



**Comitato per lo
Sviluppo Economico
Locale di Brescia**



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



**POLITECNICO
MILANO 1863**

URB&COM Lab Urbanistica e Commercio

Monitoraggio 2022 della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio di Brescia

prof. Luca Tamini, dott. Giorgio Limonta

Brescia, 28 ottobre 2022

Mappatura e monitoraggio spazi commerciali

ATTIVITA' GENNAIO 2020 – SETTEMBRE 2022

1. Gennaio 2020. Rilievo diretto degli spazi commerciali del centro storico e degli ambiti esterni di interesse (Stazione, Tribunale, Frecciarossa);
2. Febbraio 2020. Restituzione interpretativa del contesto di offerta del centro storico e definizione di indirizzi e contributi propositivi di carattere urbanistico-commerciale;
3. Febbraio-Marzo 2020. Supporto conoscitivo alla ridefinizione del perimetro del DUC (approvato da Regione Lombardia con DDG Sviluppo Economico n. 3454 del 17 marzo 2020);
4. Settembre 2020. Monitoraggio dinamiche delle attività del DUC nel periodo gennaio-settembre 2020 (valutazione effetti del Lockdown di marzo-maggio 2020).
5. Settembre 2021. Monitoraggio dinamiche delle attività del DUC nel periodo settembre 2020-settembre 2021.
6. Luglio-Settembre 2022. Monitoraggio dinamiche delle attività del DUC nel periodo settembre 2021-luglio 2022 e supporto conoscitivo per la redazione della proposta progettuale per il bando distretti 2022-2024.

Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

SETTEMBRE 2021 – LUGLIO 2022: VARIAZIONI NELLA CONSISTENZA DELL'OFFERTA

Macrotipologia	Settembre 2021		Luglio 2022		Variazione Settembre 2021 Luglio 2022	
	Attività n.	Attività % sul totale	Attività n.	Attività % sul totale	Attività n.	Attività % sul totale
Commercio	659	35,20%	665	35,62%	+6	+0,90%
Artigianato	228	12,18%	235	12,59%	+7	+1,05%
Somministrazione di alimenti e bevande	295	15,76%	299	16,01%	+4	+0,60%
Terziario direzionale	212	11,32%	227	12,16%	+15	+2,26%
Altre attività	21	1,12%	20	1,07%	-1	-0,15%
Dismissione sfritto	457	24,41%	421	22,55%	-36	-5,41%
Totale complessivo spazi commerciali	1872	100,00%	1.867	100,00%	-5	-0,75%

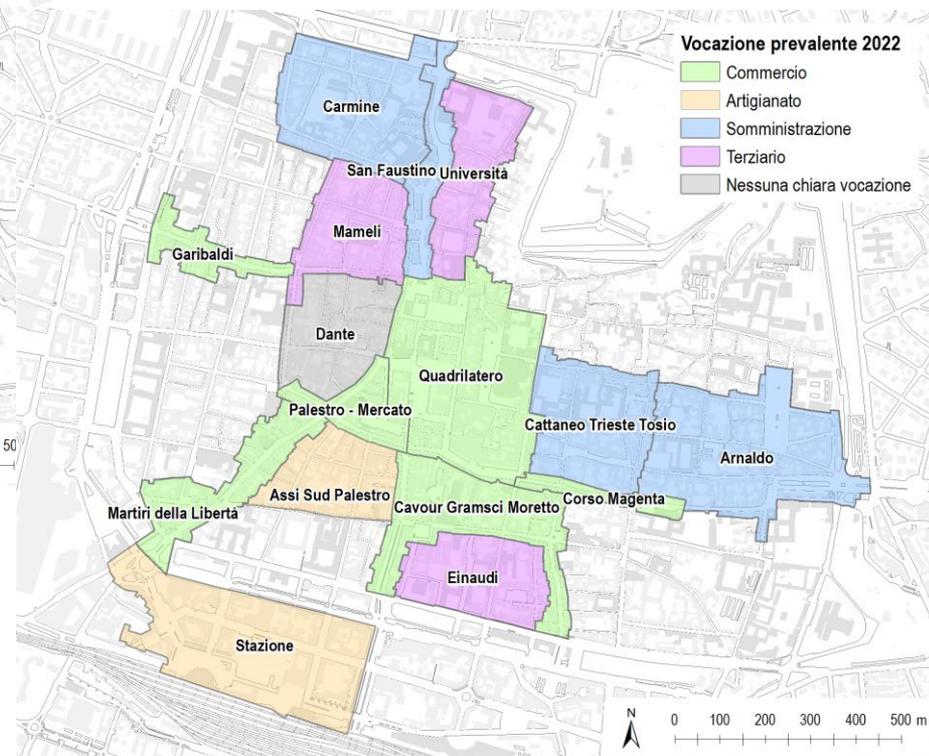
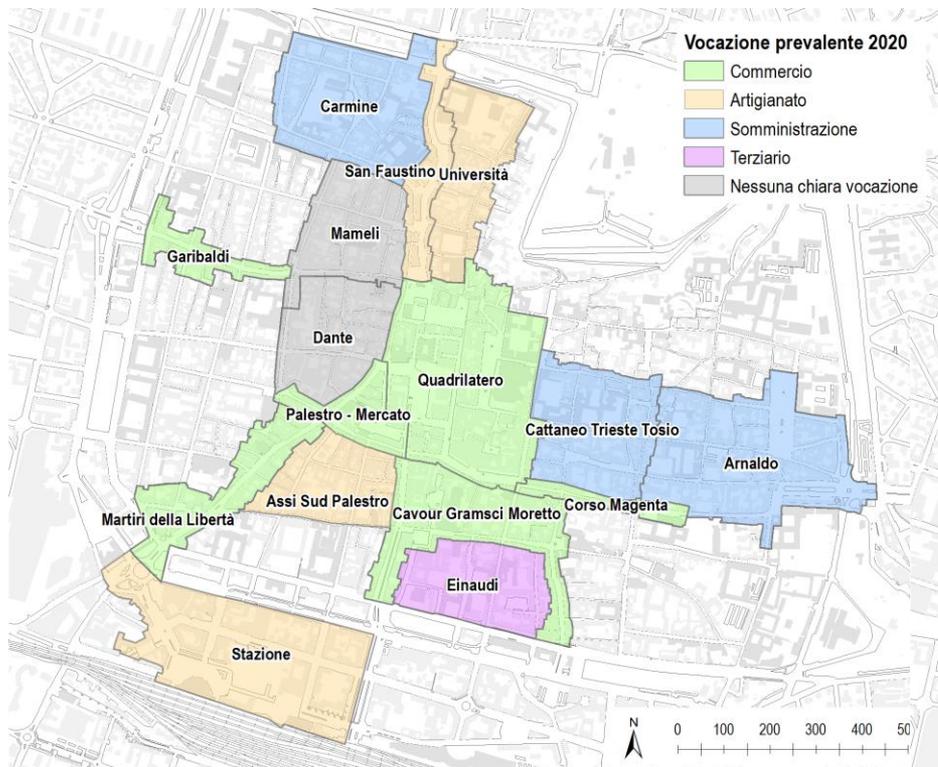
Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

SISTEMI COMMERCIALI DEL DUC E VOCAZIONI PREVALENTI 2022

Sistema	Commercio	Artigianato	Somministrazione di alimenti e bevande	Terziario direzionale	Altre attività	Dismissione sfritto
ARNALDO	31,45%	14,52%	26,61%	10,48%	0,81%	16,13%
ASSI SUD PALESTRO	20,69%	15,52%	12,07%	18,97%	1,72%	31,03%
CARMINE	14,85%	5,94%	30,69%	19,80%	0,99%	27,72%
CATTANEO TRIESTE TOSIO	20,37%	9,26%	18,52%	12,04%	0,00%	39,81%
CAVOUR GRAMSCI MORETTO	44,90%	13,78%	12,24%	12,24%	2,04%	14,80%
CORSO MAGENTA	61,22%	6,12%	8,16%	6,12%	0,00%	18,37%
DANTE	33,72%	11,63%	5,81%	8,14%	0,00%	40,70%
EINAUDI	11,11%	9,26%	9,26%	12,96%	1,85%	55,56%
GARIBALDI	40,00%	13,33%	12,38%	12,38%	0,00%	21,90%
MAMELI	28,57%	10,71%	5,71%	14,29%	0,71%	40,00%
MARTIRI DELLA LIBERTÀ	38,00%	11,00%	7,00%	11,00%	2,00%	31,00%
PALESTRO - MERCATO	58,20%	11,48%	11,48%	8,20%	0,00%	10,66%
QUADRILATERO	46,42%	8,72%	20,87%	9,97%	1,25%	12,77%
SAN FAUSTINO	29,84%	22,58%	23,39%	12,10%	1,61%	10,48%
STAZIONE	30,72%	20,26%	19,61%	14,38%	1,31%	13,73%
UNIVERSITÀ	0,00%	23,08%	7,69%	23,08%	3,85%	42,31%
Totale	35,62%	12,59%	16,01%	12,16%	1,07%	22,55%

Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

SISTEMI COMMERCIALI DEL DUC E VOCAZIONI PREVALENTI: CONFRONTO 2020 - 2022



Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

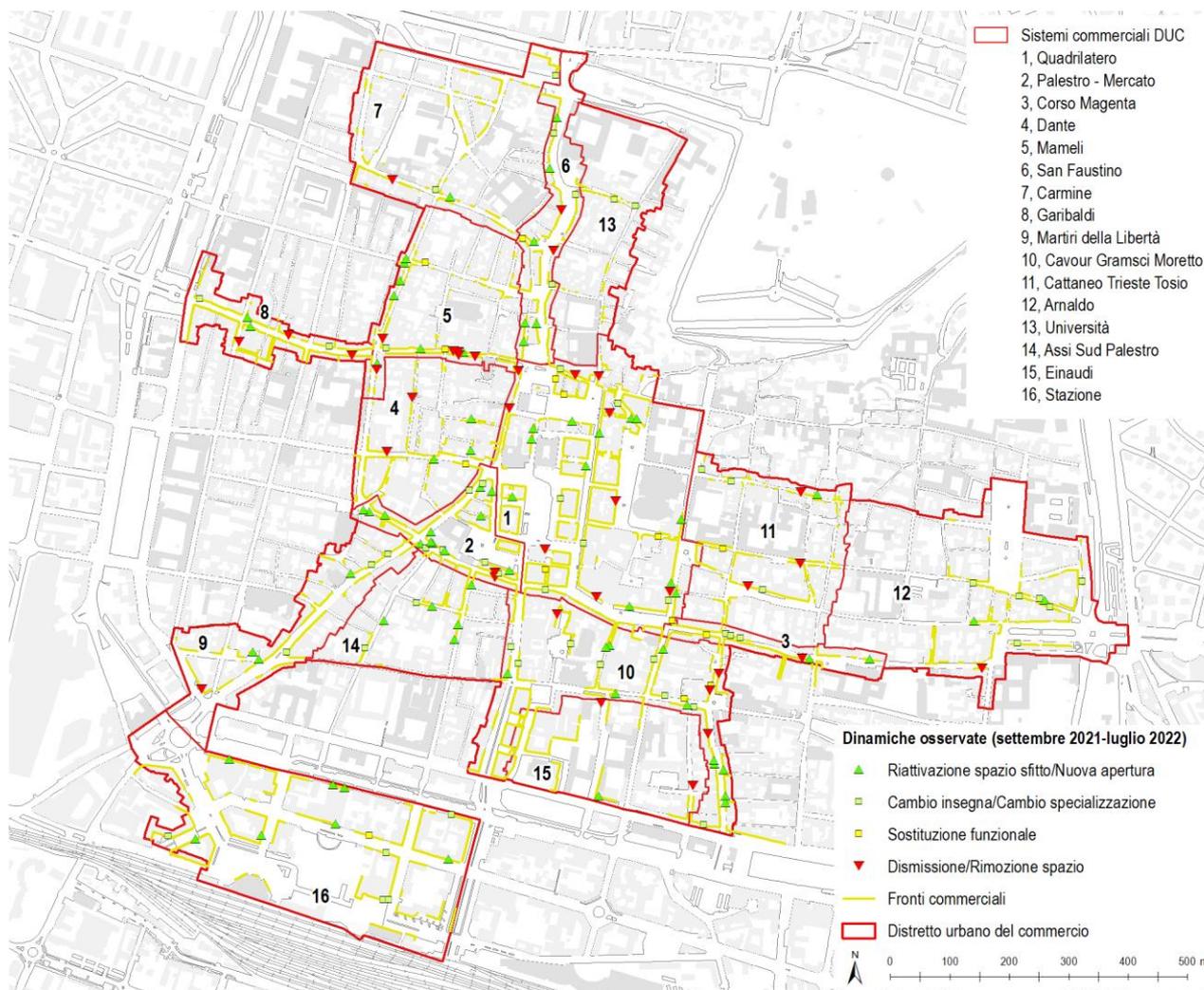
DINAMICA DEGLI SPAZI COMMERCIALI: Settembre 2021- Luglio 2022

saldo riattivazioni-nuove aperture/dismissioni

Riattivazioni e nuove aperture / Dismissioni	N.	%	Vetrine N.	Vetrine %
Nuova apertura	2	1,82%	3	1,41%
Riattivazione spazio sfitto	66	60,00%	141	66,20%
Riattivazione spazio sfitto per ampliamento attività esistente	5	4,55%	10	4,69%
Attivazione spazio in ristrutturazione	2	1,79%	4	1,84%
Totale riattivazioni e nuove aperture	75		158	
Nuova apertura (sfitta)	1	0,91%	1	0,47%
Dismissione	35	31,82%	57	26,76%
Attività rimossa	1	0,91%	1	0,47%
Totale dismissioni	37		59	
Saldo riattivazioni - nuovi sfitti	+38		+99	

Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

DINAMICA DEGLI SPAZI COMMERCIALI: Settembre 2021- Luglio 2022



Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

CONSIDERAZIONI POST-MONITORAGGIO E INDIRIZZI PER LA GOVERNANCE DEL DISTRETTO

- Il numero di nuovi sfitti rilevati a luglio 2022 risulta in forte diminuzione rispetto alle precedenti monitoraggi 2020 e 2021 nei quali si registravano circa 60-70 nuovi spazi sfitti per ogni rilevazione;
- Il monitoraggio evidenzia un “assestamento” del sistema distributivo del DUC dopo due anni di variazioni altalenanti anche a causa di dinamiche esogene quali l'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia di Covid-19;
- Le aree più centrali del DUC (Sistemi Quadrilatero, Cavour-Gramsci-Moretto e Palestro-Mercato), in continuità con quanto osservato nella precedente rilevazione, mostrano un marcato dinamismo che conferma la tendenza generalizzata al consolidamento del sistema d'offerta;
- Alcuni sistemi di offerta più periferici e con importanti criticità nella percentuale di sfitti presenti (come Mameli e Dante) mostrano nel periodo 2021-2022 un rafforzamento mentre per gli altri ambiti periferici si osservano deboli segnali di ripresa e potenziamento del numero e soprattutto della qualità della propria rete di offerta;
- Le vocazioni prevalenti dei diversi sistemi di offerta si confermano e si consolidano rispetto al 2021.

Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

CONSIDERAZIONI POST-MONITORAGGIO E INDIRIZZI PER LA GOVERNANCE DEL DISTRETTO

- Dare continuità alle politiche attive diversificate per sistemi continuando con il processo di potenziamento degli assi che mostrano una maggiore attrattività e complessità funzionale;
- Promuovere interventi per incentivare la riattivazione di attività economiche nei piani terra dei sistemi a minore attrattività in continuità con quanto fatto finora;
- Continuo monitoraggio della rete di offerta per individuare tempestivamente eventuali dinamiche di contrazione dovute alla nuova emergenza macroeconomica che ha portato ad importanti aumenti delle utenze energetiche e che ha già impatto notevolmente sulla redditività delle imprese commerciali e terziarie;
- Massimizzare le esternalità positive della nomina di Brescia e Bergamo come Capitale Italiana della Cultura 2023 attraverso l'azione innovatrice e integrata della cultura.