedicato all'elettronica di consumo, in particolare alla telefonia mobile e fissa.

Un design moderno e ben studiato, al fine di soddisfare al meglio le richieste del mercato e distinguersi dalla concorrenza esistente, e l'attenzione verso i temi della eco-sostenibilità caratterizzeranno il nuovo progetto.

Con questo progetto di sviluppo il brand CONAD diventerà realmente competitivo rispetto agli altri grandi marchi già presenti ad Umbertide, quali COOP, GALA ed EUROSPIN.

Contribuirà inoltre ad alimentare il processo di crescita e modernizzazione del tessuto commerciale del Comune di Umbertide, fondamentale per stare al passo con le piazze commerciali vicine, fra cui quelle di Città di Castello, Gubbio, Corciano, che hanno dimostrato un certo dinamismo proprio nel favorire lo sviluppo della moderna distribuzione.

IMPATTO OCCUPAZIONALE

Il futuro progetto di espansione e sviluppo aziendale avrà un forte impatto occupazionale; nella tabella seguente sono riportate le previsioni relative alle risorse umane coinvolte nell'iniziativa imprenditoriale.

Caratteristiche delle risorse umane coinvolte nel progetto	CONAD attuale	Nuovo CONAD
Unità lavorative	n.16	n.35
Di cui:		
maschi	n.8	n.15
femmine	n.8	n. 20
Fascia di età prevalente	35 anni	30 anni
Tipologia di contratto:		
tempo determinato	n.6	n.19
tempo indeterminato	n.10	n.16
Residenza:		
Umbertide	n.13	n. 30
Comuni limitrofi	n.3	n.5

IMPATTO ECONOMICO

L'attuale Conad ha ottenuto nel 2020 un totale di ricavi pari ad euro 4.000.000,00 fatturato ormai consolidatosi a questo livello da 5 anni a questa parte.

Per il nuovo Conad si stima un fatturato iniziale pari ad euro 7.000.000,00 che, a regime potrebbe raggiungere il valore di 8.000.000,00, con un incremento valutato del 100% circa rispetto all'attuale.

La realizzazione di questa nuova superficie di vendita avrà fin dalla fase della costruzione un impatto economico positivo sul territorio in quanto la ditta richiedente si avvarrà per la costruzione, l'impiantistica e l'arredamento di aziende locali/umbre.

Una volta aperto, vi sarà inoltre una ricaduta economica positiva sul territorio di insediamento, secondo la logica dell'indotto diretto e indiretto, quantificabile attualmente in un valore di euro 3.600.000,00. Il valore è ottenuto moltiplicando la spesa diretta per il personale e le forniture di prodotti e servizi di aziende locali, in misura pari a circa 900.000,00 di euro, per un moltiplicatore pari a 4. Pertanto con il nuovo insediamento con il raddoppio del fatturato, si avrà un incremento proporzionale anche dell'indotto diretto ed indiretto.

Ulteriori effetti economici positivi saranno legati all'attrazione intorno a questo nuovo polo commerciale di altre attività commerciali e di servizi, e allo stimolo verso la riqualificazione delle attività esistenti nella zona del capoluogo comunale.

Quando si realizzano operazioni di espansione commerciale quale quella in oggetto, è naturale che il valore degli immobili ad uso residenziali o di uffici limitrofi aumentino. La società Lloyd che fa valutazioni di questo tipo a livello nazionale e internazionale quantifica questo aumento in almeno il 15%.

Investimenti quali quello in oggetto aumentano la capacità di attrazione commerciale complessiva di Umbertide rispetto ai Comuni vicini; un altro effetto positivo è inoltre quello di ridurre l'evasione di acquisto da parte dei residenti a Umbertide verso piazze commerciali concorrenti più ricche, situate nei territori limitrofi.

IMPATTO FINANZIARIO

L'investimento previsto è quantificabile indicativamente in 4.000.000,00 di euro, finanziati integralmente dalla ditta richiedente, G.S. Di Fioriti Sauro & C. Snc.

Contributi pubblici NO

Finanziamenti bancari NO

Rag. Amedeo Fiorucci
