

Assessorato Attività Economiche e Produttive

DOCUMENTO STRATEGICO DEL COMMERCIO

(art. 12 L.R. 16 aprile 2015, n. 24)

ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE E DELLA RETE DI VENDITA

Assessore al Ramo Paolo Foresio

Funzionari responsabili

- Adriano Migali
- Lucio Stefanelli

Progettisti CAT Confcommercio Lecce e CAT Confesercenti Lecce

- Alessandro Corina
- Federico Pastore
- Salvatore Sanghez



Sommario

INTRODUZIONE	4
QUADRO ED EVOLUZIONE NORMATIVA	4
L.R. 24/2015: IL CODICE DEL COMMERCIO	13
IL DOCUMENTO STRATEGICO DEL COMMERCIO	19
SENTENZA CORTE N.239/2016 E MODIFICHE AL CODICE DEL COMMERCIO (L.R. 12/2018)	
CONTESTO E TREND DISTRIBUTIVI	31
IL COMUNE DI LECCE	38
DATI E TREND SOCIO-DEMOGRAFICI	38
FLUSSI TURISTICI	46
LA STORIA URBANISTICA DELLA CITTA'	52
RIEPILOGO QUADRO URBANISTICO VIGENTE	56
TERRITORIO URBANO E QUARTIERI	83
DEL. C.C. 133/2018: RIORGANIZZAZIONE TERRITORIALE DEL COMUNE	88
PERIMETRAZIONE URBANA DELLA CITTA' DI LECCE:	90
QUARTIERI, FRAZIONI, BORGHI, CONTESTI TERRITORIALI	90
L'OFFERTA COMMERCIALE COMUNALE	112
IL COMMERCIO IN SEDE FISSA	112
QUANTIFICAZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA	112
INDICI E ANALISI DELLA RETE DISTRIBUTIVA	114
ESERCIZI DI VICINATO	126
MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	156
IL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE	173



PUBBLICI ESERCIZI	182
RIVENDITE DI GIORNALI E RIVISTE	193
DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	
TABACCAI	
FARMACIE-PARAFARMACIE	
STRUTTURE RICETTIVE	213
RIEPILOGO DISTRIBUZIONE COMMERCIALE ALL'INTERNO DELLA CITTA'	
(QUARTIERI, FRAZIONI, BORGH, CONTESTI)	221



INTRODUZIONE

QUADRO ED EVOLUZIONE NORMATIVA

La Regione Puglia, con la Legge Regionale n. 24 del 16 aprile 2015, ha promulgato il nuovo "Codice del Commercio", che ha riformato e riordinato tutta la normativa esistente in materia di commercio. La Legge ha il merito di superare le vecchie ripartizioni tra "commercio – attività di somministrazione di alimenti e bevande – vendita di periodici e quotidiani – vendita su aree pubbliche – distribuzione di carburanti - e forme speciali di commercio al dettaglio", unificando e includendo tutte le "attività commerciali" all'interno di un unico riferimento normativo.

Il nuovo Codice del Commercio prevede in particolare nell'art. 12 che i Comuni, nell'ambito della propria attività di programmazione e incentivazione, si dotino "attraverso un atto unico o con più provvedimenti fra loro coordinati, del <u>documento strategico del commercio.</u>"

Tale Documento strategico del commercio deve contenere l'analisi socio-economica del comune, la rilevazione e l'analisi della rete di vendita del territorio comunale, la mappatura delle possibilità di insediamento commerciale e i relativi regolamenti. Si tratta di uno strumento di programmazione essenziale per la promozione e lo sviluppo del commercio nel territorio comunale, anche in relazione ai criteri di autorizzazione delle attività che, per



interesse generale o per scarsità di risorse naturali e capacità tecniche, possono avere una limitazione numerica, fra cui in primo luogo le medie e le grandi superfici di vendita.

La nuova sfida, infatti, tanto nelle aree urbane quanto nelle piccole comunità, è quella di rilanciare il commercio locale, di sostenere un'offerta commerciale che tenga i consumatori all'interno dei confini comunali, realizzando una sintesi alta fra commercio e qualità della vita. Alla base del successo di una polarità commerciale, infatti, c'è la presenza di una regia unitaria che gestisca programmi, azioni ed interventi e determini lo sviluppo della comunità.

Lo Stato, prima della riforma costituzionale del titolo V che ha attribuito alle Regioni le competenze in materia commerciale, ha disciplinato il settore commercio con il decreto legislativo 114/98, noto come decreto Bersani, che ha introdotto norme di semplificazione delle procedure e criteri di liberalizzazione per alcune tipologie insediative.

Il cambiamento introdotto con il D.Lgs. 114/98 è stato di significativa portata. Infatti, con l'introduzione del Decreto si abbandona per la prima volta la programmazione che era finalizzata alla definizione degli insediamenti commerciali centrata sul rapporto quantitativo tra l'offerta insediata su un territorio dato e la potenziale domanda della popolazione. Il D.Lgs. 114/98 pone invece al centro della programmazione il rapporto tra gli insediamenti commerciali ed il territorio sia per l'uso che questi stessi determinano del territorio stesso, sia per la



funzione di qualificazione del tessuto urbano che le attività commerciali svolgono con la loro presenza, qualificazione legata ai principi di carattere generale quali:

- "il pluralismo e l'equilibrio tra le diverse tipologie e le diverse forme di vendita con particolare riguardo al riconoscimento e alla valorizzazione del ruolo delle piccole e medie imprese" (art.1 comma 3 lett. d);
- "la valorizzazione e la salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane, rurali, montane, insulari" (art. 1 comma 3 lett. e).

In particolare la programmazione commerciale, come disciplinata all'articolo 6 del Decreto Legislativo 114/98 e riproposta dalle diverse normative regionali a seguito dell'attribuzione costituzionale della competenza in materia di commercio intervenuta nel 2001, fonda gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali su alcuni criteri tra i quali:

- 1. la qualità dei servizi da rendere al consumatore;
- la compatibilità territoriale e ambientale degli insediamenti commerciali con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico e l'inquinamento;
- la riqualificazione del tessuto urbano, in particolare per quanto riguarda i quartieri urbani degradati al fine di ricostituire un ambiente idoneo allo sviluppo del commercio;
- 4. la salvaguardia e riqualificazione dei centri storici anche attraverso il mantenimento delle caratteristiche



morfologiche degli insediamenti e il rispetto dei vincoli relativi alla tutela del patrimonio artistico ed ambientale;

5. il favorire gli insediamenti commerciali già operanti sul territorio interessato, anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali.

In Puglia, già la L.R. n.11/2003, precedente riferimento normativo prima dell'approvazione del nuovo "Codice del Commercio", aveva già recepito tutti gli aspetti innovativi contenuti nel decreto statale e, per alcuni aspetti, aveva già esteso le facilitazioni di accesso alle attività, le semplificazioni procedurali, la deregolamentazione delle attività commerciali.

In questo quadro di evoluzione normativa, un passaggio fondamentale è giunto dall'Unione Europea con la Direttiva 2006/123/CE sui servizi nel mercato interno (la cosiddetta "direttiva Bolkestein"), approvata il 12 dicembre 2006, cui ha fatto seguito il Decreto Legislativo n. 59/2010 di recepimento della stessa e, da ultimo, il Regolamento Regionale n. 3 dell' 11 marzo 2011 di attuazione della Direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio relativa ai servizi di mercato interno.

La Direttiva Servizi costituisce un elemento centrale della strategia di Lisbona e mira a realizzare un mercato interno che agevoli la libertà di stabilimento dei prestatori dei servizi e la libera prestazione degli stessi negli Stati membri dell'UE, in un'ottica di maggiore competitività ed equilibrio dei mercati, in modo tale che sia le imprese che i consumatori possano trarre il massimo



beneficio dalle opportunità che questi offrono. Essa è il punto di partenza di un ampia "deregulation" del settore commercio, i cui passaggi normativi successivi, in ambito nazionale, investono una serie di aspetti, fra cui gli orari di apertura e soprattutto la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali.

La Direttiva Servizi deve essere considerata nel contesto del Trattato CE, ed in particolare delle libertà del mercato interno, ed essere interpretata ed attuata nell'ambito di tale contesto: in particolare, l'art. 14 del Trattato, che considera il mercato interno come uno spazio senza frontiere nel quale è assicurata la libera circolazione dei servizi; l'art. 43, che assicura la libertà di stabilimento; l'art. 49, che sancisce il diritto di prestare servizi all'interno della Comunità.

Occorre innanzitutto riconoscere che la programmazione urbanistico- commerciale rientra a pieno titolo tra i motivi imperativi di interesse generale che la Direttiva ed il Decreto attuativo individuano quali deroghe alla soppressione delle autorizzazioni per l'esercizio delle attività.

Da evidenziare che la Direttiva si applica unicamente ai requisiti che influenzano l'accesso all'attività di servizi o il suo esercizio. Pertanto "..essa non si applica ai requisiti come le norme del codice stradale, le norme riguardanti l'uso e lo sviluppo delle terre, la pianificazione urbana e rurale, le regolamentazioni edilizie...".



gli strumenti quanto concerne di programmazione commerciale, invece, essi hanno avuto in Italia una decisa evoluzione già a partire dal 1998 con l'entrata in vigore del Decreto Legislativo 114/98. Il quadro normativo in materia di programmazione è stato poi completato dall'art. 3 della legge n. 248/2006 che - richiamando le regole comunitarie in materia di tutela della concorrenza e di libera circolazione delle merci e dei servizi e al fine di assicurare ai consumatori finali un livello minimo ed uniforme di condizioni di accessibilità all'acquisto di prodotti e servizi sul territorio nazionale ai sensi dell'art. 117, comma secondo, lettere e) ed m) della Costituzione - prevede che le attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande siano svolte senza alcun limite e prescrizione tra cui:

- il rispetto di distanze minime obbligatorie tra attività commerciali appartenenti alla medesima tipologia di esercizio;
- il rispetto di limiti riferiti a quote di mercato predefinite o calcolate sul volume delle vendite a livello territoriale sub regionale.

Sulla base della legislazione vigente e dell'esame di compatibilità della stessa con le prescrizioni della Direttiva Servizi effettuato a livello governativo nella fase di recepimento, all'interno della programmazione commerciale l'operatività delle grandi e medie strutture di vendita, le attività di distribuzione carburanti, il commercio su aree pubbliche, la somministrazione di alimenti e bevande, le rivendite di giornali e riviste, comportano <u>la necessità di mantenere in capo agli Enti pubblici la definizione</u> di modalità di programmazione tali da garantire assetti



equilibrati dal punto di vista urbanistico, ambientale, infrastrutturale, di sicurezza stradale, di vivibilità sociale, che non compromette in alcun modo il rispetto della libertà di stabilimento, di circolazione e di esercizio dell'attività commerciale nel mercato interno.

Ovviamente non si può negare che mantenere un rapporto di equilibrio tra programmazione e liberalizzazione nel commercio non è semplice.

Se alcune attività sono state liberalizzate (esercizi di vicinato, forme speciali di vendita, commercio su aree pubbliche in forma itinerante) ed altre sono state molto semplificate (somministrazione di alimenti e bevande), le maggiori criticità sono riscontrabili in materia di medie e grandi strutture di vendita.

Si tratta di evitare di incorrere nella previsione di "requisiti consistenti in restrizioni quantitative o territoriali sotto forma di restrizioni fissate in funzione della popolazione o di una distanza geografica minima tra prestatori" (art. 15, comma 2, lett. a) Direttiva). Nel Decreto di recepimento, la formula utilizzata in materia di programmazione (sia per i pubblici esercizi che per il commercio su aree pubbliche) consiste nel "divieto di criteri legati alla verifica di natura economica o fondati sulla prova dell'esistenza di un bisogno economico o sulla prova di una domanda di mercato, quali entità delle vendite ... e presenza di altri operatori ...". A questo proposito si veda l'art. 14, comma 1, punto 5) della Direttiva secondo cui tale divieto non concerne "i requisiti di programmazione che non perseguono obiettivi economici, ma che sono dettati da motivi imperativi



<u>d'interesse generale</u>", tra cui far rientrare esplicitamente la tutela dell'ambiente urbano. Circa poi il concetto di "verifica di natura economica" la qualifica "una dimostrazione della capacità economica come condizione per la concessione di un'autorizzazione".

La programmazione della grande distribuzione deve trovare la sua motivazione nel perseguimento di un interesse di carattere generale, che è quello di garantire, sul territorio, la presenza di tutte le tipologie distributive, senza consentire il determinarsi di situazioni di monopolio a favore di nessuna di esse.

Va anche evidenziato che il regime autorizzativo e la programmazione ad esso collegata sono da ritenersi conformi al principio di proporzionalità, in quanto forme diverse di controllo a posteriori non sarebbero idonee a preservare la tutela effettiva dell'interesse generale che, ai sensi dell'art. 4, punto 8) della Direttiva, si sostanzia nella tutela dei consumatori (che in questo modo hanno a disposizione diverse forme distributive, ciascuna con le sue caratteristiche ed elementi positivi), ma anche nella protezione dell'assetto territoriale e dell'ambiente, compreso quello urbano, da fenomeni di desertificazione commerciale o da una proliferazione incontrollata di grandi strutture di vendita.

La compresenza sul territorio di tutte le tipologie distributive viene perseguita, oltre che con la previsione di requisiti qualitativi e di limitazioni all'insediamento delle grandi strutture di vendita collegate ad esigenze di tutela del territorio, anche attraverso altri strumenti quali la promozione della costituzione dei centri



commerciali naturali e la valorizzazione dei luoghi del commercio e degli esercizi storici e di tradizione.

Diversamente, quando i motivi imperativi di interesse generale sopra richiamati non sussistono, anche il Consiglio di Stato ha di recente ribadito che (ai sensi dell'art. 3 l. 248/2006) "limitazioni all'apertura di nuovi esercizi commerciali sono astrattamente possibili purché non si fondino su quote di mercato predefinite o calcolate sul volume delle vendite, ossia, in altri termini, sull'apprezzamento autoritativo dell'adeguatezza dell'offerta alla presunta entità della domanda. I principi del Trattato e del nostro ordinamento costituzionale impongono che i poteri pubblici non interferiscano sul libero gioco della concorrenza, astenendosi dallo stabilire inderogabilmente il numero massimo degli esercenti da autorizzare in una determinata area".

La disposizione prevista nella L.248/2006 sembra pertanto limitata al caso di fissazione di soglie predeterminate antitrust mentre non mette in discussione le altre possibili linee di programmazione adottate dalle regioni.

In generale tutta la normativa nazionale successiva alla direttiva Bolkestein, dal decreto Salva Italia del 2011 al Decreto Liberalizzazioni del 2012 e successive modificazioni, recepisce tale impostazione deregolamentativa eliminando ogni forma di contingentamento e limite numerico, tenendo però saldo il limite dei motivi imperativi di interesse generale, compresa la possibilità per Regioni ed enti locali di prevedere "anche aree interdette agli esercizi commerciali, ovvero limitazioni ad aree dove possano insediarsi attività produttive e commerciali".



L.R. 24/2015: IL CODICE DEL COMMERCIO

L'approvazione del nuovo "Codice del Commercio", L.R. 24/2015, da parte della Regione Puglia giunge a conclusione di tale complessa evoluzione normativa.

La *ratio* del legislatore, come anticipato precedentemente, è quella di unificare tutta la normativa vigente relativa alle diverse attività commerciali all'interno di un unico documento. La legge recepisce le novità introdotte a livello comunitario in materia di liberalizzazione delle attività commerciali e dei servizi, restituendo però ai comuni, nell'art.12, compiti specifici di indirizzo e programmazione.

Le **finalità** perseguite dalla nuova legge regionale n.24/2015 sono:

- la tutela dei consumatori;
- il contenimento dei prezzi;
- lo sviluppo della rete distributiva;
- l'equilibrio funzionale e insediativo delle strutture commerciali in rapporto con l'uso del suolo e delle risorse territoriali;
- il concorso alla valorizzazione delle produzioni tipiche pugliesi, delle attività turistiche e del patrimonio storico e culturale regionale;
- la conservazione e rivitalizzazione della funzione commerciale all'interno dei centri storici nelle aree urbane;



- l'articolazione di un servizio di prossimità nelle aree periferiche e di nuova urbanizzazione;
- la valorizzazione e la salvaguardia del servizio commerciale nelle aree rurali, montane e nei comuni minori, con particolare riferimento a quelle con minore dotazione di servizio;
- la qualificazione e l'aggiornamento professionale degli operatori commerciali, con particolare riguardo ai titolari di piccole e medie imprese;
- la predisposizione di un sistema di monitoraggio riferito all'entità e all'efficienza della rete distributiva regionale, attraverso coordinamento operativo tra Regione, Comuni e Camere di commercio per la gestione dei flussi informativi;
- la trasparenza e la semplificazione dei procedimenti amministrativi, anche attraverso un sistema decisionale coordinato tra le Regioni, le Province e i Comuni;
- l'articolazione del servizio sul territorio al fine di minimizzare gli spostamenti generati dalla funzione commerciale.

L'art. 4 della L.R. 24/2015 classifica le strutture commerciali in base al settore merceologico di appartenenza distinguendo tra:

- <u>settore alimentare che consente anche la vendita di</u> <u>prodotti non alimentari</u> (il vecchio settore alimentare e misto);
- <u>settore non alimentare che consente la vendita di soli</u> <u>prodotti non alimentari.</u>



Nell'ambito del settore non alimentare vengono distinti, ai fini della definizione dell'impatto urbanistico e dei relativi standard (art.16, comma 3) tre diversi settori:

- a) beni per la persona: comprendenti i prodotti non alimentari dei settori commercio al dettaglio di cosmetici, di articoli di profumeria e di erboristeria in esercizi specializzati, commercio al dettaglio di articoli di abbigliamento in esercizi specializzati, commercio al dettaglio di calzature e articoli in pelle di esercizi specializzati;
- b) altri beni a basso impatto urbanistico: comprendenti i prodotti non alimentari dei settori commercio autovetture e di autoveicoli leggeri, commercio di altri autoveicoli, commercio al dettaglio di parti e accessori di autoveicoli, commercio al dettaglio di ferramenta, vernici, vetro piano e materiale elettrico e termo idraulico, limitatamente ai prodotti e materiali termoidraulici, commercio al dettaglio di articoli igienico-sanitari, commercio al dettaglio di materiali da costruzione, ceramiche e piastrelle, commercio dettaglio di macchine, attrezzature e prodotti per l'agricoltura, macchine e attrezzature per il giardinaggio, commercio al dettaglio di natanti e accessori;
- c) **altri beni**: comprendenti tutti i settori non alimentari non inclusi nelle precedenti lettere a) e b).



Nella stessa legge (art.16 comma 3) vengono dettate norme in materia di **tipologia dimensionale** degli esercizi commerciali e di **modalità insediativa**, definendo, in pratica, gli elementi caratterizzanti la programmazione comunale.

Le **tipologie dimensionali** degli esercizi commerciali sono le seguenti:

- a) esercizi di vicinato: con superficie di vendita fino a 250 mq;
- b) <u>medie strutture di vendita</u>: con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 mq così articolate:

TIPOLOGIA DIMENSIONALE	DIMENSIONE SUPERFICIE DI VENDITA
M1 medie strutture di livello locale	Da 251 fino a 600 mq
M2 medie strutture intermedie	Da 601 a 1.500 mq
M3 medie strutture attrattive	Da 1501 a 2500 mq

c) **grandi strutture di vendita**: con superficie di vendita superiore ai 2.500 mq. così articolate:

TIPOLOGIA DIMENSIONALE	DIMENSIONE SUPERFICIE DI VENDITA
G1 grandi strutture inferiori	Da 2.501 a 4.500 mq
G2 grandi strutture superiori	Da 4.500 mq. fino a 15.000 mq



Le **modalità insediative** degli esercizi commerciali sono le seguenti:

- a) <u>strutture isolate</u>: esercizi che non condividono spazi, accessibilità e servizi con altre strutture commerciali;
- b) <u>centro commerciale</u>: costituito da un'insieme di più esercizi commerciali inseriti in una struttura a destinazione specifica, ovvero di una struttura architettonica unitaria, che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente la cui superficie di vendita almeno per il 20 per cento è destinata a esercizi di vicinato;
- c) <u>area commerciale integrata</u>: un'area dedicata al commercio, con l'eventuale presenza di attività diverse da quelle commerciali, in cui esistono o vengono progettati più esercizi, anche insediati in unità edilizie autonome realizzate contestualmente o in tempi diversi, dotata di servizi esterni comuni quali parcheggi e percorsi pedonali.
- d) <u>parco permanente attrezzato</u>: area con superficie superiore a 20 ettari comprendente strutture stabili per il tempo libero, ricreative, culturali e attività complementari. Il parco permanente attrezzato può includere strutture come definite alle lettere b) e c) a condizione che siano articolate esclusivamente con esercizi di vicinato e medie strutture.

Il comma 10 dell'art. 16 precisa, inoltre, che sono definiti di **interesse locale i centri commerciali** che hanno una superficie di vendita massima di metri quadrati 4.000 e in cui la superficie



di un singolo esercizio non è superiore alla categoria M3 e sono programmati dai comuni con i criteri di cui all'articolo 12.

L'art.17 del Codice del Commercio disciplina, poi, le modalità di apertura, trasferimento e ampliamento delle diverse tipologie di esercizi commerciali (vicinato, media o grande struttura di vendita), ma ad ogni modo il Codice rimanda, già nell'art. 3, anche ad una serie di regolamenti attuativi da approvare successivamente. Nelle more dell'approvazione di tali regolamenti, restano in vigore i regolamenti vigenti, come previsto dall'art.64 "Disposizioni transitorie e finali". Al momento sono stati approvati: il Regolamento Regionale n. 4 del 28 febbraio 2017 relativo ai criteri e alle procedure per la concessione dei posteggi su aree pubbliche; il Regolamento Regionale n.11 del 10 settembre 2018 relativo ai requisiti per l'insediamento di medie e grandi strutture e strumenti di programmazione comunale; il Regolamento Regionale n.11 del 28 marzo 2019 su requisiti e procedure per l'installazione di di distribuzione di carburante; e il recente Regolamento Regionale n.11 del 20 luglio 2020 su obiettivi di presenza e sviluppo per le grandi strutture di vendita.



IL DOCUMENTO STRATEGICO DEL COMMERCIO

Gli strumenti comunali di programmazione ed incentivazione sono disciplinati dall'art. 12 della L.R. n. 24/2015 che individua con precisione le competenze e gli obblighi dei comuni. Tale articolo, infatti, dispone che i comuni si dotino, "attraverso un atto unico o con più provvedimenti fra loro coordinati", del DOCUMENTO STRATEGICO DEL COMMERCIO con i seguenti contenuti minimi:

a) un'analisi dello stato del commercio costituita almeno da:

- 1. una quantificazione del fenomeno commerciale comprendente gli esercizi di vicinato suddivisi per settore merceologico, la localizzazione e la classificazione di ciascuna media e grande struttura esistente, la consistenza dei mercati, dei posteggi isolati e delle fiere con relative date e aree di svolgimento, la dotazione di pubblici esercizi, di rivendite di giornali e riviste e dei distributori di carburante:
- 2. la mappatura delle possibilità di insediamento di strutture commerciali e dei distributori di carburante, delle relative condizioni normative e requisiti di insediamento previste dagli strumenti urbanistici vigenti;
- b) una valutazione dei problemi del commercio, con riferimento alle diverse zone del comune e alle diverse tipologie di attività e dell'adeguatezza delle previsioni di insediamento di medie e grandi strutture di vendita; che contiene un'analisi della Rete commerciale



esistente, un'analisi delle possibilità di insediamento di nuove strutture commerciali e l'individuazione delle aree da sottoporre a misure di incentivo;

- c) l'individuazione delle eventuali aree da sottoporre a misure di incentivo di cui all'articolo 13;
- d) le linee di intervento per la soluzione delle criticità individuate.

Il comune definisce, pertanto:

- a) i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita e le strutture di interesse locale, i parametri per la graduazione e le modalità attuative delle aree urbanisticamente idonee per l'insediamento di medie strutture di vendita e delle strutture di interesse locale. Le previsioni sono articolate secondo i settori merceologici, le tipologie dimensionali e le modalità insediative;
- b) gli strumenti di promozione e sviluppo del commercio definiti all'articolo 13;
- c) le direttive e gli indirizzi per l'insediamento e il funzionamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, di rivendite di giornali e riviste e di distributori di carburante;
- d) i parametri di sviluppo del commercio su aree pubbliche costituiti da:
 - 1. le determinazioni in materia di fiere e mercati che comprendono la creazione di nuove fiere e mercati, il loro trasferimento, modifica e razionalizzazione, il numero e le dimensioni dei posteggi;



- 2. le eventuali determinazioni di carattere merceologico;
- 3. la definizione di eventuali priorità integrative nelle assegnazioni dei posteggi;
- 4. la definizione di disposizioni a favore di consorzi di operatori, compresa la possibilità di affidare ad associazioni di categoria e a loro consorzi, nonché a società ed enti a essi collegati o da loro controllati, mediante apposita convenzione, la gestione dei servizi connessi alle aree mercatali e alle fiere, assicurando il controllo sui livelli del servizio erogato;
- 5. le determinazioni in materia di posteggi per gli operatori appartenenti a categorie particolari di cui all'articolo 30, comma 8, della presente legge e per i produttori agricoli di cui al d.lgs. 228/2001;
- 6. le determinazioni in materia di commercio in forma itinerante compresa l'individuazione di aree aventi valore archeologico, artistico e ambientale nelle quali l'esercizio del commercio su aree pubbliche è vietato o sottoposto a condizioni particolari;
- 7. le determinazioni per il pagamento dei canoni per l'occupazione di aree pubbliche nonché eventuali agevolazioni ed esenzioni in materia di tributi ed entrate;
- e) i comuni emanano inoltre regolamenti per le fiere e i mercati contenenti:
 - 1. la cartografia dei posteggi con l'indicazione del loro numero progressivo e dell'eventuale destinazione



merceologica;

- 2. le modalità di accesso degli operatori al mercato o fiera e la regolazione della circolazione pedonale e veicolare;
- 3. le modalità tecniche di assegnazione dei posteggi occasionalmente liberi o comunque non assegnati;
- 4. le modalità tecniche di assegnazione dei posteggi nelle fiere agli aventi diritto;
- 5. le modalità e i divieti da osservarsi nell'esercizio dell'attività di vendita;
- 6. le norme atte a promuovere una maggiore informazione e tutela dei consumatori;
- f) per mercati con oltre cinquanta posteggi e per le fiere con oltre cento posteggi è obbligatoria:
 - 1. l'approvazione del regolamento di cui alla lettera d).

L'art. 13 del Codice del Commercio definisce poi i possibili strumenti di promozione del commercio che il Comune all'interno del Documento Strategico può scegliere di mettere in campo per quelle zone del territorio da sottoporre a misure di incentivo e di sostegno al commercio, individuate anche facendo riferimento alla delimitazione degli strumenti urbanistici comunali.

In particolare il comune, in relazione alle problematiche individuate e alle zone di territorio comunale da sottoporre a misure di incentivo, può:

a) promuovere la creazione di distretti urbani del commercio;



- b) attivare progetti di valorizzazione commerciale;
- c) individuare strumenti di promozione di servizi di prossimità.

In un contesto di evoluzioni e dinamiche globali, un documento di questo tipo è lo strumento utile per gestire il cambiamento, dal momento che i processi d'acquisto, di consumo, la domanda, l'offerta, gli spazi, i tempi, le modalità risentono delle evoluzioni socio-economiche di un territorio in movimento.

Il documento strategico del commercio si presenta quindi come un piano di riqualificazione e sviluppo del commercio, diventando strumento di studio, di valutazione e di promozione del Comune; è lo strumento operativo che trasforma le strategie in soluzioni ed opportunità. Il Regolamento Regionale n.11/2018 dettaglia ulteriormente le indicazioni ai Comuni per la redazione del presente documento.



SENTENZA CORTE N.239/2016 E MODIFICHE AL CODICE DEL COMMERCIO (L.R. 12/2018)

Il periodo di prima applicazione del Codice del Commercio pugliese è coinciso con l'approvazione della legge 7 agosto 2015, n. 124, nota come "riforma Madia" intervenuta in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche, dettando nuove disposizioni di semplificazione amministrativa. La riforma è stata poi accompagnata da diversi decreti attuativi (d.Lgs n.126/2016 e d.Lgs n.222/2016) e da accordi approvati in sede di Conferenza Unificata per l'utilizzazione di una modulistica univoca (4 maggio 2017 e 6 luglio 2017).

In tale quadro normativo, nazionale e regionale, è intervenuta poi con sentenza n.239 dell'11/11/2016 la Corte Costituzionale che ha dichiarato l'incostituzionalità di alcuni commi del Codice del Commercio in quanto introdurrebbero limitazioni al libero espletarsi dell'attività d'impresa, restringendo i principi di libera concorrenza e limitando l'impianto di liberalizzazione previsto dalle normative nazionali.

Nello specifico, la Corte Costituzionale è intervenuta sul comma 4 dell'articolo 9 e sul comma 7, lettere a) e c), dell'articolo 13 in materia di limiti nell'orario di apertura dei negozi e divieto di vendita di particolari merceologie o settori merceologici; e soprattutto, per la rilevanza che comporta nell'ambito della pianificazione commerciale, ha dichiarato l'incostituzionalità dei commi 3 e 4 dell'articolo 17 che



prevedono il regime dell'autorizzazione per le medie e grandi strutture. In particolare la Corte osserva che "la previsione di un tale provvedimento autorizzatorio, a maggior ragione se di contenuto indefinito e rimesso sostanzialmente discrezionalità dell'amministrazione, contraddice esplicitamente i principi di semplificazione e liberalizzazione stabiliti dall'art.19 della legge n.241 del 1990 - secondo cui la Scia è sostitutiva di ogni atto di autorizzazione e licenza anche per l'esercizio di un'attività commerciale - e dagli artt. 31 e 34 del d.l. n.201 del 2011, che hanno affermato la libertà di apertura, accesso, organizzazione e svolgimento delle attività economiche, abolendo le autorizzazioni espresse e i controlli ex ante, con la sola esclusione degli atti amministrativi di assenso o autorizzazione o di controllo, posti a tutela di specifici interessi pubblici costituzionalmente rilevanti e compatibili con l'ordinamento dell'Unione Europea, secondo quanto stabilito dalla Direttiva n.2006/123/ce relativa ai servizi nel mercato interno, comunque nel rispetto del principio di proporzionalità."

La Regione Puglia, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale, è intervenuta con un'apposita Deliberazione della Giunta Regionale, n.2019 del 13/12/2016, con la quale fa il punto della situazione sullo stato dell'arte normativo dopo tale sentenza fornendo anche prime indicazioni operative di applicabilità.



Secondo la Regione, sostanzialmente la Corte ha osservato che nel Codice del Commercio non sarebbero sufficientemente definite le ragioni di interesse e proporzionalità renderebbero necessaria l'autorizzazione, piuttosto che la formula più semplificata della Scia. La Regione tuttavia non condivide tale impostazione, sostenendo viceversa che il autorizzatorio previsto dal Codice provvedimento Commercio "non è di contenuto indefinito né è rimesso sostanzialmente alla discrezionalità dell'amministrazione", come afferma la sentenza, ma chiarito negli artt.11, 12 e 13 del Codice. Per altro la disposizioni transitorie e finali dell'art. 64 richiamano la validità delle disposizione regolamentari fissate con i R.R. 7/2009 e R.R. 27/2011 che fanno riferimento alla corretta articolazione del servizio sul territorio ed al contemperamento della libertà di iniziativa economica privata con l'utilità sociale della stessa ex art.41 Cost., all'equilibrio funzionale e insediativo delle strutture in rapporto con l'uso del suolo e del territorio e alla mitigazione degli impatti ambientali.

La Regione sottolinea inoltre come la Corte, che non ha accolto l'impugnativa dello Stato in merito all'art.18 inerente la pianificazione territoriale e urbanistica, nel punto 6 della sentenza "non ha mancato di sottolineare che l'art.31 del dl. n. 201 del 2011 consente di introdurre limiti alla apertura di nuovi esercizi commerciali per ragioni di tutela dell'ambiente <ivi incluso l'ambiente urbano> e attribuisce alle Regioni la



possibilità di prevedere <anche aree interdette agli esercizi commerciali, ovvero limitazioni ad aree dove possano insediarsi attività produttive e commerciali>. La dichiarazione di illegittimità costituzionale pronunciata in quel caso si radica nella assolutezza del divieto stabilito dalla norma regionale e, in definitiva, nella sua sproporzione rispetto alle finalità perseguite.." Ad ogni modo "va osservato che la previsione di zonizzazioni commerciali negli strumenti urbanistici generali e di piani attuativi per gli insediamenti più grandi, rientra proprio in quegli spazi di intervento regionale che lo stesso legislatore statale, con il citato art. 31 del decreto legge n.201 del 2011, ha salvaguardato a condizione che, come è possibile e doveroso fare, la zonizzazione commerciale non si traduca nell'individuazione di aree precluse allo sviluppo di esercizi commerciali in termini assoluti e che le finalità della <dimensionamento funzione commerciale> dell'<impatto socioeconomico>, siano volte alla cura interessi di rango costituzionale, indicati nella medesima disposizione e che risultano coerenti con quelli dichiaratamente perseguiti dalla impugnata legge regionale n.24 del 2015 (art.2, richiamato esplicitamente dall'art.18)".

La Corte, quindi, ha riconosciuto legittime le finalità del "dimensionamento della funzione commerciale" e "impatto socio-economico" volti alla cura di interessi di rango costituzionale richiamate nell'articolo 2 del Codice, su cui si basano gli atti di programmazione regionale e comunale.



Pertanto la Regione ritiene che se la legge regionale avesse riportato l'espresso riferimento a tali principi, piuttosto che un implicito richiamo, l'articolato oggetto di impugnativa sarebbe stato considerato legittimo, in analogia a quanto deciso per l'art. 18 della L.24/2015.

Tale convincimento regionale appare confermato dalla pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale del Decreto Legislativo n.222 del 25/11/2016 che, nell'art.2 comma 1 e nella Tabella A allegata, stabilisce i regimi amministrativi delle varie attività, confermando che l'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di sede delle medie e grandi strutture di vendita sono assoggettati ad autorizzazione e confermando, altresì, che per le grandi superfici di vendita si debba esprimere la conferenza di servizi regionale.

Pertanto, la Regione ha ritenuto che la correttezza dell'impianto generale del Codice del Commercio venisse confermata, pur nella necessità di alcune precisazioni e specificazioni alla luce della sentenza della Corte e del decreto legislativo 222/2016.

Allo stesso modo la Regione, al fine di evitare "autonome" applicazioni della norma o libere interpretazioni della sentenza, ha ritenuto anche di dare alcune indicazioni operative che siano valide fino al completamento delle procedure di modifica e aggiornamento della L.R. 24/2015. Durante questa fase di transizione, pertanto, per le parti dichiarate illegittime dalla



sentenza della Corte Costituzionale, può considerarsi immediatamente applicabile la corrispondente normativa statale (il già citato D.Lvo 222/2016 e il D.Lvo 114/98), che come detto prima, nel caso delle medie e grandi strutture di vendita, prevede il regime dell'autorizzazione.

La sentenza della Corte ha, inoltre, dichiarato anche l'incostituzionalità dell'articolo 45 della L.R. 24/2015, che fra l'altro imponeva il prodotto eco-compatibile per i nuovi impianti di carburante, ritenendo non ammissibile tale onere solo a carico dei nuovi impianti. Su questo argomento lo Stato sta preparando un decreto attuativo della direttiva comunitaria 2014/94/UE, nota come direttiva DAFI, che fisserà l'obbligo di realizzazione di infrastrutture per i combustibili alternativi per tutti gli impianti sulla rete stradale e autostradale.

Ad ogni modo, sebbene la sentenza della Corte riguardi esclusivamente l'obbligo, stabilito al comma 1 dell'art.45, di dotazione del prodotto eco-compatibile per i nuovi impianti, la dichiarazione di illegittimità è riferita all'intero art.45 per il quale la Regione riporta, nell'allegato alla proposta di DGR AEC/DEL/2016/00027, la corrispondente normativa statale applicabile.

Tale fase di transizione normativa successiva alla sentenza della Corte è poi terminata con l'approvazione da parte della Regione Puglia della L.R. 9 aprile 2018, n.12, "Modifiche alla legge Regionale 16 aprile 2015, n. 24 (Codice del Commercio)"



che ha adeguato la legge regionale alle disposizioni della Legge Madia e dei relativi decreti legislativi n.126/2016 e n.222/2016, e al decreto legislativo n.257/2016 in merito alla direttiva comunitaria sulle infrastrutture per i combustibili alternativi.



CONTESTO E TREND DISTRIBUTIVI

Il ruolo del commercio all'interno delle città è sempre stato centrale, non solo come fattore produttivo, ma anche e soprattutto come elemento di integrazione e coesione sociale, di salvaguardia del territorio e di contrasto alla desertificazione urbana. Una presenza che, pertanto, storicamente garantisce agli abitanti di un luogo la possibilità di approviggionamento dei beni necessari e contemporaneamente è presidio di socialità ed elemento di vitalità dell'ambiente urbano.

Tale ruolo centrale e centripeto delle attività commerciali all'interno delle città è stato gradualmente e pesantemente insidiato in tutta Europa a partire dagli anni '80 e soprattutto '90, quando si è iniziato ovunque ad assistere ad una progressiva divergenza fra sviluppo urbano e sviluppo commerciale, con la frequente localizzazione dei punti vendita della distribuzione moderna all'esterno delle città, con effetto di desertificazione e impoverimento dei centri urbani. La crescita delle grandi superfici di vendita, formule commerciali a "elevato consumo di spazio e di suolo", ha infatti trovato naturalmente spazio all'esterno della città e tale trend è stato certamente favorito dal crescente utilizzo dell'auto nella mobilità privata e dalla espansione urbanistico-residenziale delle città in ambiti sempre più periferici, anche oltre le delimitazioni amministrative municipali.



La crescita di tali contenitori di offerta e il decentramento insediativo che ne è derivato ha creato una nuova forma di concorrenza commerciale, non più limitata a quella tradizionale fra le diverse aziende/insegne di uno stesso settore merceologico, ma oggi incentrata soprattutto fra diverse polarità/aggregazioni di offerta, con il commercio diffuso cittadino che ovunque ha ceduto quote di mercato a centri commerciali maggiormente in grado di garantire al consumatore assortimento, accessibilità, risparmio economico e una complessiva shopping experience.

A tale mutamento dello scenario distributivo hanno fatto poi seguito negli ultimi dieci anni due ulteriori elementi di criticità: da un lato la crisi economico-recessiva, che dal biennio 2007-2008 continua ad interessare con diverse intensità l'Europa e l'Italia, dall'altro la crescita esponenziale del commercio elettronico il cui traffico anche in Italia già nel 2019, prima quindi dell'irruzione del Covid19, era stimato fra i 40 e i 50 miliardi di euro l'anno con crescite annuali del +15-20%.

La possibilità di fare la spesa in rete, senza uscire di casa, per altro oggi non è elemento di insidia solo per il piccolo negozio urbano ma inizia ad esserlo, con diversa gradazione e intensità, anche per i centri commerciali extraurbani. Negli Stati Uniti, in realtà, tale dinamica è già in atto con il progressivo declino e chiusura dei centri commerciali di prima generazione e l'ascesa di nuovi contenitori di offerta, dove la dimensione commerciale è maggiormente ibridata da elementi leisure e ricreativi (cultura, wellness, tempo libero). Trend analoghi iniziano ad intravedersi



in altri paesi europei e in qualche area del nord-Italia, con la contestuale necessità per gli attori pubblici di provare a governare il fenomeno delle dismissioni commerciali e ad attivare azioni pubbliche finalizzate al riutilizzo di tali spazi.

Il tema delle dismissioni commerciali si pone oggi con forza soprattutto all'interno delle aree urbane, dove da un lato aumentano le chiusure dei negozi e la percezione di desertificazione commerciale determinata dal moltiplicarsi nel paesaggio antropico di locali sfitti a piano terra, dall'altro inizia a porsi il tema del riutilizzo di grandi contenitori urbani, anche di valore storico-artistico, rimasti vuoti a seguito della dismissione di servizi direzionali, banche, poste o altre attività che avevano storicamente trovato dimora nei centri cittadini.

Il livello attuale di tenuta del commercio all'interno delle città è analizzato ogni anno da una specifica rilevazione dell'Ufficio Studi nazionale di Confcommercio condotta su un campione di 120 città italiane di medie e grandi dimensioni. L'ultima di queste rilevazioni è stata pubblicata a febbraio 2021 e ha avuto come intervallo di analisi il periodo compreso fra il 2012 e il 2020, quest'ultimo come è noto segnato fortemente dall'emergenza Covid19, che ha solo accentuato un trend che però era già piuttosto consolidato su scala nazionale anche negli anni precedenti. Nell'intervallo temporale di questi otto anni abbiamo avuto un calo del -14,6% della presenza di attività commerciali al dettaglio in sede fissa. Fino al biennio 2018/2019 tale decremento era più significativo nei centri storici e soprattutto nei centri storici



delle città del Sud Italia, dato su cui ovviamente entrano una serie di fattori, dai canoni di locazione fino alla diversa resilienza dei contesti territoriali, anche in relazione alla diversa capacità di attivare efficaci politiche pubbliche di sostegno al commercio. Tuttavia quest'ultimo anno pandemico ha fortemente uniformato il dato che oggi rileva meno differenze territoriali sia fra centri storici (-14,9%) e resto delle aree urbane (-14,5), ma anche fra il Sud e le isole (-13,4%) e il centro-nord del paese (-15,8%), con un decremento in termini percentuali addirittura superiore per la parte più ricca del paese, seppur all'interno ovviamente di valori assoluti più alti.

Le maggiori contrazioni della sede fissa investono i settori tradizionali (abbigliamento, mobili, ferramenta, libri, giocattoli, articoli da regalo), con una sostanziale tenuta dell'alimentare, mentre crescono i negozi di telefonia, tecnologia e farmacie. Tiene bene tutto il comparto della prima necessità, comprese attività come le tabaccherie, ormai punti di supporto alla gestione di tante esigenze di servizio delle famiglie. Anche in questo caso si tratta di un trend abbastanza consolidato nell'ultimo lustro, che ha avuto una significativa conferma e rafforzamento nel corso del 2020, trattandosi di settori che non sono mai stati investiti dalle chiusure e che anzi hanno messo ulteriormente a valore la propria prossimità.

Questa significativa contrazione complessiva del commercio in sede fissa, con le differenze merceologiche suddette, si accompagna, oltre alla già menzionata crescita dell'e-commerce e



del porta a porta, all'aumento di attività ricettive e di pubblico esercizio (alberghi, bar e ristoranti) che sempre nell'intervallo considerato crescono del +8,8% in Italia e del +12,3% nelle città medio-grandi. In maniera opposta di quanto avveniva almeno fino ad un anno e mezzo fa per il decremento dei negozi, il trend di crescita di alberghi, bar e ristoranti è più significativo nei centri storici (+14,2%) e soprattutto in quelli dei capoluoghi del Sud Italia (+22,6%).

Si tratta di una tendenza che potremmo definire di graduale "turistizzazione" delle economie urbane, soprattutto di quelle destinazioni maggiormente interessate da flussi turistici, dove si assiste ad una sostanziale riconversione e trasformazione delle attività commerciali tradizionali, a servizio del residente, in attività leisure, ricettivo-ricreative, rivolte ai fruitori occasionali dello spazio cittadino, e una contestuale valorizzazione in questo senso anche del patrimonio immobiliare privato (case antiche che diventano alloggi esclusivi). Tuttavia anche questa dinamica consolidata degli ultimi due lustri, che per altro ovunque è stata oggetto di dibattito e, talvolta, di conflitto pubblico anche all'interno delle stesse città, è oggi davanti ad incognite future difficili da decifrare, alla luce del fatto che le attività turistiche sono state quelle più duramente colpite durante la pandemia e che non è da escludere, nelle more della auspicabile e progressiva uscita dall'emergenza pandemica, non si possano ricreare nuovi equilibri al'interno della città fra la dimensione di servizio e quella leisure, come fra la prossimità e l'e-commerce.



Ad ogni modo già prima dell'anno 2020, in un contesto caratterizzato, dalla crescita esponenziale dell'E-commerce, con i mutamenti nel comportamento d'acquisto che esso porta con sé, e la riduzione della disponibilità di spesa, si poneva con forza per il decisore pubblico il tema delle politiche di sostegno al commercio nelle aree urbane.

Nelle città dove molte attività commerciali chiudono, vengono meno presidi di prossimità per il cittadino; laddove si moltiplicano locali vuoti sfitti, aumenta il degrado urbano e la percezione di abbandono e insicurezza. La desertificazione commerciale abbassa la qualità dell'ambiente urbano e la qualità della vita del cittadino stesso.

Le ultime tendenze distributive del resto già andavano paradossalmente nella direzione di una riscoperta della prossimità, che rappresenta oggi un'autentica opportunità per il piccolo dettaglio in sede fissa e per gli enti pubblici che volessero impostare nuove strategie urbane di valorizzazione commerciale. Per ragioni che vanno dalla sempre maggiore scarsità della risorsa-tempo ad alcune dinamiche demografiche quali il costante e inesorabile invecchiamento della popolazione, si è ricreato uno spazio potenziale per un'offerta di vicinato, comoda e accessibile. Il trend oggi è già abbastanza evidente nel settore alimentare, dove del resto anche i grandi marchi della distribuzione organizzata stanno gradualmente spostando i propri investimenti dai grandi contenitori extraurbani verso piccole-medie superfici poste nelle aree urbane. Il consumatore stesso oggi tende ad una



riscoperta del negozio alimentare nelle città come nuova tendenza della distribuzione moderna, dopo che per anni lo stesso aveva preferito le grandi superfici extraurbane anche per i propri fabbisogni food. Oggi viceversa il medio supermercato urbano, come emerso in uno studio del 2019 presentato da Fida-Confcommercio, sembra maggiormente in grado di garantire assortimento, accessibilità e rapporto diretto con il cliente. Nel food, per altro, è ancora bassa l'incidenza nel nostro paese del commercio elettronico, rispetto a paesi vicini come la Francia.

Tale riscoperta della prossimità è ancora meno nitida nel settore non alimentare, dove soprattutto sussiste la forte concorrenza del commercio elettronico e la sua crescita esponenziale di anno in anno. Tuttavia anche in questo ambito la sostanziale multicanalità del consumatore, libero e spregiudicato nell'alternare scelte analogiche e digitali, lascia anche in questo ambito dei possibili margini, anche nell'ottica di possibile sviluppo di nuove distrettualità urbano-commerciali e di aree di vicinato e di servizio attorno a piccoli-medi attrattori food. Da questo punto di vista, pertanto, l'emergenza pandemica, che oltre ad alimentare l'e-commerce ha anche riaffermato con forza il valore del servizio di prossimità, ha di fatto solo rafforzato trend distributivi già in atto.



IL COMUNE DI LECCE

DATI E TREND SOCIO-DEMOGRAFICI

La popolazione residente del comune di Lecce (dato 31 dicembre 2019) è di **96.534 abitanti**. Di questi, **45.713** sono **maschi** (47,4%) e **50.821** sono **femmine** (52,6%).

TOTALE RESIDENTI	96.534	100%
MASCHI	45.713	47,4%
FEMMINE	50.821	52,6%

Fonte: elaborazioni su dati Istat

Ricostruendo il trend della popolazione residente nel comune a partire dall'anno 2002, possiamo notare un graduale e costante incremento, con la significativa eccezione dell'anno censuario 2011 (-6,2%), dopo il quale comunque il numero dei residenti ricomincia a crescere fino a superare quota 95.000.

Anı	Anno Residenti		Variazione assoluta	Var. %
31-dic	2002	87.430		
31-dic	2003	90.300	2.870	3,3%
31-dic	2004	91.570	1.270	1,4%
31-dic	2005	92.689	1.119	1,2%
31-dic	2006	93.529	840	0,9%
31-dic	2007	94.178	649	0,7%
31-dic	2008	94.775	597	0,6%
31-dic	2009	94.949	174	0,2%
31-dic	2010	95.520	571	0,6%



31-dic	2011	89.615	-5.905	-6,2%
31-dic	2012	89.598	-17	0,0%
31-dic	2013	93.302	3.704	4,1%
31-dic	2014	94.148	846	0,9%
31-dic	2015	94.773	625	0,7%
31-dic	2016	94.989	216	0,2%
31-dic	2017	95.441	452	0,5%
31- dic	2018	95.269	-172	-0,2%
31- dic	2019	96.534	+1.265	+1,3%

Fonte: elaborazioni su dati Istat

Ci troviamo, quindi, al netto del lievissimo calo dell'anno 2018, in una consolidata fase espansiva della consistenza demografica del comune di Lecce, che all'inizio degli anni Novanta superava i 100.000 residenti per poi vivere un decennio di decremento significativo della popolazione, determinato da un saldo migratorio negativo ("nuova emigrazione") e dalla contestuale crescita della popolazione dei comuni limitrofi. Dopo aver toccato il dato di 83.000 residenti nel censimento del 2001, un dato che aveva riportato la città ai livelli demografici dei primi anni settanta, la popolazione residente di Lecce riprende a crescere: come abbiamo visto nella precedente tabella, il trend degli ultimi quindici anni è di costante incremento, segno di una rinnovata attrattività urbana, che si accompagna al trend positivo di alcuni comuni limitrofi (Lizzanello, Cavallino, Surbo), soprattutto delle frazioni residenziali (Merine, Castromediano, Giorgilorio) più prossime al capoluogo e di fatto parte del suo stesso agglomerato urbano.



Nella tabella seguente, illustriamo accanto al dato dei residenti quello relativo ai nuclei familiari presenti sul territorio comunale. Al trend di incremento della popolazione che abbiamo osservato nell'ultimo quindicennio è legata, ovviamente, la crescita del numero di famiglie presenti, ma a tale dinamica si accompagna anche, ancorchè in modo non lineare, la contestuale e graduale riduzione del numero medio di componenti per famiglia, il cui dato più aggiornato, all'inizio del 2020, è di 2,11.

Anno		Residenti	Numero Famiglie	Media componenti per famiglie
31-dic	2003	90.300	37.561	<u>2,39</u>
31-dic	2004	91.570	39.228	<u>2,32</u>
31-dic	2005	92.689	40.320	<u>2,28</u>
31-dic	2006	93.529	40.372	<u>2,30</u>
31-dic	2007	94.178	41.169	2,27
31-dic	2008	94.775	42.166	<u>2,23</u>
31-dic	2009	94.949	42.583	<u>2,21</u>
31-dic	2010	95.520	43.417	<u>2,18</u>
31-dic	2011	89.615	43.708	<u>2,03</u>
31-dic	2012	89.598	44.139	2,02
31-dic	2013	93.302	42.756	<u>2,17</u>
31-dic	2014	94.148	43.253	<u>2,16</u>
31-dic	2015	94.773	43.831	<u>2,15</u>
31-dic	2016	94.989	44.192	<u>2,14</u>
31-dic	2017	95.441	44.698	<u>2,12</u>
31-dic	2018	95.269	45.118	<u>2,10</u>
31-dic	2019	96.534	45.449	<u>2,11</u>

Fonte: elaborazioni su dati Istat



Quello del graduale invecchiamento della popolazione è un trend molto generale in Italia, a cui naturalmente non sfugge il comune di Lecce, la cui crescita della popolazione residente in questi anni è stata determinata da un saldo migratorio positivo (trasferimento di residenza di persone nate altrove) che ha compensato e superato il saldo naturale negativo. La tabella seguente fotografa meglio questo trend, scorporando il dato totale dei residenti in tre macro-categorie anagrafiche statisticamente rilevanti: giovani (da 0 a 14 anni), popolazione in età attiva (15-64) e anziani (65 e più).

An	no	Totale Residenti	0-14 anni 15-64 anni		65 + anni	ETA' MEDIA
31-dic	2003	90.300	11.514	60.592	18.194	42,7
31-dic	2004	91.570	11.695	61.868	18.007	<u>42,6</u>
31-dic	2005	92.689	11.686	62.369	18.633	42,9
31-dic	2006	93.529	11.687	62.701	19.141	43,2
31-dic	2007	94.178	11.640	62.972	19.566	<u>43,5</u>
31-dic	2008	94.775	11.700	63.018	20.057	43,8
31-dic	2009	94.949	11.567	63.049	20.333	44,0
31-dic	2010	95.520	11.567	63.188	20.765	44,3
31-dic	2011	89.615	10.991	57.997	20.627	44,9
31-dic	2012	89.598	11.106	57.231	21.261	<u>45,1</u>
31-dic	2013	93.302	11.640	59.812	21.850	<u>45,0</u>
31-dic	2014	94.148	11.700	60.159	22.289	45,2
31-dic	2015	94.773	11.812	60.350	22.611	<u>45,3</u>
31-dic	2016	94.989	11.724	60.369	22.896	<u>45,6</u>
31-dic	2017	95.441	11.708	60.611	23.122	<u>45,7</u>
31-dic	2018	95.269	11.517	60.530	23.222	<u>45,9</u>
31-dic	2019	96.534	11.518	61.230	23.786	<u>46,2</u>
Var200	3/2019	+6,9%	+0,0%	+1,1%	+30,7%	+3,5

Fonte: elaborazioni su dati Istat



Abbiamo già visto come il dato totale dei residenti sia costantemente e gradualmente cresciuto in questi ultimi quindici anni: quantificando in termini di variazione percentuale, dal 31 dicembre 2003 al 31 dicembre 2019, tale incremento è stato del +6,9%. E' interessante però confrontare tale dato con quello delle macro-categorie suddette: vediamo come questo significativo arco di tempo la popolazione giovane (+0,0%) resti sostanzialmente costante mentre quella adulta (+1,1%) conosca solo una lievissima fluttuazione, mentre viceversa è significativo l'incremento della popolazione over 65 (+30,7%), la cui variazione in termini di valori assoluti (oltre 5.500 unità in più nell'arco di quindici anni) di fatto coincide con la variazione del totale della popolazione. Anche il dato dell'età media fotografa bene questo trend: **46,2** (a fine 2003 era 42,7).

Questa nel dettaglio la ripartizione dei residenti di oggi per ciascuna fascia d'età: le quote più significative sono naturalmente concentrate nelle fasce centrali.

RESIDENTI AL 31-12-2019							
CLASSE ETA'	NUM.	%					
0-4 anni	3.396	3,5%					
5-9 anni	4.056	4,2%					
10-14 anni	4.066	4,2%					
15-19 anni	4.321	4,5%					
20-24 anni	4.220	4,4%					
25-29 anni	5.010	5,2%					
30-34 anni	5.328	5,5%					
35-39 anni	6.272	6,5%					
40-44 anni	7.270	7,5%					



45-49 anni	7.684	8,0%
50-54 anni	7.825	8,1%
55-59 anni	7.132	7,4%
60-64 anni	6.168	6,4%
65-69 anni	5.753	6,0%
70-74 anni	5.852	6,1%
75-79 anni	4.641	4,8%
80-84 anni	3.763	3,9%
85 e più anni	3.777	3,9%
TOTALE	95.269	100%

Fonte: elaborazioni su dati Istat

Chiudiamo sulle caratteristiche e i trend demografici del Comune, illustrando i dati di riepilogo relativi ad alcuni fra i principali indicatori socio-demografici.

- Età media: media aritmetica dell'età dei residenti nel comune;
- **Indice di vecchiaia:** il rapporto percentuale fra il numero degli over 65 ed il numero dei giovani fino a 14 anni;
- Indice di dipendenza dei giovani: il carico sociale ed economico della popolazione giovane (0-14) su quella attiva (15-64);
- Indice di dipendenza degli anziani: il carico sociale ed economico della popolazione anziana (65+) su quella attiva (15-64);
- Indice di dipendenza totale (o strutturale): il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 e 65+) su quella attiva (15-64);



- Indice di natalità (x 1000 ab.): il numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti;
- Indice di mortalità (x 1000 ab.): il numero medio di decessi in un anno ogni mille abitanti.

Anno (31-12)	Eta' media	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza dei giovani	Indice di dipendenza degli anziani	Indice di dipendenza totale	Indice di natalità 1-1/31-12	Indice di mortalità 1-1/31-12
2003	42,7	158,0	19,0	30,0	49,0	9,0	10,7
2004	42,6	154,0	18,9	29,1	48,0	9,0	9,0
2005	42,9	159,4	18,7	29,9	48,6	8,1	9,2
2006	43,2	163,8	18,6	30,5	49,2	8,2	8,2
2007	43,5	168,1	18,5	31,1	49,6	8,0	9,2
2008	43,8	171,4	18,5	31,8	50,4	8,5	8,7
2009	44,0	175,8	18,3	32,2	50,6	8,1	9,2
2010	44,3	179,5	18,3	32,9	51,2	8,2	9,1
2011	44,9	187,7	19,0	35,6	54,5	7,1	8,6
2012	45,1	191,4	19,4	37,1	56,6	8,8	10,1
2013	45,0	187,7	19,5	36,5	56,0	8,0	10,2
2014	45,2	190,5	19,4	37,1	56,5	7,6	9,9
2015	45,3	191,4	19,6	37,5	57,0	7,5	11,0
2016	45,6	195,3	19,4	37,9	57,3	7,4	9,7
2017	45,7	197,5	19,3	38,2	57,5	7,2	10,4
2018	45,9	201,6	19,0	38,4	57,4	6,9	10,3
2019	46,2	206,5	18,8	38,9	57,7	6,2	9,0

Fonte: elaborazioni su dati Istat

L'età media dei residenti nel comune di Lecce, come già visto precedentemente, è di 46,2 anni, in graduale e costante aumento. Anche il dato dell'indice di vecchiaia del resto lo conferma: nel comune di Lecce ogni 100 giovani (fino a 14 anni), ci sono ben 206,5 cittadini over 65. Anche questo è un dato che, pur avendo avuto un andamento maggiormente ballerino, è largamente



superiore al dato di tre lustri fa (154,0), segno di una dinamica che su lungo termine tende a consolidarsi ed ha superato oggi addirittura il rapporto di uno a due: in altre parole per ogni under 15, in città ci sono più di due over 65.

Il dato dell'indice di dipendenza strutturale (il carico sociale ed economico della popolazione non attiva su quella attiva) tocca quota 57,7, anche questo un dato in costante crescita: significa che a Lecce ci sono 57,7 individui a carico per ogni 100 che lavorano. Su tale dato, è molto preponderante il peso della popolazione più anziana, come si vede dalla tabella spacchettando il dato totale e distinguendo l'indice di dipendenza degli anziani (38,9, in crescita) da quello dei giovani (18,8, in calo ma sostanzialmente costante negli anni).

Il confronto fra il tasso di natalità e il tasso di mortalità nel comune chiude il cerchio: nel 2019 il primo è stato di 6,2 e il secondo di 9,0. Negli ultimi quindici anni a Lecce il tasso di mortalità è stato quasi sempre superiore a quello di natalità, salvo un paio di eccezioni.

Tuttavia, il dato, probabilmente anche fisiologico, del graduale invecchiamento della popolazione, è ampiamente compensato da un saldo migratorio, che dopo le difficoltà degli anni Novanta, è costantemente positivo negli ultimi lustri. Segno di una città che comunque manifesta una non trascurabile vitalità come spazio urbano. Che inevitabilmente è anche spazio sociale, di interazioni umane ma anche commerciale e produttivo.



FLUSSI TURISTICI

Secondo i dati ufficiali dell'agenzia regionale PugliaPromozione, che raccoglie ed elabora in forma aggregata i dati comunicati da tutte le strutture ricettive censite ufficialmente sul territorio, nell'anno 2019, nel comune di Lecce ci sono stati 274.007 arrivi (persone fisiche) e 710.519 presenze (numero totale di pernottamenti). Non sono ancora disponibili i dati relativi all'anno 2020 che però, come sappiamo, non è stato un anno turisticamente normale, per cui è anche metodologicamente più corretto riferirsi all'anno 2019 per un'analisi dei flussi turistici nella città.

I dati 2019 pongono il capoluogo, rispettivamente, al primo posto nella provincia e al terzo posto nella Regione (dopo Bari e Vieste) come numero di arrivi e al secondo posto nella provincia (dopo Ugento) e al quarto posto nella Regione (dopo Vieste, Bari e Ugento) come numero di presenze. Significativamente più basso rispetto alla media provinciale (4,4) e regionale (3,6) è invece il dato della permanenza media, che a Lecce città si attesta a 2,6 pernottamenti medi per ospite a testimonianza della sua natura di città d'arte e dei weekend e della ancora insufficiente percezione della stessa come località rivierasca, che trova del resto riscontro in un'offerta ricettiva organizzata prevalentemente per camera (alberghi, B&B) piuttosto che su formule di ospitalità (unità abitative) pensate per soste più lunghe.



Facendo una comparazione con i numeri del 2018, notiamo un dato di crescita in relazione al numero di arrivi (3,3%), all'interno del quale si cela una sostanziale stabilità del mercato interno (+0,1%) e una costante crescita degli arrivi internazionali (+9,6%). Più stabile il dato delle presenze, che comunque fa registrare un +1,8% rispetto al 2018, determinato dal significativo incremento delle presenze straniere (+8,7%), cui fa riscontro un -1,2% di quelle italiane. Si tratta di numeri generalmente migliori rispetto al 2018, anche come tenuta del mercato interno che negli anni precedenti aveva fatto registrare una piccola contrazione, mentre permane la dimensione di una città per soggiorni brevi con una permanenza media ancora al di sotto delle potenzialità.

Su tutti gli indicatori considerati il trend del capoluogo nel 2019 è migliore di quello provinciale, a testimonianza dell'ulteriore rafforzamento del proprio ruolo di driver territoriale confermato anche dal superamento, dopo tanti anni, di Otranto, comune pieno di villaggi, campeggi e di un'articolata offerta extralberghiera, come numero di presenze annuali, indicatore che oggi vede il capoluogo secondo solo ad Ugento.

I dati regionali, invece, sono più alti in termini di incremento percentuale per quanto concerne gli arrivi, mentre per quanto concerne le presenze il comune di Lecce presenta dinamiche di crescita superiori al dato regionale, sia sul dato totale sia sul segmento del mercato internazionale.



Anno Comune		ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
Aiiio	Comune	Arr.	Pres.	Arr.	Pres.	Arr.	Pres.
2018	LECCE	176.855	477.923	88.446	219.365	265.301	697.288
2019	LECCE	177.104	472.088	96.903	238.431	274.007	710.519
Var 2	2019/2018	+0,1%	-1,2%	+9,6%	+8,7%	+3,3%	+1,9%
2018	prov.Lecce	821.179	3.877.860	251.754	972.280	1.072.933	4.850.140
2019	prov.Lecce	804.042	3.765.062	272.521	986.515	1.076.563	4.751.577
Var 2	2019/2018	-2,1 %	-2,9 %	+8,2%	+1,5%	+0,3%	-2,0 %
2018	Puglia	3.023.427	11.642.835	1.042.556	3.553.556	4.065.983	15.196.391
2019	Puglia	3.085.772	11.597.803	1.172.536	3.842.494	4.258.308	15.440.297
Var 2	2019/2018	+2,1%	-0,4%	+12,5%	+8,1%	+4,7%	+1,6%

Fonte: elaborazioni su dati PugliaPromozione

Riavvolgendo il nastro sul trend degli ultimi cinque anni, vediamo come l'incremento dell'anno 2019, che segue un dato di lieve flessione del 2018, vada inserito in un lustro di crescita costante di arrivi e presenze, che nel segmento del mercato internazionale tocca punte di incremento comprese fra l'87% e il 100%.

		ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
Anno	Comune	Arr.	Pres.	Arr.	Pres.	Arr.	Pres.
2019	LECCE	177.104	472.088	96.903	238.431	274.007	710.519
2018	LECCE	176.855	477.923	88.446	219.365	265.301	697.288
2017	LECCE	187.785	508.934	81.330	237.413	269.115	746.347
2016	LECCE	187.537	454.011	75.292	190.397	262.829	644.408
2015	LECCE	172.289	406.139	61.766	159.566	234.055	565.705
2014	LECCE	161.616	363.078	48.445	127.358	210.061	490.436
Var 2	014/2019	+9,6%	+30%	+100%	87,2%	+30,4%	+44,9%

Fonte: elaborazioni su dati PugliaPromozione



Particolarmente significativo il trend di incremento di arrivi e presenze internazionali: questi crescono di anno in anno in tutta la provincia ma trovano in determinate destinazioni turistiche che esprimono determinate combinazioni di offerta (le città d'arte da un lato, le campagna e la natura dall'altro) condizioni particolarmente attrattive.

Il Comune di Lecce oggi ha un tasso di internazionalizzazione (quota di turisti stranieri sul totale) superiore al 30% (35,5% come arrivi, 33,6% come presenze). Si tratta di dati superiori tanto alla media provinciale quanto a quella regionale (che oscillano fra il 25% e il 30%), e sebbene siano ancora largamente inferiori a quelli delle principali destinazioni turistiche nazionali, indicano una linea di tendenza molto interessante, anche in relazione alle prospettive di un'autentica e sempre più ampia destagionalizzazione.

		ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
Anno	Comune	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2019	LECCE	177.104	472.088	96.903	238.431	274.007	710.519
quota	a internaz.	64,6%	66,4%	35,4%	33,6%	100,0%	100,0%
2019	Prov.Lecce	804.042	3.765.062	272.521	986.515	1.076.563	4.751.577
quota	a internaz.	74,7 %	79,2%	25,3%	20,8%	100,0%	100,0%
2019	Puglia	3.085.772	11.597.803	1.172.536	3.842.494	4.258.308	15.440.297
quota	a internaz.	72,5 %	75,1 %	27,5%	24,9%	100,0%	100,0%

Fonte: elaborazioni su dati PugliaPromozione

Tornando ai numeri turistici degli ultimi anni, un altro elemento importante da considerare è il fatto che gli "arrivi e presenze negli



esercizi ricettivi", quelli cioè censiti dalle fonti istituzionali (PugliaPromozione, Istat) rappresentano solo una parte di arrivi e presenze "reali". Esiste infatti una significativa quota di tali flussi che transita dal mercato sommerso, soprattutto degli alloggi in affitto, senza considerare l'ospitalità presso amici e conoscenti e il c.d. turismo di ritorno, dei salentini residenti altrove che tornano per vacanza nel proprio territorio.

La quota sommersa dei flussi turistici è particolarmente rilevante in tutta la Puglia, da anni è oggetto di dibattito pubblico fra gli enti istituzionali e gli operatori turistici, che subiscono la concorrenza sleale del mercato degli alloggi in affitto, tanto che la Regione e PugliaPromozione hanno promosso ricerche e indagini specifiche, che provano a quantificare le presenze "reali" incrociando il dato dei residenti con quello dei rifiuti solidi urbani e, più recentemente, con i big data (celle telefoniche ed internet).

Il report "Destinazione Puglia- Oltre il Turismo che non appare" pubblicato sul sito di PugliaPromozione e condotto sui dati 2016 ha stimato per la provincia di Lecce un moltiplicatore di 5,7: ciò significa che per provare a stimare i numeri reali dei flussi turistici, per ogni presenza censita, bisognerebbe considerarne oltre cinque non censite. Nello studio tale moltiplicatore è stato calcolato anche su base comunale ma è tuttavia interessante notare come il comune di Lecce presenti un moltiplicatore leggermente più basso (3,62) della media provinciale, segno di una minore incidenza di tale dimensione sommersa nelle presenze turistiche, anche in virtù di un'offerta ricettiva, soprattutto di



alberghi e B&B, piuttosto ampia. Ad ogni modo comunque, il numero di presenze reali secondo tale ricerca sarebbe oltre tre volte quello fotografato dalle statistiche ufficiali. Si tratta di numeri importanti che chiaramente hanno una rilevanza, insieme a quelli relativi ai residenti, per tutto l'indotto del comune e anche per la rete distributiva.



LA STORIA URBANISTICA DELLA CITTA'

Salento, naturale ponte mediterraneo tra Oriente e Occidente, ha da sempre giocato un ruolo di primaria importanza nella movimentazione commerciale tra le due antiche parti del mondo.

Un approccio viabilistico ci permette di comprendere la sua natura fortemente urbanizzata dove le attuali aree urbane si collocano nei punti di incrocio di una fitta rete di strade che, nei vari secoli, furono utilizzate per muovere merci e informazioni.

Lecce, nella sua storia, ha conosciuto momenti di forte sviluppo alternati ad altri di forte recessione economica senza mai perdere, però, il proprio ruolo di riferimento territoriale per tutta l'area meridionale della Puglia. Ciò è testimoniato dalla sua struttura urbana radiale che vede attestare le numerose arterie stradali, provenienti dalle varie aree del Salento, sulle antiche porte urbane ancora oggi visibili.

L'antico nucleo urbano, sino all'inizio del secolo scorso ancora racchiuso dalle possenti mura rinascimentali, rappresenta ancora oggi quell'area virtuale il cui significato supera la ristrettezza dimensionale per allargarsi divenendo riferimento commerciale dell'intero Salento. Un primato che solo in conseguenza della localizzazione di moderni Centri Commerciali, ha leggermente modificato i suoi caratteri accentratori, con nuove spinte centripete anche in anni più recenti.



Un' attenta analisi della struttura urbana di Lecce ci permette di cogliere il legame indissolubile esistente tra viabilità storica e localizzazione delle attuali strutture commerciali urbane. È singolare notare come le principali arterie commerciali extramurarie si siano sviluppate, nel secolo scorso, lungo le due antiche direttrici che collegavano i principali approdi romani (Brindisi/Taranto, Otranto, San Cataldo, Porto Cesareo). Ugualmente interessante è notare come lungo tali direzioni si sia localizzato lo sviluppo edilizio che dal 1920 ha interessato il territorio comunale esterno alle antiche mura, ad esclusione della direzione verso Porto Cesareo dove la costruzione della linea ferroviaria ha procurato un taglio nei collegamenti verso il centro antico trasformando le aree esterne alla ferrovia in borghi suburbani autonomi.

A conferma di ciò, in un articolo del 1955, il Prof. Domenico Novembre ravvisava che «lo sviluppo topografico fuori le mura si è manifestato lungo direttrici che seguono le antiche porte cittadine e nella sua fase attuale mantiene come baricentro la piazza S. Oronzo, realizzandosi secondo propaggini lungo strade di maggior traffico e successiva occupazione delle aree comprese fra esse» (Novembre, 1961, p. 373).

Prevista nel PRG del 1934 e realizzata nei decenni successivi, la circonvallazione interna è sicuramente la infrastruttura urbana che, più di altre, ha ridefinito la morfologia di Lecce.



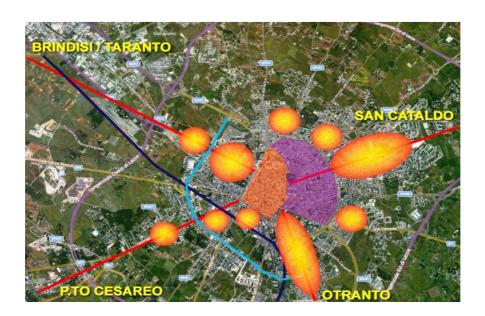
L'area di Piazza Mazzini, il quartiere giardino di San Lazzaro e la zona di Piazza Ariosto delimitate dalle antiche mura e dalla circonvallazione interna hanno rappresentato per oltre cinquant'anni il centro direzionale e commerciale di Lecce. Solo la progressiva pedonalizzazione del centro antico, gli interventi pubblici di recupero dei grandi contenitori storici e la significativa opera di restauro da parte dei privati, hanno scalfito questo primato imponendo oggi un radicale ripensamento di quest'area urbana.

Il lungo periodo di sviluppo autogestito, conclusosi con l'adozione del nuovo PRG nel 1990, ci ha consegnato una città che si è mossa attraverso uno sviluppo lungo le principali arterie di collegamento radiale e con successive fasi di completamento delle porzioni di territorio intercluse a queste. La corona edificata all'esterno dei viali di circonvallazione ci offre un variegato repertorio edilizio, sia pubblico che privato, che negli anni si è consolidato. Dalla zona di S. Pio, a contorno del "vuoto verde" rappresentato da Villa reale, al quartiere S. Rosa, mirabile esempio di urbanistica post bellica, alle lottizzazioni private della zona dei Salesiani o di quella compresa da Viale della Libertà e Via Merine o dell'area residenziale compresa tra il centro storico e la linea ferroviaria. Questa fascia risulta interrotta solo in corrispondenza con il cimitero e le limitrofe realizzazioni universitarie e dal consistente "corridoio verde" rappresentato dal centro sportivo del Coni.

Il principale sviluppo edilizio, come detto, si è localizzato nell'area sud-est anche a causa della mancanza di limiti rappresentati da

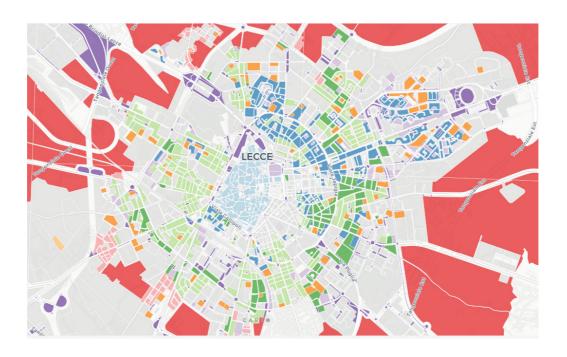


linee ferrate e strade di scorrimento veloce, come nel caso delle altre direzioni dove Viale Grassi e Viale della Repubblica hanno di fatto prodotto una cesura di notevole importanza rispetto alla continuità sociale ed edilizia. Il risultato finale è quello della creazione di una serie di aree di vicinato più o meno grandi, con una definita conformazione edilizia, specializzazione urbana e soprattutto di ceto sociale localizzato. Basti pensare alla funzione universitaria di S. Pio, a quella popolare di S. Rosa o alla localizzazione del ceto-medio nell'area dei Salesiani. Delle storiche linee di collegamento, solo quelle verso San Cataldo e verso Otranto (Via Leuca) hanno mantenuto una organicità e continuità fisica tale da considerarle, ancora oggi, delle vere e proprie "Strade Commerciali" di dimensione urbana.





RIEPILOGO QUADRO URBANISTICO VIGENTE



La città di Lecce è dotata di un PRG approvato con le delibere di Consiglio comunale n.93/1983 e n.12/1989, conformato e aggiornato alle deliberazioni della Giunta regionale n.7883/87, n.3919/89 e n.6649/89.

Nelle more dell'adozione del nuovo PUG, dall'analisi delle previsioni del PRG e delle relative Norme tecniche di Attuazione emergono diffuse possibilità di insediamento di esercizi commerciali in tutto il territorio comunale, con limitazioni importanti nelle zone del centro storico relativamente ad esercizi di dimensioni apprezzabili.

Si riporta qui di seguito un ampio stralcio delle previsioni di PRG ricavate dalle Norme Tecniche di Attuazione in vigore, con



riferimento in particolare alla zonizzazione e alle norme riguardanti le attività commerciali. All'interno di tale riepilogo è stata inserita la recente modifica dell'Art. 43 delle NTA, approvata definitivamente con la Delibera di Consiglio Comunale 26 gennaio 2021, n.2 avente per oggetto "Specificazione normativa in ordine all'intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.43 "Tipi di intervento consentiti nella zona A1" delle NTA di PRG-Approvazione definitiva di variante ai sensi dell'art.12 co.3 lett. e) L.R. 20/2001 Ob. Str. 00 I.E. I.E.".

ART.38 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Prg suddivide il territorio comunale, ai sensi dell'art.2 del DM n. 1444/1968, in applicazione dell'art.17 della legge 765/67, nelle seguenti zone:

ZONE A – comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto d'interesse storico o ambientale.

ZONE B – comprendenti le parti del territorio comunale edificate o parzialmente edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi.

ZONE C – comprendenti le parti del territorio comunale in cui il PRG prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali.

ZONE D – comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti industriali e produttivi o in cui il PRG ne prevede la costruzione.

ZONE E – comprendente le parti del territorio comunale interessate dalla produzione agricola.



ZONE F – comprendenti le parti del territorio comunale destinate al generale uso pubblico, siano esse attrezzate o no.

ART.39 - ZONE OMOGENEE DI TIPO "A"

Sono classificate di tipo "A" le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani, semplici nuclei o isolati che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante di essi.

Di tali zone il PRG prevede la salvaguardia fisico morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale, relativa alle destinazioni d'uso e la salvaguardia sociale relativa alla permanenza delle fasce sociali presenti ed alle loro attività.

Tali zone individuate e/o tipizzate nelle tavole in scala 1:5000, 1:2000 ed 1:1000 del PRg sono così distinte:

A1 - Centro Storico

A2 – Zona centrale urbana di interesse ambientale

A3 – Tessuto e nuclei edificati di interesse ambientale

A4 – Nuclei antichi ed edifici di interesse storico, artistico ed ambientale

ART.40 - ZONA A1 - CENTRO STORICO

Comprende la zona storica centrale esistente entro il perimetro delle mura cittadine cinquecentesche, nonché le aree immediatamente adiacenti perimetrale nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e tipizzate nelle tavole di Piano in scala 1:1000.



Gli interventi in tale zona sono finalizzati al recupero dei singoli edifici, degli isolati, e quindi dell'intera città antica, in quanto essi configurano testimonianza di cultura che debbono essere confermate e trasmesse intatte. Ciò anche per motivazioni di ordine sociale in quanto gli edifici, gli isolati e l'intero centro storico devono essere recuperati e resi abitabili e agibili per essere posti al servizio dell'intera comunità cittadina.

Essi perciò hanno come scopo:

- mantenere la popolazione attuale;
- mantenere la struttura del quartiere prevedendo il recupero delle zone degradate;
- conseguire il restauro conservativo ed il recupero igienico-edilizio delle residenze e delle unità adibite al commercio al dettaglio e all'artigianato;
- garantire il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali per quanto attiene alla residenza, al commercio al dettaglio ed all'artigianato non nocivo;
- consentire l'allontanamento di attività nocive, o che comportano di norma notevole affluenza di pubblico e comunque quelle incompatibili con il restauro conservativo della zona;
- prevedere la possibilità di modifiche di destinazioni d'uso di edifici e locali per uso pubblico ed attività sociali, associative e culturali, in subordine per attività commerciali ed artigianali per i piani terreni, compatibilmente con le tipologie degli edifici e per residenze per i piani superiori;
- prevedere l'utilizzazione di tutte le aree ed edifici di proprietà e di interesse pubblico per il soddisfacimento delle esigenze sociali del quartiere e della città;



- predisporre e utilizzare, all'interno del patrimonio edilizio esistente, abitazioni per l'alloggio permanente o a rotazione della popolazione residente nei fabbricati da resturare.

ART.42 - DESTINAZIONI D'USO NELLA ZONA "A1"

Nella zona A1 – Centro Storico – sono vietate le seguenti destinazioni:

- attrezzature commerciali tipo grandi magazzini e supermarket
- magazzini di merce all'ingrosso
- di depositi di rifornimento e di depositi strutture e magazzini di merce all'ingrosso; di rifornimento di carburante
- direzionali del settore finanziario (istituti di credito e amministrativo, ad eccezione di quelle esistenti alla data di adozione del PRG).

Le destinazioni d'uso consentite nella zona A1 – centro Storico – sono quelle riportate nelle tavole E4 di PRG.

In particolare negli edifici destinati alla residenza sono consentiti anche:

- gli studi professionali che occupino una superficie non maggiore del 25% di quella totale dell'edificio;
- servizi ed associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- esercizi di commercio al dettaglio e piccole botteghe artigiane, limitatamente ai piani terreni, purchè tali funzioni siano compatibili con le tipologie degli edifici.

Negli edifici a determinazione direzionali e miste sono consentiti, oltre la residenza:

- al piano terreno esercizi commerciali di dettaglio, ristoranti, bar e locali per attività ricreative, agenzie di credito e di assicurazioni.



ART.43 - TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI NELLA ZONA A1"

.... l) nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati di ciascun settore, sono consentiti i mutamenti d'uso che non comportino il passaggio ad una diversa categoria funzionale per come individuate al co.1 dell'art. 4 della legge regionale n. 48/2017. In particolare, all'interno della destinazione urbanistica "commerciale", per tutti i locali commerciali che siano in possesso di titoli abilitativi (Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Licenze, SCIA Agibilità) che attestino assoluta l'originaria destinazione con certezza "commerciale" (Certificato storico della Camera di Commercio, Contratti di affitto o eventuali Atti Amministrativi Sanitari/Comunali inerenti le attività svolte...) prima della data di adozione del PRG (1983), potranno svolgersi anche attività di somministrazione assistita purchè siano garantiti i requisiti igienico-sanitari stabiliti dalla normativa vigente per il settore ed in particolare quanto stabilito dall'art. 7 dell'Ordinanza del 3 aprile 2002 e specificati dalla DGR n.891 del 9 maggio 2012.

ART.46 -ZONA "A2" - CENTRALE URBANA DI INTERESSE AMBIENTALE

La Zona A2 comprende le parti dell'area urbana intorno al centro storico interessate prevalentemente dalla espansioni ottocentesche fuori la mura e dello sviluppo edilizio del primo Novecento (anteriore al Piano Regolatore del 1934).

Sono caratterizzate da tessuti edilizi omogenei: per la ricorrenza dei caratteri costruttivi ed architettonici, per tecnologia e l'uso dei materiali e per le



tipologie prevalenti che rappresentano la continuità dello sviluppo evolutivo di quelle del centro storico.

Tali aree, pur con diversi livelli funzionali e nonostante alcune alterazioni verificatesi nell'ultimo periodo costituiscono una zona urbana di interesse ambientale da salvaguardare, in quanto si integrano nei valori del centro storico.

In tali zone è prescritta la conservazione delle destinazioni attuali e quelle con esse compatibili quali uffici privati e studi professionali, associazioni sociali, culturali, religiose e politiche, commercio al dettaglio, ristoranti, bar e piccoli esercizi artigianali purchè non molesti o rumorosi.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del PRG a condizione che risultino compatibili con i caratteri tipologici ed ambientali degli edifici e purchè non abbiano caratteristiche di rumorosità, nocività ed inquinamento che contrastino con condizioni residenziali igieniche e confortevoli.

ART.49 -ZONA "A3" - TESSUTI E NUCLEI EDIFICATI DI INTERESSE AMBIENTALE

Comprende le aree caratterizzate dalla permanenza di nuclei ed elementi di tessuto edilizio della residenza artigiana e contadina.

Gli interventi hanno come scopo il miglioramento delle condizioni residenziali con la conservazione dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali.

Per tali edifici è prescritta la conservazione delle destinazioni residenziali e di quelle del piccolo artigianato, con esclusione delle attività nocive.



Gli interventi edilizi ammessi sono:

- ordinaria e straordinaria manutenzione
- risanamento igienico edilizio

Gli interventi dovranno attuarsi nel rispetto dei caratteri architettonici e ambientali dei vecchi edifici, con la eliminazione delle superelevazioni che ne costituiscano alterazioni.

E' consentito l'accorpamento di unità contigue per conseguire un miglioramento funzionale delle condizioni abitative. E'prescritto il mantenimento delle sistemazioni a verde dei giardini e delle aree esterne di pertinenza e l'allontanamento delle attività nocive o in contrasto con le condizioni di abitabilità.

ART.52 -ZONA "B10" - RESIDENZIALI CENTRALI MISTE A DESTINAZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI

Sono classificate B10 le parti di area urbana centrale costituite prevalentemente da edifici realizzati in epoca successiva agli anni cinquanta con caratteristiche di tipo intensivo e con destinazione anche diversa dalla residenza e del tipo direzionale e commerciale. Sono compresi in tale classificazione anche quegli edifici che, pur non molto recenti, ricadono in isolati prevalentemente realizzati in epoca recente, ed assolvono alcune funzioni proprie della zona in argomento.

In tale zona, oltre alla residenza, sono consentite le seguenti destinazioni:

- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito e assicurazioni
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio
- ristoranti, bar ed attività ricreativa.



Le altre destinazioni, purchè non espressamente vietate nei successivi commi, sono confermate limitatamente alle attività già insediate alla data di adozione del PRG.

E' vietata la conversione dalle attuali superfici con destinazione residenziale alle destinazioni direzionali e commerciali quali associazioni varie, commercio al dettaglio e artigianato di servizio, agenzie di credito o assicurative, ristoranti, bar ed attività ricreative.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con le residenze.

Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del PRG devono essere rimosse entro sei mesi dalla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- risanamento igienico ed edilizio
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione con concessione convenzionata
- nuova costruzione ed ampliamento.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è consentito senza aumento della superficie utile esistente.

ART.53 - ZONA "B11" - RESIDENZIALI URBANE DENSE

Comprende gli isolati dell'area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale.



In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze
- uffici privati e studi professionali
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche
- commercio al dettaglio e artigianato di servizio
- ristoranti, bar ed attività ricreative.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del PRG.

E' vietata la conversione delle attuali superfici con destinazione residenziale ad altre destinazioni di tipo direzionale e commerciale.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza.

Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del PRG devono essere rimosse entro sei mesi dalla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- risanamento igienico ed edilizio

ART.54 -ZONA "B12" - RESIDENZIALI URBANE CON EDIFICAZIONE A SCHIERA ED IN LINEA

Comprende gli isolati dell'area urbana occupati da fabbricati costruiti con tipologia a schiera a destinazione residenziale che rappresentano le espansioni realizzate successivamente al Piano regolatore del 1934.



Sono altresì compresi in tale zona i fabbricati anche in linea costruiti in epoca più recente, assimilabili ai precedenti per densità edilizia e le aree di completamento non ancora edificate comprese in isolati con caratteristiche edilizie analoghe.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze e studi professionali
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche e comunque tutti i servizi alle residenze così come definiti dall'art.3 del DM n.1444 del 2/4/1968 (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.) Negli interventi di nuova costruzione e ricostruzione la volumetria non destinata alla residenza deve essere contenuta nel limite massimo del 20% di quella complessiva.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del PRG, con divieto di conversione delle attuali superfici con destinazione residenziali ad altre destinazioni.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, e le attività artigianali con caratteristiche di nocività.

ART.55 -ZONA "B13" - RESIDENZIALI A PREVALENTE EDIFICAZIONE A VILLINI

Comprende la zona urbana caratterizzata da edilizia residenziale, realizzata sulla base delle tipologie a villino previste dal Piano Regolatore Generale del 1934 o le altre zone con analoghi caratteri edilizi.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:



- residenze e studi professionali
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche.

Sono vietate tutte le altre destinazioni.

Per i fabbricati la cui costruzione è anteriore al 1950 gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- risanamento igienico ed edilizio con aumento una-tantum della superficie preesistente non superiore al 15% per la realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici;
- ristrutturazione edilizia senza aumento dalla superficie esistente e senza alterazione delle caratteristiche tipologiche.

Per gli altri fabbricati gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- risanamento igienico ed edilizio
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione.

ART.56 -ZONA "B14" - RESIDENZIALI DA RISTRUTTURARE

Comprende gli isolati di aree urbanizzate che presentano l'esigenza di trasformazioni con interventi sugli edifici ed aree libere esistenti, che possono portare ad una parziale o totale sostituzione del tessuto edilizio esistente, migliorandone le qualità igienico-abitative, e la organizzazione degli spazi collettivi e viabilità interna in rapporto alle sistemazioni prescritte dalle tavole del PRG.



Sono altresì comprese alcune aree interessate da particolari interventi previsti dal PRG per migliorare la dotazione dei quartieri, delle attrezzature di servizio e riqualificare il tessuto urbanistico nel quale ricadono.

Nella zona B14 è obbligatoria la formazione di Piani particolareggiati o Piani di Lottizzazione Convenzionata o Piani di recupero, estesi ai comparti perimetrali nelle tavole del PRG.

L'Amministrazione potrà attuare gli interventi previsti anche mediante PEEP.

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno stabilire gli specifici interventi di ristrutturazione, risanamento igienico ed edilizio e di demolizione per i singoli edifici esistenti e la sistemazione delle aree da destinare a verde condominiale o a servizi alla scopo di ricostruire condizioni di residenzialità confortevole.

ART.58 -ZONA "B15" - BORGHI RURALI E NUCLEI EDIFICATI PERIFERICI

Comprende le aree edificate nella periferia urbana dei borghi con i caratteri edilizi della residenza rurale e artigiana.

In tali zone sono consentite le destinazioni residenziali con piccole attività artigianali compatibili e che non abbiano caratteristiche inquinanti o di nocività o di rumorosità.

Gli interventi edilizi permessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- risanamento igienico-edilizio con aumento una-tantum della superficie utile SU preesistente non superiore al 20% per la realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici;



- ristrutturazione edilizia e ricostruzione senza aumento della superficie utile SU esistente.

ART.59 - ZONA "B16" - VILLE URBANE

Comprendono alcune zone con giardini privati e residenze isolate che il PRG vincola allo stato di fatto con l'obbligo del mantenimento del verde.

Gli interventi edilizi ammessi negli edifici esistenti sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici costruiti dopo il 1950, interventi di ricostruzione, nel rispetto della ubicazione planimetrica originaria e senza aumento del volume V e della superficie utile SU preesistenti; tali interventi devono riguardare esclusivamente edifici già destinati a residenza o ad attrezzature pubbliche per i quali va confermata la loro originaria destinazione; i relativi progetti dovranno acquisire il preventivo parere dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica;
- risanamento igienico-edilizio e ristrutturazione con aumento unatantum della superficie utile Su esistente, nella misura del 10% per la realizzazione di servizi igienici, impianti tecnologici e per migliorare le condizioni abitative.

Per gli edifici costruiti prima del 1950 la ristrutturazione non potrà comportare alterazioni della tipologia originaria.

ART.60 -ZONA "B17" - PARCHI E GIARDINI DI INTERESSE AMBIENTALE



Comprendono le ville, i giardini e i parchi privati o annessi ad edifici destinati ad attrezzature di interesse collettivo, che nel paesaggio urbano ed agricolo costituiscono elementi caratterizzanti di interesse ambientale da salvaguardare.

Tali aree sono soggette a vincolo protettivo ambientale, con l'obbligo del mantenimento delle essenze arboree di alto fusto esistiti ed il miglioramento dell'assetto generale del verde.

Negli edifici esistenti all'interno di tali aree sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e restauro.

Sono ammessi interventi di ricostruzioni o ristrutturazioni per gli edifici prvi di interesse storico, artistico ed ambientale con il riseptto della ubicazione planimetrica originaria e senza aumento del volume V e della superficie utile Su preesistenti.

Si precisa che gli interventi di ricostruzione di cui ai comma precedente devono riguardare esclusivamente edifici già destinati alla residenza o ad attrezzature pubbliche, per i quali va riconfermata la loro originaria destinazione. I relativi progetti dovranno acquisire il preventivo parere dell'Assessorato regionale all'Urbanistica.

ART.61 -VERDE PRIVATO O DI PERTINENZA DI EDIFICI DI INTERESSE COLLETTIVO

Sono classificate nelle tavole del PRG come verde privato le aree a verde e gli spazi liberi all'intorno di isolati urbani delle zone A e B o annessi ad edifici privati o di interesse collettivo.

Tali aree, in rapporto agli edifci esistenti ed al tessuto urbano, devono essere mantenute in edificate e sistemate a verde con le prescrizioni del precedente art.32.



Le aree indicate come verde privato sono computabili nella superficie fondiaria delle unità catastali che le comprendono, ai fini egli interventi consentiti nelle diverse zone.

ART.76 -ZONE C.7- ESPANSIONE TURISTICO-RESIDENZIALE

Il PRG destina ad espansione turistico-residenziale quattro nuclei classificati come c7 ed individuati come comparti unitari di intervento distinti con le lettere A,C,D,E.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenziali
- alberghiere
- commercio al dettaglio
- bar, ristoranti ed attività ricreative.

Lo strumento urbanistico attuativo individuerà, oltre il residenziale e l'alberghiero come precedentemente quantificato, le aree da destinare alle attrezzature commerciali, ricreative e di ristoro, per una volumetria pari al 20% del totale di quella residenziale ed alberghiera, il tutto compreso nella volumetria complessiva massima ammissibile per l'intera area 07.

La convenzione dovrà prevedere, oltre che la cessione gratuita delle aree destinate a servizi, così come individuate dal PRG, anche l'obbligo di attrezzarle e mantenerle per almeno dieci anni dalla loro realizzazione.

ART.77 - ZONE D.1.- ZONE INDUSTRIALI E DI COMPLETAMENTO

Comprende le aree della zona industriale gestite dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale secondo il Piano particolareggiato PP per l'agglomerato



di Lecce, e le aree impegnate dagli insediamenti dei Monopoli di Stato per la lavorazione e il deposito dei tabacchi.

In queste due zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- impianti industriali con relativi servizi tecnici ed amministrativi;
- depositi e magazzini;
- attrezzature per autotrasporto e simili.

E' vietata ogni destinazione residenziale con la eccezione di un solo alloggio per impianto ad uso del custode, ovvero del dirigente o del titolare dell'impresa per una superficie utile non superiore a 150 mq.

Gli interventi in tale zona sono subordinati alla esecuzione ed adeguamento delle opere che garantiscono il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere in base alle prescrizioni della legge 319/1976, nonché la rispondenza delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme legislative vigenti in materia di sicurezza del lavoro e di assistenza dei lavoratori. Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, sono consentite ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni mediante concessione nel rispetto di quanto disposto dall'art. 10 della legge 10/77.

ART.78 -ZONE D.2.- NUOVA ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

Comprende la nuova zona per insediamenti di artigianato e piccola industria che il PRG prevede in prossimità del confine con il territorio del Comune di Lizzanello.

L'insediamento previsto si attua mediante strumento urbanistico preventivo, Piano Particolareggiato per gli insediamenti produttivi (PIP), di cui all'art. 27 della legge 865/71, nel rispetto della legislazione vigente, esteso all'intero



comprensorio di zone D.2 destinate ad attrezzature, a servizi ed infrastrutture, secondo le prescrizioni indicate nelle tavole 1:2000 e 1:5000 del PRG.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà attenersi alle prescrizioni ed indici stabiliti per la zona D.1 del precedente art. 77 e prevedere la dimensione dei lotti non inferiori a mq.5000.

Sono classificate dal PRG come zone D.2 anche le aree destinate all'ampliamento dell'agglomerato industriale di Lecce, secondo le previsioni del piano territoriale del settore in vigore.

L'insediamento si attua mediante Piano Particolareggiato PP esteso all'intero comprensorio che dovrà attenersi alle indicazioni riportate nelle tavole in scala 1:5000 del PRG, rispettando le destinazioni, le aree per servizi ed i vincoli prescritti per gli edifici rurali di interesse ambientale.

In tale zona si applicano per le destinazioni gli indici e le prescrizioni stabiliti per la zona D.1 nel precedente art.77.

ART.79 - ZONE D.3. - ZONE ARTIGIANALI

E' costituita da alcuni comparti previsti dal PRG per nuovi insediamenti artigianali ed altre aree in varie parti del territorio, già impegnate da edifici artigianali o industriali di piccole e medie dimensioni, per le quali il PRG consente completamenti ed ampliamenti e sistemazioni secondo le prescrizioni che seguono.

- A) I comprensori per i nuovi insediamenti artigianali previsti dal PRG sono costituiti:
- dai comparti di aree D.3 lungo la via Vecchia Frigole con la relativa viabilità di servizio ed annesse aree per attrezzature di interesse generale a servizio dell'insediamento (Fe29); nonché i due comparti



F.31, ove potranno trovare sistemazione le attrezzature e gli impianti tecnologici da trasferirsi secondo le previsioni di PRG, da altre zone urbane, ove ne è divenuta incompatibile la permanenza:

- i comparti di aree D.3 ed F.29 tra viale della Repubblica e Via D'Aurio, che costituiscono l'ampliamento e la sistemazione funzionale degli edifici con carattere artigianale, commerciale esistenti nella zona, integrando le aree D.1 della limitrofa Manifattura Tabacchi;
- i comparti di aree D.3 lungo la SS 16 per Brindisi altezza della zona industriale, ove potranno trovare sistemazione attrezzature ed impianti commerciali, artigianali, oltre a depositi e magazzini;
- il nuovo nucleo artigianale previsto per la riqualificazione speciale e funzionale dell'insediamento costiero di Casalabate.

Gli interventi nei predetti comparti sono o soggetti alla formazione di strumento urbanistico preventivo, Piano Particolareggiato PP o PIP, esteso all'intero comprensorio che deve comprendere, oltre alle infrastrutture, anche le aree destinate ad attrezzature e servizi secondo le previsioni riportate nelle tavole di zonizzazione 1:2000 e 1:5000 di PRG e comunque per una superficie non inferiore al 10% della superficie dell'intervento.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- impianti ed edifici artigianali con relativi servizi tecnici ed amministrativi;
- attrezzature ed impianti commerciali-artigianali; attrezzature tecnologiche municipali ed altri enti pubblici anche al di fuori delle zone indicate con la specifica destinazione di F.23
- depositi e magazzini.



ART.80 -ZONE D.4- ATTITIVITA' DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI

Comprende le aree ove esistono impianti di distributori di carburanti con stazioni di servizio, concessionarie di autoveicoli e le zone destinate dal PRG ad attrezzature per l'autotrasporto.

Attrezzature per l'autotrasporto

Nel comparto di zone D.4, nei pressi di Borgo Pace, previsto nella tavola C.5 di PRG adiacente allo svincolo ferroviario dello scalo merci, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature connesse all'autotrasporto
- depositi ed attrezzature distributive per grossisti
- uffici, magazzini, esposizione Commercio all'ingrosso.

E' vietato il commercio al dettaglio ed ogni destinazione residenziale, ad eccezione dell'alloro per il personale dirigente o di custodia, con SU superiore a quella ammessa per l'edilizia residenziale pubblica.

In tale comparto qualsiasi intervento è subordinato alla formazione di strumento urbanistico preventivo, PP, o PIP, esteso all'intero comparto con il rispetto degli indici e prescrizioni stabilite per la zona D.3, art. 79.

Attività distributive e commerciali

Sono costituite dai seguenti comparti che comprendono edifici ed aree già destinate ad attività commerciali e distributive di concessionarie auto:

- comparto D.4 Via Grassi angolo Via Lequile
- comparto D.4 Via Grassi angolo Via San Cesario
- comparti D.4 all'interno dello svincolo della superstrada LE-BR

Sono consentiti i seguenti interventi:



- manutenzione ordinaria e straordinaria; ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuove costruzioni soggette a concessione.

Nella tavola B22 a scala 1:5000 è individuata un'area tipizzata D4 ricadente nel comparto "B" destinato alle infrastrutture nautiche-portuali, la cui utilizzazione è subordinata alla redazione di strumento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato) di esclusiva iniziativa pubblica esteso all'intero perimetro di comparto unitario..

Distributive per carburanti

Nei comparti di zone D.4, già interessate da impianti di distributori di carburanti con stazioni di servizio sono consentite esclusivamente installazioni di strutture trasferibili in precario di cui all'art.151 del REC, occorrenti per gli impianti e relative costruzioni accessorie (chioschi e servizi igienici), con esclusione di abitazioni, negozi ed altre attività commerciali.

ART.81 -ZONE D.5- ATTIVITA' TERZIARIE E DIREZIONALI

Comprende gli edifici ed aree già destinate prevalentemente ad attività terziarie e direzionali e le aree previste dal PRG per nuove attività terziarie e direzionali.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- uffici pubblici e privati
- sale di esposizione e convegni
- attrezzature commerciali e grandi magazzini
- sedi bancarie
- attività direzionali di rappresentanza
- attrezzature per servizi e tempo libero.



E' ammessa la residenza nella misura non superiore al 10% della superficie utile Su complessiva.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia senza incremento della superficie utile Su esistente.

Per le nuove zone D.5 incluse nei comparti di intervento unitario gli interventi sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico preventivo, PP o PLC, esteso ai perimetri indicati nelle tavole di PRG.

Per le altre zone D.5 gli interventi edilizi possono essere attuati con concessione edilizia previo convenzionamento.

ART.82 -ZONE E- ZONE DESTINATE ALL'USO AGRICOLO

Le zone agricole sono destinate al mantenimento e allo sviluppo delle attività e produzione agricola.

ART.88 -ZONE F- ATTREZZATURE E SERVIZI DI QUARTIERE

Comprendono gli edifici pubblici esistenti e le zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici di quartiere secondo le previsioni di PRG ed in base agli standards urbanistici stabiliti nel precedente art.8.

La destinazione specifica delle singole aree all'interno delle categorie indicate dal PRG dovrà essere stabilita dal Consiglio Comunale, sentiti i consigli di quartiere e nell'intento di assicurare il soddisfacimento degli standards stabiliti dal PRG per ogni singola attrezzatura.



Per tali zone è prevista la acquisizione da parte del Comune di tuttte le aree indicate dal PRG occorrenti per l'attuazione delle specifiche attrezzature con la gradualità stabilita dai PPA.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di Piano Particolareggiato o di progetti comunali esecutivi (art.24 presenti norme), estesi almeno all'intero comparto di zona F ed alle aree del relativo sistema viario; il piano particolareggiato potrà anche essere esteso a comprensori più ampi, includendo aree con destinazione residenziale o diversa allo scopo di conseguire l'attuazione degli standards urbanistici fissati dal PRG, con la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri secondo la disciplina sui comparti fissata dall'art. 5 della L.R. 6/79.

ART.90 - ZONE F.12- ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE

Sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche:

- amministrative, gestionali pubbliche del quartiere;
- culturali e partecipative (centro culturale, sale per assemblee, mostre, proiezioni);
- sociali, sanitari ed assistenziali di quartiere
- centro per anziani, consultori
- commerciali pubbliche e ricreative (mercati, ristoro e servizi collettivi di quartiere)
- direzionali di quartiere.

Può essere inserito in tali strutture anche l'asilo nido.

Qualora ciò sia previsto dal Piano Patrticolareggiato, le attrezzature commerciali, ricreative e direzionali possono essere realizzate anche mediante



concessione convenzionata da cooperative, enti o privati. In tal caso il controllo pubblico sulla gestione dei privati dovrà essere garantito attraverso le modalità stabilite dal Piano Particolareggiato ed inserite nella convenzione.

La destinazione d'uso direzionale è consentita solo se conseguente all'intervento pubblico.

L'Amministrazione dovrà in tal caso stabilire termini e modalità della concessione, in modo che siano garantite le particolari funzioni previste dal Piano Particolareggiato per i servizi pubblici.

ART.99 - ZONE F.24- ATTREZZATURE CIVILI DI CARATTERE URBANO

Sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche di carattere urbano:

- amministrativo, uffici di enti pubblici
- direzionali a livello urbano
- sociali, associative, culturali
- commerciali, limitatamente per la distribuzione al dettaglio.

Qualora ciò sia previsto dal Piano Particolareggiato, le attrezzature direzionali, commerciali e ricreative possono essere realizzate anche mediante concessione convenzionata da cooperative, enti o privati; in tal caso il controllo pubblico sulla gestione dei privati dovrà essere garantito attraverso le modalità stabilite dal Piano Particolareggiato ed inserite nella convenzione.

L'Amministrazione Comunale dovrà stabilire termini e modalità della concessione in modo che siano garantiti i particolari servizi pubblici previsti dal PP per quelle zone.



Negli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione ed il risanamento igienico-edilizio, con il rispetto delle caratteristiche storico-artistiche e ambientali degli edifici.

ART.106 – ZONE F.29- ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLE ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

Comprendono i comparti di aree inserite nell'ambito di insediamenti industriali o artigianali esistenti o previsti dal PRG.

In tali zone sono consentite a servizio degli impianti le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi, botteghe artigiane, pubblici esercizi;
- uffici, mense, ristoranti ed attrezzature per il tempo libero
- attrezzature di servizio sociale (ambulatori, pronto soccorso, asilo nido)
- sedi di corsi di aggiornamento
- attrezzature sportive ove queste ultime non siano previste in altre zone vicine nelle tavole di PRG.

Gli interventi sono soggetti alla formazione di strumento urbanistico attuativo che dovrà stabilire le specifiche attrezzature da realizzarsi, con indice di utilizzazione fondiaria Uf 0,6 mq/mq.

Ove non siano previsti in modo accorpato spazi adeguati per parcheggi all'esterno di dette aree, dovranno essere riservate per il parcheggio 1 mq ogni 8 mq. di Su.

ART.109 - ZONE F.32- ATTREZZATURE PER FIERE,E SPOSIZIONI ED IL MERCATO SETTIMANALE



Comprendono l'insieme dei comparti integrati costituiti da zone F.32, zone F.24 e zone a parco attrezzato F.33, previsto dal PRG – tavole C.11 e C.14 – ai margini della variante alla SS16 verso sud per il nuovo insediamento di attrezzature di tipo fieristico-commerciale e per il mercato settimanale.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature di tipo fieristico
- esposizioni, mostre, sale per congressi e manifestazioni
- sale per contrattazioni ed attrezzature complementari per il tipo direzionale e commerciale
- attrezzature per lo spettacolo, fisse o mobili
- strutture, impianti e spazi attrezzati per il mercato settimanale

Sono vietate le destinazioni residenziali, con eccezione dell'eventuale alloggio per custode nell'ambito degli edifici specialistici.

In particolare il PRG prevede due comparti di intervento unitario:

- il n.18 esteso ad un complesso integrato di aree F.32 ed F.33, ubicato tra la via per Merine e la variante alla SS 16 verso sud; esso è destinato ad accogliere principalmente il centro di commercializzazione dei prodotti dell'artigianato; nell'ambito della zona F33 troveranno localizzazione le aree per spettacoli viaggianti e all'aperto;
- il comparto n.21 è relativo ad un comparto integrato di zone F.33, F.321, F.27 e D.5 destinate a mercato settimanale ed alla Fiera Nazionale del Vino.

I piani attuativi dovranno precisare le destinazioni delle singole attrezzature e le sistemazioni in base alle previsioni indicate nelle tavole di PRG del bestiame.



ART.125 - NORME GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI - PIANO DEL COMMERCIO

Nelle zone ove sono ammesse dal PRG attrezzature o attività commerciali, le relative caratteristiche specifiche e la loro dimensione dovranno rispettare le prescrizioni del piano di sviluppo e di adeguamento della rete distributiva commerciale, previsto dalla legge n. 426/71.

L'Amministrazione Comunale ha comunque la facoltà di subordinare la realizzazione di grandi strutture di vendita alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, che preveda le sistemazioni relative agli accessi, ai parcheggi ed agli spazi pedonali.



TERRITORIO URBANO E QUARTIERI

Dalla legge finanziaria del 2008, che ha modificato il Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali (D.Lgs 18 agosto 2000, n.267), sono scomparsi nei comuni medio piccoli (sotto i 100.000 abitanti) i consigli circoscrizionali, che avevano rappresentato i riferimenti istituzionali e amministrativi dei quartieri urbani. Le elezioni comunali del 2007 sono state, infatti, le ultime a Lecce in cui si è votato, contestualmente al sindaco e al consiglio comunale, anche per i consigli circoscrizionali.

Al di là degli aspetti amministrativi e di partecipazione, tale superamento aveva oggettivamente comportato il venir meno di un riferimento univoco di segmentazione e suddivisione delle aree urbane, necessario per qualsiasi analisi più dettagliata, anche e soprattutto in ambito commerciale. Le città, da un punto di vista edilizio, sociodemografico, commerciale e della morfologia urbana, cambiano ad una velocità molto più significativa di quanto si possa pensare e la scomparsa del riferimento amministrativo, per altro, non ha certamente segnato la scomparsa dei quartieri e la percezione anche soggettiva degli stessi come entità urbane, sociali, di vicinato e commerciali. Anzi, per certi versi (e quasi paradossalmente dopo la scomparsa dei riferimenti amministrativi) il "quartierismo" loro si è ulteriormente affermato nel dibattito pubblico cittadino, reclamando anche nuovi spazi di partecipazione: le dinamiche urbane, edilizie e residenziali hanno di fatto creato nuove aree di



vicinato in corrispondenza delle zone di espansione edilizia e commerciale così come quartieri storici hanno attraversato, e in taluni casi attraversano tuttora, mutamenti strutturali.

Pertanto, preliminarmente all'analisi commerciale condotta in sede di studio preliminare per il documento strategico del commercio, e quindi prima ancora che il Comune di Lecce deliberasse direttamente per darsi una nuova suddivisione amministrativa, era stata già operata una mappatura e un'individuazione univoca delle diverse zone della città, che appunto allora mancava a livello di confini amministrativi con la scomparsa dei consigli circoscrizionali, che per altro già avevano rappresentato un accorpamento dei vecchi consigli di quartiere e quindi un ulteriore allontanamento da una dimensione di vicinato. La necessità che si era posta, pertanto, anche al fine di orientare meglio l'analisi dell'incidenza commerciale nelle varie zone era stata quella di ridisegnare una mappa delle diverse zone della città con confini precisi; tale mappa, partendo dalle vecchie ripartizioni amministrative, andava già molto oltre tenendo conto dei mutamenti della morfologia urbana intervenuti negli ultimi dieci-quindici anni. Si era cercato, pertanto, di affinare ulteriormente l'individuazione di tali aree urbane, individuando quartieri (macro) e rioni (intesi come sistemi urbani più piccoli) e stabilendo confini precisi fra ogni sistema. Tale suddivisione preliminare è stata necessaria come impostazione metodologica per guidare anche la quantificazione del numero dei residenti di ciascuna zona. Tale attività è stata condotta lavorando il file



presente sugli Open Data relativo ai Residenti per Via e Civico "Vie e residenti civici.xlsx", un foglio di lavoro che raggruppa in circa 65.000 combinazioni di celle i numeri dei residenti per ciascuna via/civico. Sulla base della preliminare suddivisione urbana in quartieri e rioni, pertanto, ad ogni via cittadina è stato assegnato il quartiere e il rione in cui insisteva. E' stato particolarmente importante lavorare sul file del numero dei residenti per via e civico, per avere il dato aggregato degli abitanti di ogni quartiere e di ogni rione, e poterlo eventualmente avere, tramite opportuni accorpamenti, per qualsiasi macroaggregazione urbana si scelga di considerare.

La quantificazione dei residenti nell'ambito delle analisi sulla distribuzione commerciale ci consente, in particolare, di calcolare alcuni indici di servizio molto utili nell'analisi e nella valutazione della rete distributiva (dall'Indice di Servizio al Consumatore all'Indice di Distribuzione territoriale), e di poterlo fare anche in riferimento a quartieri e singole porzioni di territorio urbano, rendendo possibili comparazioni con il dato generale del comune e fra le diverse zone della città.

Ovviamente il dato ufficiale dei residenti ha una dimensione, diciamo così, "sommersa", determinata dalla presenza in città di coloro che non ne sono ufficialmente residenti, pur essendone fruitori e abitanti (studenti fuorisede, migranti); tale residenzialità sommersa, che ad esempio in un quartiere "universitario" come San Pio è, come si può immaginare, piuttosto rilevante, è peraltro opposta e speculare alla presenza nelle liste delle anagrafe di



persone che sono ancora residenti a Lecce ma studiano o lavorano fuori. Sono viceversa ancora da quantificare ed eventualmente da verificare nei prossimi mesi e anni gli effetti di quella embrionale dinamica di emigrazione di ritorno definita southworking, che in seguito alla pandemia da Covid19 ha portato all'irruzione dello smart working in molti luoghi di lavoro del settore pubblico, dei servizi e del terziario avanzato, e al contestuale ritorno al Sud di numerosi lavoratori meridionali. Si tratta ovviamente di una tendenza che potrebbe essere temporanea, pur con qualche potenzialità strutturale da verificare nei prossimi tempi, che peraltro avrebbe anche effetti interessanti per le economie del Sud. Ad ogni modo, al netto della fisiologica quota, difficile da quantificare, di dis-matching fra residenze ufficiali e domicili effettivi, si può chiaramente intendere quanto importante sia la considerazione del numero degli abitanti per analizzare e pesare anche in termini qualitativi il servizio distributivo all'interno di una città.

Pertanto, quindi, nell'ambito dello studio preliminare sul documento strategico del commercio si è lavorato inizialmente sulla seguente suddivisione della città, che è stata quindi il parametro territoriale all'interno del quale è stata analizzata la distribuzione territoriale delle attività commerciali.



QUARTIERE	RIONE
CENTRO	CENTRO STORICO
	CIRCONVALLAZIONE INTERNA
MAZZINI	PIAZZA MAZZINI
	SAN LAZZARO
	ARIOSTO
	GRATTACIELO
STADIO	ZONA A- SAN SABINO
	ZONA B- SAN GIOVANNI BATTISTA
	ZC- S. M. KOLBE/ RAPOLLA
	PARTIGIANI/SETTELACQUARE
	CENTRUM/PIAZZA PALIO
ZONA EST	PIANO MORTARI/CONSERVATORIO
201111201	AGAVE
	VIA VECCHIA MERINE
	MARUGI
LEUCA	LEUCA CENTRO
LEUCA	SAN GUIDO/TEMPI NUOVI
	PONTICELLI
	CICOLELLA
RUDIAE/FERROVIA	FERROVIA
ROBINE, LERRO VIII	ARIA SANA/COMPARTO 35
	POLIGONO/VIA LEQUILE
	IDRIA/ P.ZA DANTE
	P.LE RUDIAE
	CASERMETTE
	TORRE MOZZA
SAN PIO	SAN PIO SUD/ P.ZA S.PIO X
	SAN PIO/VIA TARANTO
	BORGOPACE/ZONA INDUSTRIALE
VILLA CONVENTO	VILLA CONVENTO
SALESIANI	SALESIANI
	V. FRIGOLE/BERNINI/LIUNI
SANTA ROSA	SANTA ROSA
	BORGO SAN NICOLA
	CICALELLA
	V. GIAMMATTEO/V.FRIGOLE
LITORALE	FRIGOLE/ LE-FRIGOLE
	SAN CATALDO/SAN LIGORIO
	T. CHIANCA/T.RINALDA/SPIAGGIABELLA



DEL. C.C. 133/2018: RIORGANIZZAZIONE TERRITORIALE DEL COMUNE

Come detto, successivamente al primo studio preliminare per il documento strategico del commercio, il Comune di Lecce ha prima introdotto nel proprio ordinamento comunale l'istituto dei Comitati di Quartiere e poi con la Delibera di Consiglio Comunale n.133 dell'11 ottobre 2018 "Riorganizzazione territoriale del comune di Lecce in frazioni, borghi, quartieri e contesti a seguito di soppressione delle circoscrizioni i.e." ha ridefinito il territorio comunale individuando quartieri, frazioni, borghi e contesti territoriali che in parte riprendono le antiche suddivisioni amministrative e in parte lo innovano in maniera sostanziale.

Nelle more, pertanto, dei necessari aggiornamenti dei dati sull'offerta distributiva, successivi al primo studio, si è scelto pertanto di allinearsi in sede di analisi alle nuove suddivisioni del territorio comunale appena introdotte, non tanto per ragioni di comodità metodologica e scientifica (che anzi avrebbero suggerito il mantenimento delle prime suddivisioni), ma per iniziare a ragionare tutti quanti con queste nuove aggregazioni territoriali, favorendone l'ulteriore metabolizzazione delle stesse nel dibattito pubblico cittadino oltre che nel discorso istituzionale e nei provvedimenti amministrativi.

La nuova ripartizione, come detto, distingue quartieri, frazioni, borghi e contesti territoriali, tenendo conto quindi della peculiarità e delle specificità delle diverse unità territoriali, non



solo aree urbanizzate ma anche costa e campagna. Recentemente sugli OpenData del Comune sono stati anche pubblicati i dati dei residenti ufficiali di ciascuna zona della città, operazione che quindi allinea anche il dato della popolazione sui nuovi quartieri e sui nuovi confini e che quindi consentirà poi di analizzare i dati commerciali aggiornati, opportunamente elaborati sulle nuove ripartizioni.

QUARTIERI	RESIDENTI
CENTRO	5.325
MAZZINI	12.820
LEUCA	13.364
RUDIAE SAN PIO	10.051
FERROVIA CASERMETTE	12.986
KOLBE SAN G.BATTISTA	7.276
SAN SABINO	6.671
SALESIANI	9.848
SANTA ROSA	6.892
FRAZIONI	RESIDENTI
FRAZIONE FRIGOLE	1.445
FRAZIONE SAN CATALDO	1.156
FRAZIONE TORRE CHIANCA	927
FRAZIONE VILLA CONVENTO	897
BORGHI	RESIDENTI
BORGO SAN NICOLA	3.219
BORGO PACE	1.386
BORGO PIAVE	198
CONTESTI	RESIDENTI
CONTESTO DELL'ENTROTERRA COSTIERO	1.752
CONTESTO RUDIAE VILLA CONVENTO	399
CONTESTO DI SANTA MARIA CERRATE	47
ZONA SAN LIGORIO	39
ZONA INDUSTRIALE	65
TOTALE	96.763

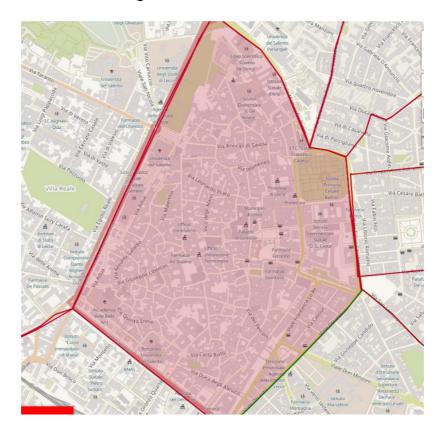
Fonte: dati OpenData Comune di Lecce

PERIMETRAZIONE URBANA DELLA CITTA' DI LECCE: QUARTIERI, FRAZIONI, BORGHI, CONTESTI TERRITORIALI





Quartiere **CENTRO**



QUARTIERE CENTRO			
POPOLAZIONE RESIDENTE			5.325
SESSO			% LECCE
MASCHI	2.616	49,1%	47,4%
FEMMINE	2.709	50,9%	52,6%
CLASSE DI ETA'			% LECCE
GIOVANI (0-14)	545	10,2%	11,9%
ADULTI (15-64)	3.654	68,6%	63,4%
ANZIANI (OVER 65)	1.126	21,1%	24,6%



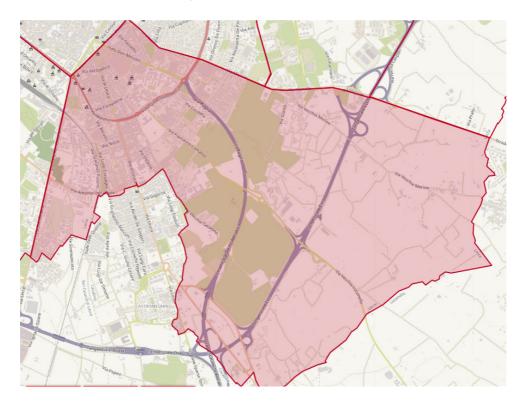
Quartiere **MAZZINI**



QUARTIERE MAZZINI			
POPOLAZIONE RESIDENTE			12.820
SE	% LECCE		
MASCHI	5.690	44,4%	47,4%
FEMMINE	7.130	55,6%	52,6%
CLASSI	% LECCE		
GIOVANI (0-14)	1.512	11,8%	11,9%
ADULTI (15-64)	7.550	58,9%	63,4%
ANZIANI (OVER 65)	3.758	29,3%	24,6%



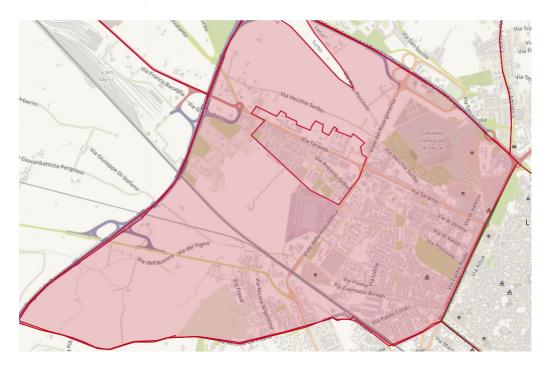
Quartiere **LEUCA**



QUARTIERE LEUCA				
POPOLAZION	13.364			
SES	% LECCE			
MASCHI	6.327	47,3%	47,4%	
FEMMINE	7.037	52,7%	52,6%	
CLASSE DI ETA'			% LECCE	
GIOVANI (0-14)	1.589	11,9%	11,9%	
ADULTI (15-64)	8.703	65,1%	63,4%	
ANZIANI (OVER 65)	3.072	23,0%	24,6%	



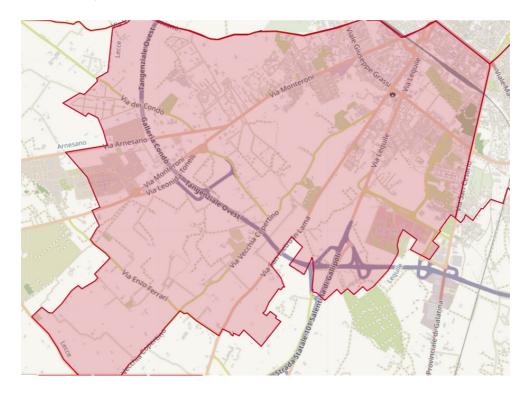
Quartiere **RUDIAE SAN PIO**



QUARTIERE RUDIAE SAN PIO			
POPOLAZIONE RESIDENTE			10.051
S	% LECCE		
MASCHI	4.882	48,6%	47,4%
FEMMINE	5.169	51,4%	52,6%
CLAS	% LECCE		
GIOVANI (0-14)	1.117	11,1%	11,9%
ADULTI (15-64)	6.512	64,8%	63,4%
ANZIANI (OVER 65)	2.422	24,1%	24,6%



Quartiere FERROVIA CASERMETTE



QUARTIERE FERROVIA CASERMETTE			
POPOLAZION	NE RESIDEN	ГЕ	12.986
SE	% LECCE		
MASCHI	6.214	47,9%	47,4%
FEMMINE	6.772	52,1%	52,6%
CLASSE	% LECCE		
GIOVANI (0-14)	1.652	12,7%	11,9%
ADULTI (15-64)	8.739	67,3%	63,4%
ANZIANI (OVER 65)	2.595	20,0%	24,6%



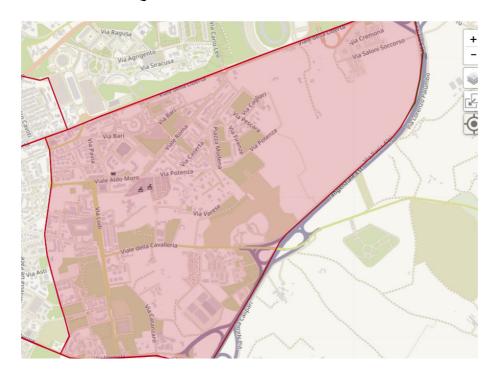
Quartiere KOLBE SAN G.BATTISTA



QUARTIERE KOLBE S.G.BATTISTA			
POPOLAZIONE RESIDENTE			7.276
SESSO			% LECCE
MASCHI	3.374	46,4%	47,4%
FEMMINE	3.902	53,6%	52,6%
CLASSE DI ETA'			% LECCE
GIOVANI (0-14)	794	10,9%	11,9%
ADULTI (15-64)	4.500	61,8%	63,4%
ANZIANI (OVER 65)	1.982	27,2%	24,6%



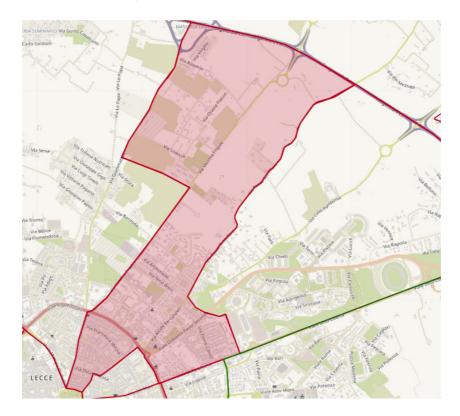
Quartiere SAN SABINO



QUARTIERE SAN SABINO				
POPOLAZIONE	6.671			
SESSO	% LECCE			
MASCHI	3.154	47,3%	47,4%	
FEMMINE	3.517	52,7%	52,6%	
CLASSE D	% LECCE			
GIOVANI (0-14)	831	12,5%	11,9%	
ADULTI (15-64)	3.946	59,2%	63,4%	
ANZIANI (OVER 65)	1.894	28,4%	24,6%	



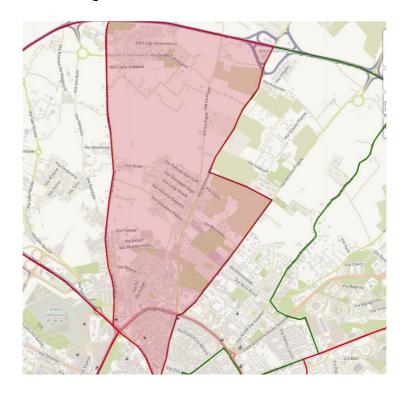
Quartiere **SALESIANI**



QUARTIERE SALESIANI				
POPOLAZIO	9.848			
SE	% LECCE			
MASCHI	4.435	45,0%	47,4%	
FEMMINE	5.413	55,0%	52,6%	
CLASS	% LECCE			
GIOVANI (0-14)	1.128	11,5%	11,9%	
ADULTI (15-64)	5.805	58,9%	63,4%	
ANZIANI (OVER 65)	2.915	29,6%	24,6%	



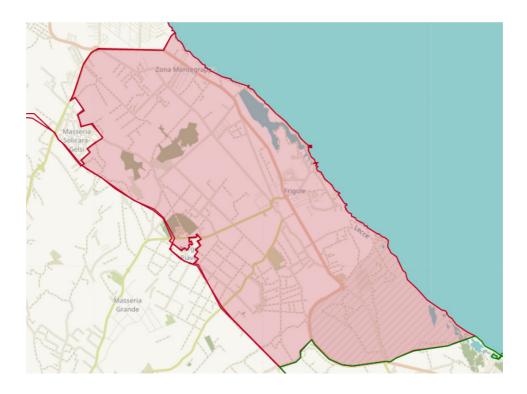
Quartiere **SANTA ROSA**



QUARTIERE SANTA ROSA				
POPOLAZIONE	6.892			
			% LECCE	
SESS	5O		, delecte	
MASCHI	3.180	46,1%	47,4%	
FEMMINE	3.712	53,9%	52,6%	
			% LECCE	
CLASSE DI ETA'			% LECCE	
GIOVANI (0-14)	814	11,8%	11,9%	
ADULTI (15-64)	4.337	62,9%	63,4%	
ANZIANI (OVER 65)	1.741	25,3%	24,6%	



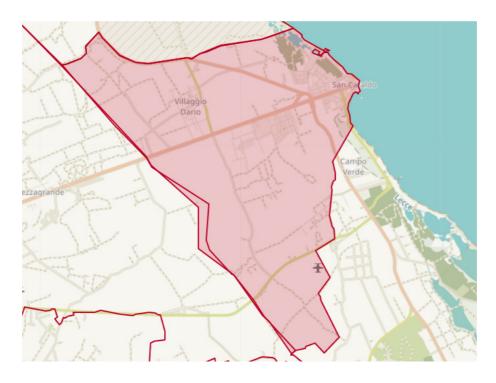
Frazione FRIGOLE



FRAZIONE FRIGOLE				
POPOLAZIONE	1.445			
CEC	% LECCE			
MASCHI	SESSO MASCHI 727 50.3%			
FEMMINE	718	50,3%	47,4% 52,6%	
1 Divilyili (D	710	15/1 /0	,	
CLASSE I	% LECCE			
GIOVANI (0-14)	201	13,9%	11,9%	
ADULTI (15-64)	63,4%			
ANZIANI (OVER 65)	320	22,1%	24,6%	



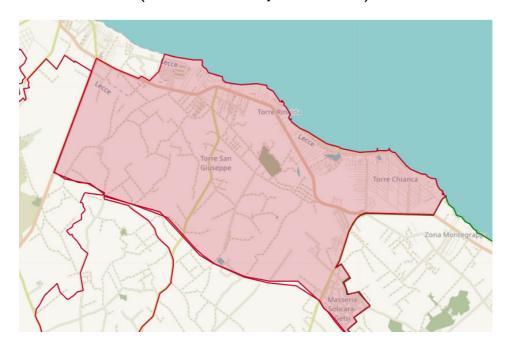
Frazione SAN CATALDO



FRAZIONE SAN CATALDO				
POPOLAZION	1.156			
SES	% LECCE			
MASCHI	621	53,7%	47,4%	
FEMMINE	535	46,3%	52,6%	
CLASSE DI ETA'			% LECCE	
GIOVANI (0-14)	126	10,9%	11,9%	
ADULTI (15-64)	798	69,0%	63,4%	
ANZIANI (OVER 65)	232	20,1%	24,6%	



Frazione TORRE CHIANCA (T.RINALDA/S.BELLA)



FRAZIONE TORRE CHIANCA (T.RINALDA/S.BELLA)			
POPOLAZIONE RESIDENTE			927
SESSO	% LECCE		
MASCHI	493	53,2%	47,4%
FEMMINE	434	46,8%	52,6%
CLASSE DI	% LECCE		
GIOVANI (0-14)	110	11,9%	11,9%
ADULTI (15-64)	63,4%		
ANZIANI (OVER 65)	202	21,8%	24,6%



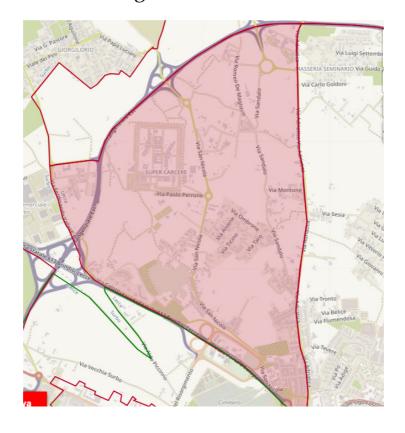
Frazione VILLA CONVENTO



FRAZIONE VILLA CONVENTO			
POPOLAZION	897		
SES	% LECCE		
MASCHI	434	48,4%	47,4%
FEMMINE	463	51,6%	52,6%
CLASSE	% LECCE		
GIOVANI (0-14)	113	12,6%	11,9%
ADULTI (15-64)	574	64,0%	63,4%
ANZIANI (OVER 65)	210	23,4%	24,6%



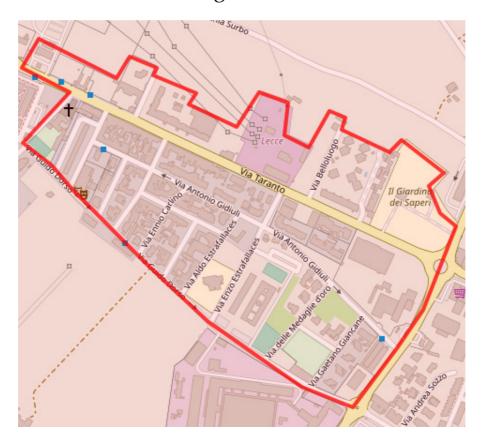
Borgo SAN NICOLA



BORGO SAN NICOLA			
POPOLAZIONE RESIDENTE			3.219
SESSO	% LECCE		
MASCHI	1.707	53,0%	47,4%
FEMMINE	1.512	47,0%	52,6%
CLASSE DI E	% LECCE		
GIOVANI (0-14)	350	10,9%	11,9%
ADULTI (15-64)	2.221	69,0%	63,4%
ANZIANI (OVER 65)	648	20,1%	24,6%



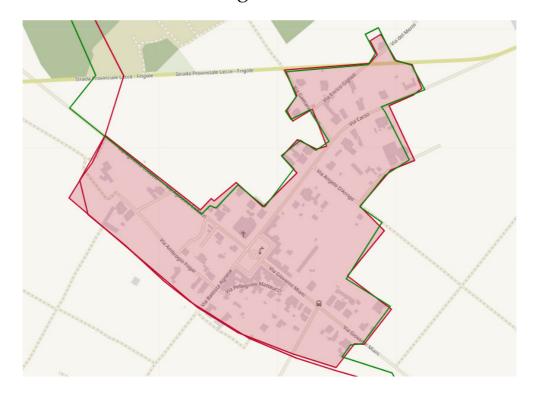
Borgo PACE



BORGO PACE			
POPOLAZIO	1.386		
SI	% LECCE		
MASCHI	688	49,6%	47,4%
FEMMINE	698	50,4%	52,6%
CLASSE DI ETA'			% LECCE
GIOVANI (0-14)	188	13,6%	11,9%
ADULTI (15-64)	922	66,5%	63,4%
ANZIANI (OVER 65)	276	19,9%	24,6%



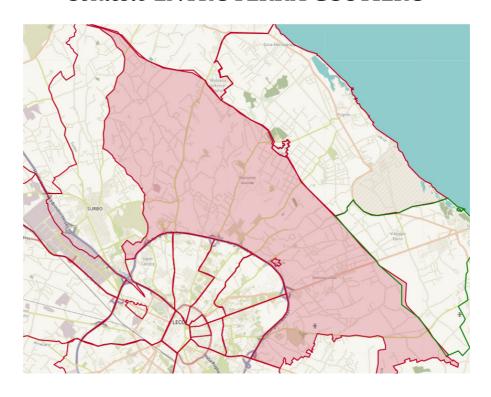
Borgo **PIAVE**



BORGO PIAVE			
POPOLAZIONE	198		
SESSO	% LECCE		
MASCHI	103	52,0%	47,4%
FEMMINE	95	48,0%	52,6%
CLASSE D	% LECCE		
GIOVANI (0-14)	15	7,6%	11,9%
ADULTI (15-64)	133	67,2%	63,4%
ANZIANI (OVER 65)	50	25,3%	24,6%



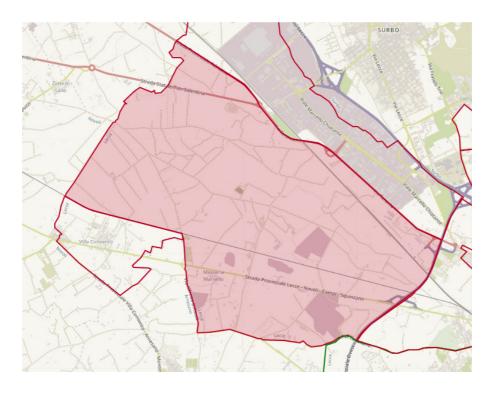
Contesto ENTROTERRA COSTIERO



CONTESTO ENTROTERRA COSTIERO			
POPOLAZIONE RESIDENTE			1.752
SESS	% LECCE		
MASCHI	896	51,1%	47,4%
FEMMINE	856	48,9%	52,6%
CLASSE DI ETA'			% LECCE
GIOVANI (0-14)	281	16,0%	11,9%
ADULTI (15-64)	1.147	65,5%	63,4%
ANZIANI (OVER 65)	324	18,5%	24,6%



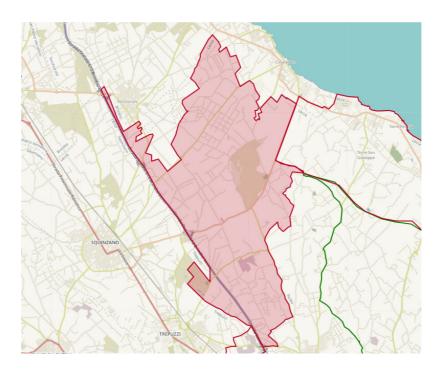
Contesto RUDIAE VILLA CONVENTO



CONTESTO RUDIAE VILLA CONVENTO				
POPOLAZION	399			
SES	% LECCE			
MASCHI	208	52,1%	47,4%	
FEMMINE	191	47,9%	52,6%	
CLASSE DI ETA'			% LECCE	
GIOVANI (0-14)	87	21,8%	11,9%	
ADULTI (15-64)	268	67,2%	63,4%	
ANZIANI (OVER 65)	44	11,0%	24,6%	



Contesto SANTA MARIA CERRATE



CONTESTO S.MARIA DI CERRATE					
POPOLAZIONE I	47				
SESSO	% LECCE				
MASCHI	28	59,6%	47,4%		
FEMMINE	19	40,4%	52,6%		
CLASSE D	I ETA'		% LECCE		
GIOVANI (0-14)	7	14,9%	11,9%		
ADULTI (15-64)	34	72,3%	63,4%		
ANZIANI (OVER 65)	6	12,8%	24,6%		

Fonte: elaborazioni su dati OpenData Comune di Lecce



Zona SAN LIGORIO

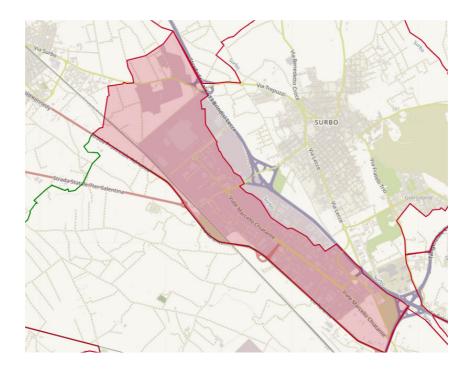


Zona SAN LIGORIO						
POPOLAZIONE R	39					
SESSO	% LECCE					
MASCHI	18	46,2%	47,4%			
FEMMINE	21	53,8%	52,6%			
CLASSE DI	FT A'		% LECCE			
GIOVANI (0-14)	11,9%					
ADULTI (15-64)	25	7,7% 64,1%	63,4%			
ANZIANI (OVER 65)	11	28,2%	24,6%			

Fonte: elaborazioni su dati OpenData Comune di Lecce



Zona INDUSTRIALE



Zona INDUSTRIALE						
POPOLAZIONE R	65					
SESSO	% LECCE					
MASCHI	32	49,2%	47,4%			
FEMMINE	33	50,8%	52,6%			
CLASSE DI		% LECCE				
GIOVANI (0-14)	6	9,2%	11,9%			
ADULTI (15-64)	45	69,2%	63,4%			
ANZIANI (OVER 65)	14	21,5%	24,6%			

Fonte: elaborazioni su dati OpenData Comune di Lecce



L'OFFERTA COMMERCIALE COMUNALE

IL COMMERCIO IN SEDE FISSA

QUANTIFICAZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA

RETE COMMERCIALE IN SEDE FISSA PER TIPOLOGIA DIMENSIONALE						
<u>Tipologia dimensionale</u>	Nr. Es.	<u>Tipologia dimensionale</u>	MqV			
Esercizi di Vicinato	1.992	Esercizi di Vicinato	171.011			
Medie strutture di vendita	34	Medie strutture di vendita	14.486			
M1 (da 251 a 600mq)	34	M1 (da 251 a 600 mq)	14.400			
Medie strutture di vendita	20	Medie strutture di vendita	22.371			
M2 (da 601 a 1.500 mq)	20	M2 (da 601 a 1.500 mq)	22.371			
Medie strutture di vendita	3	Medie strutture di vendita	6.661			
M3 (da 1.501 a 2.500 mq)	3	M3 (da 1.501 a 2.500 mq)	0.001			
Grandi strutture di vendita	2	Grandi strutture di vendita	6.780			
G1 (da 2.501 a 4.500)		G1 (da 2.501 a 4.500)	0.700			
TOT. PUNTI VENDITA	2.051	TOT. MQ VENDITA	221.309			

Fonte: elaborazioni su dati Tari ed Ufficio Commercio del Comune di Lecce

RETE COMMERCIALE IN SEDE FISSA PER SETTORE MERCEOLOGICO					
Settore merceologico	Nr. Es.	Settore merceologico	MqV		
AM Alimentare Misto	630	AM Alimentare Misto	69.574		
NA Non Alimentare	1.421	NA Non Alimentare	151.735		
TOT. PUNTI VENDITA	2.051	TOT. MQ VENDITA	221.309		

Fonte: elaborazioni su dati Tari ed Ufficio Commercio del Comune di Lecce



DETTAGLIO SETTORE ALIMENTARE E MISTO

<u>Tipologia dimensionale</u>	Nr. Es.	<u>Tipologia dimensionale</u>	MqV
Esercizi di Vicinato	602	Esercizi di Vicinato	46.022
Medie strutture M1	14	Medie strutture M1	5.931
Medie strutture M2	13	Medie strutture M2	13.971
Medie strutture M3	/	Medie strutture M3	/
Grandi strutture G1	1	Grandi strutture G1	3.650
TOT. Pdv AM	<u>630</u>	TOT. Mqv AM	69.574

Fonte: elaborazioni su dati Tari e Ufficio Commercio del Comune di Lecce

DETTAGLIO SETTORE NON ALIMENTARE

<u>Tipologia dimensionale</u>	Nr. Es.	<u>Tipologia dimensionale</u>	MqV
Esercizi di Vicinato	1.390	Esercizi di Vicinato	124.989
Medie strutture M1	20	Medie strutture M1	8.555
Medie strutture M2	7	Medie strutture M2	8.400
Medie strutture M3	3	Medie strutture M3	6.661
Grandi strutture G1	1	Medie strutture G1	3.130
TOT. Pdv NA	1.421	TOT. Mqv NA	151.735

Fonte: elaborazioni su dati Tari e Ufficio Commercio del Comune di Lecce

RIEPILOGO

<u>Totale ES</u>	AM	NA	TOT.	<u>Totale MqV</u>	AM	NA	TOT.
EV	602	1.390	1.992	EV	46.022	124.989	171.011
MS e GS	28	31	59	MS e GS	23.552	26.746	50.298
totale	630	1.421	2.051	totale	69.574	151.735	221.309

Fonte: elaborazioni su dati Tari e Ufficio Commercio del Comune di Lecce



INDICI E ANALISI DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Per analizzare i dati della rete distributiva comunale, introduciamo una serie di indicatori comunemente utilizzati all'interno della pianificazione commerciale per valutare e analizzare le condizioni di equilibrio della struttura commerciale e il livello di servizio e di dotazione commerciale garantito dalla stessa sul territorio.

Nello specifico analizzeremo i dati della rete distributiva utilizzando i seguenti indicatori:

- Indice di Equilibrio commerciale (IE)
- Indice di Distribuzione territoriale (ID)
- Indice di Servizio al consumatore (IS)
- Indice di Copertura Territoriale (ICT)
- Indice di Densità Territoriale (IDT)

L'Indice di Equilibrio commerciale (IE) misura il livello di equilibrio esistente sul territorio comunale fra gli esercizi di vicinato da un lato e le media e grande distribuzione dall'altro. L'indice scaturisce da una frazione dove al numeratore è posta la sommatoria delle superfici di vendita degli esercizi di vicinato e al denominatore quella delle medie e grandi strutture (MqV EV/MqV MS e GS). Si tratta ovviamente di un indice dinamico,



calcolato in termini reali attraverso le superfici di vendita autorizzate, e che si può anche calcolare distintamente per il settore alimentare e quello non alimentare.

In una situazione di equilibrio assoluto l'indice dovrebbe essere pari a 1,0, qualora i metri quadri di vendita degli Esercizi di Vicinato e della Media e Grande Distribuzione fossero totalmente equivalenti; lo stesso è superiore ad 1,0 quando i mq di vendita degli EdV prevalgono su quelli delle medie e grandi superfici ed è, viceversa, inferiore a 1,0 quando sono le superfici delle medie e grandi strutture a superare quelle degli Edv.

L'Indice di Distribuzione territoriale (ID) è dato dal rapporto fra il numero dei punti di vendita e la popolazione dell'area presa in considerazione (N.PdV/Ab*1000). Con tale Indice è possibile misurare e valutare la diffusione e la disponibilità dei punti di vendita rispetto alle necessità di servizio del consumatore/residente.

L'Indice di Servizio al consumatore (IS) è invece ricavato dal calcolo delle superfici di vendita disponibili per ogni mille abitanti (MqV/Ab*1000): con tale formula, pertanto, l'indice di servizio al consumatore è dato dal totale dei mq di vendita di superficie commerciale diviso per la popolazione espressa in migliaia. Anche



l'IS, come tutti gli altri indici, si può calcolare separatamente per le diverse tipologie merceologiche e dimensionali.

L'Indice di Copertura Territoriale (ICT) è dato dal rapporto fra la superficie di vendita e l'estensione territoriale del comune o dell'area presa in considerazione (MqV/Kmq). E'un rapporto che consente di rilevare quanto la rete del servizio di vendita sia effettivamente diffusa sulla grandezza scalare del territorio e può essere considerata un'informazione ulteriore rispetto all'Indice di Servizio.

L'Indice di Densità Territoriale (IDT) rappresenta la distribuzione sul territorio della rete di vendita e si calcola dividendo il numero di punti vendita per l'estensione territoriale del comune o dell'area (N.Pdv/ Kmq). Viene utilizzato per analizzare il grado di prossimità del servizio di vendita rispetto ai cittadini sul territorio, aiutando a rilevare la probabilità di vicinanza del servizio distributivo al cittadino.

Questi ultimi due indicatori, l'Indice di Copertura Territoriale e l'Indice di Distribuzione territoriale, ovviamente meritano una certa prudenza nel momento in cui fanno riferimento non al continuo abitato di un comune ma alla sua estensione territoriale in senso lato (includendo aree di campagna e non urbanizzate); tuttavia è comunque importante utilizzarli almeno nell'ambito



della fotografia generale del comune, mentre nelle analisi delle diverse aree della città si utilizzeranno più opportunamente l'Indice di Distribuzione territoriale (ID) e l'Indice di Servizio al consumatore (IS).

<u>Totale MqV</u>	AM	NA	TOT.
EV	46.022	124.989	171.011
MS e GS	23.552	26.746	50.298
<u>totale</u>	<u>69.574</u>	<u>151.735</u>	<u>221.309</u>
INDICE DI EQ	<u>3,39</u>		
Indice di E	1,95		
Indice Eq	4,67		

Fonte: elaborazioni su dati Tari e Ufficio Commercio del Comune di Lecce

L'Indice di Equilibrio Commerciale nel territorio comunale di Lecce è di 3,39, risultante del rapporto fra i 171.011 mq di vendita degli esercizi di vicinato e i 50.298 mq autorizzati della media e grande distribuzione: un dato sintetico che, quindi, fotografa una prevalenza in città della superficie degli EV su quelle delle MS e GS.

Scorporando il dato per settore merceologico, vediamo come tale prevalenza nel settore **non alimentare** si faccia più marcata (4,67 il relativo IE), mentre viceversa nel settore **Alimentare e Misto** scenda a **1,95**, un dato che fotografa, per tale comparto merceologico uno scarto molto minore fra le superfici degli Ev e quelle della media e grande distribuzione.



Tali dati ovviamente riguardano soltanto le superfici autorizzate all'interno del territorio comunale. Tuttavia, come sappiamo, la peculiarità della città di Lecce rispetto a città di analoghe dimensioni o comunque vicine è che qui i principali insediamenti della Grande Distribuzione siano sorti all'esterno dei confini comunali (nei confinanti comuni di Surbo e Cavallino, all'inizio delle due principali arterie extraurbane, a nord e a sud della città). Si tratta naturalmente di due presenze commerciali significative che amministrativamente ricadono all'esterno della città ma che di fatto svolgono un ruolo di servizio soprattutto ad essa, analogamente a quanto svolto in realtà vicine (come ad esempio Brindisi) da insediamenti simili, andando quindi ad impattare sullo scenario distributivo dell'area urbana.

Pertanto possiamo provare a ponderare il valore dell'Indice di Equilibrio Commerciale della città, andando ad aggiungere ai dati precedentemente esposti almeno i metri quadri dei due centri commerciali di Surbo e Cavallino, i cui numeri delle autorizzazioni regionali sono disponibili sul sito dell'Osservatorio Regionale del Commercio: parliamo esclusivamente dei due centri commerciali, costituiti entrambi da una Grande superficie alimentare (Coop e Conad) e da altre medie strutture ed esercizi di vicinato, che però sono da considerare Grandi superfici di vendita nella loro globalità.

Vediamo ovviamente come, aggiungendo tali metri quadri, l'Indice di Equilibrio Commerciale "ponderato" della città scenda a **2,20**. E soprattutto vediamo come nel settore Alimentare Misto



arrivi sostanzialmente al valore-equilibrio di 1: ciò significa, quindi, che in città nel settore alimentare e misto, considerando le grandi superfici extraurbane di Coop e Conad, i metri quadri dei quasi 600 esercizi di vicinato e la media e grande distribuzione praticamente si equivalgono, pur (**IE 1,15**).

	,	VICINAT	ГО	ТОТ МІ	EDIE E G	GRANDI	
COMUNE	MQ AM	MQ NA	ТОТ	MQ AM	MQ NA	ТОТ	
LECCE	46.022	124.989	171.011	23.552	26.746	50.298	
CC SURBO 9.620 9.174							
CC CAVALLINO				6.960	1.418	8.378	
Totale LECCE + CC	Surbo	e Cavalli	no	40.132	37.338	77.470	
INDICE DI EQUILIBRIO COMMERCIALE (IE)							
Indice di Equilibrio commerciale AM (IE)							
Indice di Equilibrio commerciale NA (IE)							

Fonte: elaborazioni su dati Tari e Ufficio Commercio Comune di Lecce e Osservatorio Regionale del Commercio

Ovviamente nelle aree commerciali di Surbo e Cavallino, oltre ai due centri commerciali, sono presenti anche una serie di medie strutture isolate di rilevante attrattività, di cui non abbiamo la disponibilità del dato relativo ai metri quadri, ma che ovviamente, qualora considerate, abbasserebbero ulteriormente e in modo significativo l'Indice di Equilibrio Commerciale cittadino, anche nel settore non alimentare.

Compariamo ora il dato dell'Equilibrio Commerciale della città di Lecce con quello delle altre città medie della Puglia (i cui dati sono disponibili sull'Osservatorio Regionale del Commercio). Il Centro Documentazione e Studi Comuni italiani classifica come "città



medie" i Comuni con una popolazione superiore a 45.000 abitanti, non rientranti nella categoria delle città metropolitane, che siano poli urbani, specializzati nel settore secondario o terziario, o che abbiano lo status amministrativo di capoluogo di provincia. Abbiamo pertanto comparato Lecce con Taranto, Foggia, Brindisi, Barletta, Andria, Trani (quest'ultima di più ridotte dimensioni) e con altre due città medie non capoluogo con presenza di grande Distribuzione all'interno dei propri confini (Molfetta e Cerignola).

I dati degli altri comuni sono ricavati ed elaborati dai rispettivi Documenti strategici del commercio (per i comuni che lo hanno approvato negli ultimi anni) e dall'Osservatorio Regionale del Commercio

	ESERCIZI VICINATO			TOTA		DANIDI	INDICE			
					EDIE E GI RUTTUR		EQUILIBRIO			
COMUNE				31	ROTTON	نا:	COM	MERC	IALE	
	MQ AM	MQ NA	ТОТ	MQ AM	MQ NA	ТОТ	MQ AM	MQ NA	ТОТ	
LECCE	46.022	124.989	<u>171.011</u>	23.552	26.746	50.298	<u>1,95</u>	4,67	<u>3,39</u>	
LECCE+ CC S	URBO E	CAVALL	<u>INO</u>	<u>40.132</u>	<u>37.338</u>	<u>77.470</u>	<u>1,15</u>	<u>3,34</u>	<u>2,20</u>	
TARANTO	35.310	51.160	86.470	48.270	61.628	109.898	0,73	0,83	0,79	
FOGGIA	38.308	152.557	190.865	59.540	55.658	115.198	0,64	2,74	1,66	
BRINDISI	16.897	53.475	70.372	56.028	69.473	125.501	0,30	0,77	0,56	
BARLETTA	25.672	80.064	105.737	19.180	15.703	34.883	1,34	5,10	3,03	
ANDRIA	29.867	109.891	139.758	19.733	40.731	60.464	1,51	2,70	2,31	
MOLFETTA	10.818	94.203	105.021	19.702	70.686	90.388	0,55	1,33	1,16	
CERIGNOLA	13.157	45.466	58.623	11.064	19.546	30.610	1,19	2,33	1,92	
TRANI	29.395	77.580	106.974	13.804	3.741	17.545	2,12	20,73	6,09	

Fonte: elaborazioni su dati Tari e Ufficio Commercio Comune di Lecce, dati DSC comuni e Osservatorio Regionale del Commercio

L'indice di Equilibrio Commerciale di Lecce, in senso stretto (senza cioè l'aggiunta dei centri commerciali di Surbo e Cavallino)



è il più alto di tutte le altre città considerate (tranne Trani, che però come abbiamo detto è di più ridotte dimensioni ed ha una presenza più limitata di medie e grandi superfici). Lecce è pertanto la città media della Puglia dove come metri quadri di vendita il vicinato prevale maggiormente sulla presenza della media e grande distribuzione.

Se invece consideriamo l'IE ponderato, in senso lato, includendo quindi le grandi superfici poste ai confini dei territorio comunale, vediamo come il dato leccese, che comunque fotografa una prevalenza del vicinato, sia inferiore anche a quello di Barletta e Andria ed è più nella media dei dati di tutti gli altri centri considerati.

Comun		A DIT I I I I I I		ESERCIZI SEDE FISSA				Tot
e	ABIT	KMQ	AM	NA	MQV AM	MQV NA	Tot ES.	MQV.
LECCE	96.763	241	630	1.421	69.574	151.735	2.051	221.309
INDIC	E DI DIS	TRIBUZ	ZIONE	TERRI	TORIA	LE (ID)	2	1,19
INDI	CE DI SE	ERVIZIO	AL CO	ONSUN	1ATOR	E (IS)	2.287,12	
IND	ICE DI I	DENSIT.	A' TER	RITOR	IALE (I	DT)	8,51	
INDIC	INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE (ICT)						918,29	
Inc	lice di D	istribuzi	one ter	ritorial	e AM (I	D)	6	,51
Inc	dice di D	istribuz	ione tei	ritorial	e NA (I	D)	14	4,68
In	dice di S	Servizio a	al consi	umatore	e AM (Is	S)	71	9,01
In	dice di S	Servizio	al cons	umator	e NA (IS	5)	1.5	68,11
Indice di Densità Territoriale AM (IDT)							2	,61
Indice di Densità Territoriale NA (IDT)							5	,90
In	Indice di Copertura Territoriale AM (ICT)						288,68	
In	dice di (Copertur	a Terri	toriale l	NA (ICT	Γ)	62	9,61

Fonte: elaborazioni su dati Tari e Ufficio Commercio del Comune di Lecce



Questo è invece il quadro relativo agli altri indicatori di servizio e di dotazione commerciale del comune di Lecce: 21,19 punti vendita ogni mille abitanti (Indice di Distribuzione); 2.287,12 mq di vendita ogni mille abitanti (Indice di Servizio al consumatore); 8,51 punti vendita per Kmq (Indice di Densità territoriale); 918,29 mq. di vendita per Kmq (Indice di Copertura territoriale).

Citta Medie	ABITANTI	KMO	KMQ TOTALE	
PUGLIA	ADITANTI	KiviQ	PDV	MQV
LECCE	96.763	241	2.050	220.711
TARANTO	203.257	249,86	1.853	196.368
FOGGIA	153.143	509,26	3.054	306.063
BRINDISI	87.820	332,98	1.097	195.873
BARLETTA	94.477	149,35	1.575	140.620
ANDRIA	100.333	402,89	1.824	200.222
MOLFETTA	60.397	58,97	1.871	195.409
CERIGNOLA	58.396	593,93	899	89.233
TRANI	55.286	103,41	1.288	124.519

Fonte: elaborazioni su dati Tari e Ufficio Commercio Comune di Lecce, dati DSC Comuni e Osservatorio Regionale del Commercio

Citta Medie PUGLIA	ID	IS	IDT	ICT
LECCE	21,19	2.287,12	8,51	918,29
TARANTO	9,1	966,1	7,4	785,9
FOGGIA	19,9	1.998,5	6,0	601,0
BRINDISI	12,5	2.340,4	3,3	588,2
BARLETTA	16,7	1.488,4	10,5	941,5
ANDRIA	18,2	1.995,6	4,5	497,0
MOLFETTA	31,0	3.235,4	31,7	3.313,7
CERIGNOLA	15,4	1.528,1	1,5	150,2
TRANI	23,2	2.252,3	12,5	1.204,1

Fonte: elaborazioni su dati Tari e Ufficio Commercio Comune di Lecce e Osservatorio Regionale del Commercio



Confrontiamo, anche in relazioni a tali indicatori, il dato del comune di Lecce con quello delle città medie della Puglia precedentemente considerate.

Concentrandoci in particolare sui primi due indicatori, l'Indice di Distribuzione territoriale e l'Indice di Servizio al consumatore, che ponderano il valore distributivo sul numero di residenti, vediamo come Lecce, fra i comuni considerati, abbia un Indice di Distribuzione territoriale (21,18 ogni mille abitanti) inferiore solo a Molfetta (31,0) e Trani (23,2) e superiore a tutti gli altri centri; analogamente l'Indice di Servizio (2.280,94 mq. ogni mille abitanti) è inferiore solo a Molfetta (3.235,4) e Brindisi (2.340,4), anche se con quest'ultimo, caratterizzato da una significativa presenza di media e grande distribuzione all'interno dei confini comunali, il dato è sostanzialmente equivalente. In relazione agli indicatori relativi alla densità e alla copertura territoriale, solo Barletta, Trani e Molfetta, caratterizzati però da un territorio meno esteso, hanno valori superiori.

Si tratta di dati che fotografano nel complesso la dotazione commerciale esistente nel comune comprendendo, pertanto, tanto gli esercizi di vicinato presenti quanto la media e grande distribuzione autorizzata. E' interessante ora fare la medesima comparazione con gli Indici distributivi dei principali centri della provincia di Lecce, ricavati dai rispettivi Documenti strategici approvati o in corso di approvazione.



Si tratta di centri che ovviamente non sono confrontabili al capoluogo, né come estensione territoriale (a parte Nardò) né come popolazione e offerta distributiva, ma che nel loro piccolo rappresentano tutti polarità attrattive da un punto di vista commerciale e dei servizi almeno rispetto al circondario. Pertanto un confronto ponderato sui dati distributivi rispetto alla popolazione può essere molto interessante.

Principali Centri	ABITANTI	KMQ	TOTALE	
Prov. Lecce	ADITANTI	KWIQ	PDV	MQV
LECCE	96.763	241	2.050	220.711
CASARANO	20.070	38,73	315	43.251
GALATINA	27.337	82,65	567	50.200
GALATONE	15.584	47,08	223	22.981
GALLIPOLI	20.150	41,22	649	47.730
MAGLIE	14.345	22,66	484	53.391
NARDO'	31.862	193,24	679	68.925
TRICASE	17.640	43,33	423	49.490

Fonte: elaborazioni su dati Tari e Ufficio Commercio Comune di Lecce e DSC comuni

Principali Centri Prov. Lecce	ID	IS	IDT	ICT
LECCE	21,19	2.287,12	8,51	918,29
CASARANO	15,7	2.155,0	8,1	1.116,73
GALATINA	20,7	1.836,3	6,9	607,4
GALATONE	14,5	1.490,4	4,7	488,1
GALLIPOLI	32,2	2.368,7	15,7	1.157,9
MAGLIE	33,7	3.721,9	21,3	2.356,2
NARDO'	21,3	2.163,2	3,5	356,7
TRICASE	24,0	2.805,6	9,8	1.142,2

Fonte: elaborazioni su dati Tari e Ufficio Commercio Comune di Lecce e DSC comuni

Premesso che nel dato leccese in questo caso troviamo solo l'offerta distributiva che ricade all'interno dei confini comunali,



escludendo quindi i centri commerciali limitrofi, concentriamoci in particolare sui primi due indicatori.

Vediamo come il dato dell'Indice di Distribuzione territoriale (ID) sia sostanzialmente nella media dei centri considerati e, in particolare Maglie (33,7), Gallipoli (32,2) e Tricase (24,0) registrano un valore più significativo della diffusione del servizio e del presidio distributivo rispetto popolazione residente. alla Analogamente, per quanto concerne l'Indice di Servizio, il valore è in media e nuovamente Maglie (3.721,9 mg) e Tricase (2.805,6) registrano valori più significativi. Un Indice di Servizio alto, in particolare, è emblematico di una capacità distributiva che si pone a servizio di una popolazione molto più ampia rispetto a quella dei residenti del comune e del circondario ed è quello che ovviamente esprime meglio la polarità commerciale che ciascun centro esercita rispetto alla propria area territoriale all'interno del Salento.



ESERCIZI DI VICINATO

Gli Esercizi di vicinato (esercizi in sede fissa con una superficie di vendita fino a 250 mq.) rappresentano storicamente l'ossatura diffusa del commercio cittadino: al di là della rilevanza nel contesto produttivo, essi svolgono una funzione sociale, di coesione e di servizio alla collettività, intesa non solo come consumatori, ma soprattutto come cittadini.

Si tratta di una presenza antica, che ha inevitabilmente sofferto l'avvento e la diffusione della media e grande distribuzione, non solo all'interno dei confini comunali ma anche e soprattutto quella sorta nelle aree suburbane limitrofe (Surbo e Cavalino): la concentrazione maggiore del piccolo commercio si registra nelle zone centrali, soprattutto nel quartiere Mazzini, da sempre cuore commerciale e direzionale della città, costruito a misura del commercio al dettaglio con i suoi locali ai piani-terra, ma con presenze non irrilevanti anche in altre zone più semi-periferiche (soprattutto lungo alcune direttrici strategiche e in prossimità di micro-aree di vicinato a vocazione commerciale).

Complessivamente gli esercizi di vicinato presenti nel territorio comunale sono 1.992 ed esprimono una superficie di vendita totale di 171.011 mqv. Di questi 602 appartengono al settore Alimentare/Misto e 1.390 al variegato comparto merceologico del Non Alimentare.



Esercizi di vicinato (fino a 250 mq)	Numero Esercizi	Mq di Vendita
Alimentare e misto	602	46.022
Non Alimentare	1.390	124.989
<u>Totale</u>	1.992	171.011

Fonte: elaborazioni su dati Tari del Comune di Lecce

In termini percentuali il 30,2% degli esercizi di vicinato appartiene al settore **Alimentare/Misto**, mentre quasi il 70% (69,8%) appartiene al settore **Non Alimentare**. Comparando tale dato relativo con quello delle superfici di vendita, vediamo come la prevalenza del settore non alimentare da questo punto di vista si faccia più marcata (73,1% contro 26,9%).

ESERCIZI DI VICINATO (fino a 250 mq)	Numero Esercizi	% Numero Esercizi	Mq di Vendita	% Mq di vendita
Alimentare e misto	602	30,2%	46.022	26,9%
Non Alimentare	1.390	69,8%	124.989	73,1%
<u>Totale</u>	1.992	100%	171.011	100%

Fonte: elaborazioni su dati Tari del Comune di Lecce

Le "botteghe" alimentari sono, quindi, mediamente più piccole (76,4 mq.) rispetto ai negozi di vicinato no food (89,9 mq.).

ESERCIZI DI VICINATO (fino a 250 mq)	Numero Esercizi	Mq vendita	Dimensione media (mq)
Alimentare e misto	602	46.022	76,4
Non Alimentare	1.390	124.989	89,9
<u>Totale</u>	1.992	171.011	85,8

Fonte: elaborazioni su dati Tari del Comune di Lecce



Questo è il quadro degli indici di servizio e di dotazione commerciale del comune in relazione alla sola rete distributiva degli esercizi di vicinato.

60) (17) (1	A DATE	10.10	ESE	RCIZ	I VICI	NATO	Tot	tot
COMUNE	ABIT	KMQ	EV AM	EV NA	MQV AM	MQV NA	EV	MQV EV
LECCE	96.763	241,00	602	1.390	46.022	124.989	1.992	171.011
INDICE D	I DISTE	RIBUZIO	ONE TI	ERRIT	ORIALE	E EV (ID)	20	0,58
INDICE	DI SERV	VIZIO A	L CON	ISUM <i>A</i>	ATORE	EV (IS)	1.767,31	
INDICI	E DI DE	NSITA'	TERR	TORIA	ALE EV	(IDT)	8,26	
INDICE	DI COP	ERTUR	A TER	RITOR	RIALE E	V (ICT)	709,58	
Indice	di Dist	ribuzion	e terri	toriale	AM EV	(ID)	6,22	
Indice	di Dist	ribuzior	ie terri	toriale	NA EV	(ID)	1	4,36
Indic	e di Serv	vizio al d	consun	natore A	AM EV	(IS)	47	75,61
Indice di Servizio al consumatore NA EV (IS)					1.2	91,70		
Indice di Densità Territoriale AM EV (IDT)					2	2,49		
Indice di Densità Territoriale NA EV (IDT)					5	5,77		
Indice di Copertura Territoriale AM EV (ICT)						190,96		
Indic	e di Cop	pertura 🏾	[errito	riale N	A EV (IC	CT)	518,62	

Fonte: elaborazioni su dati Tari del Comune di Lecce

Mediamente nel comune di Lecce vi sono **20,58** esercizi di vicinato che esprimono **1.767,31** mq di vendita **ogni mille abitanti**. Considerando l'estensione territoriale del comune, che come sappiamo contiene ampie zone di campagna poco o nulla abitate né urbanizzate, abbiamo un dato ovviamente più basso: **8,26** Edv e **709,58** mqV **ogni kmq**.



Il dato, naturalmente, si legge anche in questo caso meglio in un'ottica comparativa, ad esempio confrontando nuovamente il dato del comune di Lecce con quello del piccolo commercio diffuso dei principali centri della provincia, che pur non essendo comparabili a Lecce come numero di abitanti e di attività commerciali, esercitano ciascuno nella propria porzione di Salento una notevole attrattività commerciale e una polarità centripeta rispetto al circondario.

comune	ABITANTI	KMQ	Ev	Mqv ev
LECCE	96.763	241	1.992	171.011
CASARANO	20.070	38,73	288	25.881
GALATINA	27.337	82,65	549	39.510
GALATONE	15.584	47,08	212	15.189
GALLIPOLI	20.150	41,22	638	37.251
MAGLIE	14.345	22,66	466	41.894
NARDO'	31.862	193,24	654	50.494
TRICASE	17.640	43,33	350	35.651

Fonte: elaborazioni su dati Comune di Lecce, OssRegComm e dati DSC

comune	ID	IS	IDT	ICT
LECCE	20,58	1.767,31	8,26	709,58
CASARANO	14,3	1.289,5	7,6	681,1
GALATINA	20,1	1.445,3	6,6	478,0
GALATONE	13,7	985,1	5,5	322,6
GALLIPOLI	31,6	1.848,7	15,5	903,7
MAGLIE	32,5	2.920,5	20,6	1.848,8
NARDO'	20,5	1.584,8	3,4	261,3
TRICASE	19,8	2.021,0	8,1	822,8

Fonte: elaborazioni su dati Comune di Lecce e OssRegComm e dati DSC



Analogamente a quanto abbiamo visto sul complesso dell'offerta distributiva, e al netto delle differenze territoriali e del fatto che i Documenti strategici degli altri comuni, tutti piuttosto recenti, si inquadrano comunque in una situazione pre-pandemica, possiamo notare come sia Maglie sia Gallipoli abbiano Indici più alti rispetto a quello di Lecce in relazione agli esercizi di vicinato (su IS e ICT anche Tricase): è come se, fatte salve le debite proporzioni fra realtà diverse, la presenza del piccolo commercio diffuso in questi comuni evidenzi una maggiore dotazione di servizio al consumatore rispetto alla popolazione residente e all'estensione del territorio, e quindi, in termini relativi e ponderati al diverso bacino d'utenza, una maggiore attrattività centripeta.

Confrontiamo, però, ora il dato di Lecce con il dato più omogeneo delle altre città medie della regione Puglia già precedentemente considerate rispetto al complesso dell'offerta distributiva.

	ABITANTI	KMQ	tot ev	tot mqv ev
LECCE	96.763	241	1.992	171.011
TARANTO	203.257	249,86	1.762	86.470
FOGGIA	153.143	509,26	2.971	190.865
BRINDISI	87.820	332,98	954	70.372
BARLETTA	94.477	149,35	1.535	105.737
ANDRIA	100.333	402,89	1.780	139.758
MOLFETTA	60.397	58,97	1.817	105.021
CERIGNOLA	58.396	593,93	849	58.623
TRANI	55.286	103,41	1.266	106.974

Fonte: elaborazioni su dati Comune di Lecce e Osservatorio Regionale del commercio



	ID	IS	IDT	ICT
LECCE	20,58	1.767,31	8,26	709,58
TARANTO	8,7	425,4	7,1	346,1
FOGGIA	19,4	1.246,3	5,8	374,8
BRINDISI	10,9	801,3	2,9	211,3
BARLETTA	16,2	1.119,2	10,3	708,0
ANDRIA	17,7	1.392,9	4,4	346,9
MOLFETTA	30,1	1.738,8	30,8	1.780,9
CERIGNOLA	14,5	1.003,9	1,4	98,7
TRANI	22,9	1.934,9	12,2	1.034,5

Fonte: elaborazioni su dati Comune di Lecce e Osservatorio Regionale del commercio

Da questa comparazione vediamo, invece, come l'Indice di Distribuzione territoriale degli EDV di Lecce (20,58 ogni mille abitanti) sia secondo solo a quello di e Molfetta (30,1) e Trani (22,9), un dato in linea con quanto emerso precedentemente in relazione alla dotazione commerciale complessiva (inclusiva quindi di media e grande distribuzione). Discorso analogo anche sul versante dell'Indice di Servizio al consumatore (mqv per mille abitanti), in relazione al quale il dato di Lecce sul commercio di vicinato è, dopo Trani, il più alto fra tutte le città medie della Regione.

Il piccolo commercio a Lecce è, quindi, sempre in proporzione e in termini relativi, più presente rispetto alle altre città medie della Regione (dove, viceversa, c'è una presenza maggiormente soverchiante della grande distribuzione all'interno dei confini comunali): ha una sua storia e una sua peculiarità all'interno dell'ambiente urbano, pur nella difficoltà e nonostante la crisi e le chiusure degli ultimi anni.



La rete degli esercizi di vicinato si ripartisce in questo modo all'interno dello spazio comunale, considerando le nuove aggregazioni territoriali definite dal Comune:

QUARTIERI	Nr.	%Nr	MqV	%Mqv
CENTRO	378	19,0%	24.771	14,5%
MAZZINI	644	32,3%	55.433	32,4%
LEUCA	195	9,8%	18.413	10,8%
RUDIAE SAN PIO	159	8,0%	15.324	9,0%
FERROVIA CASERMETTE	139	7,0%	13.543	7,9%
KOLBE SAN G.BATTISTA	19	1,0%	1.203	0,7%
SAN SABINO	50	2,5%	4.950	2,9%
SALESIANI	207	10,4%	16.760	9,8%
SANTA ROSA	101	5,1%	8.351	4,9%
FRAZIONI	Nr.	%Nr	MqV	%Mqv
FRIGOLE	11	0,6%	575	0,3%
SAN CATALDO	12	0,6%	790	0,5%
TORRE CHIANCA/SB/TR	10	0,5%	1.008	0,6%
VILLA CONVENTO	4	0,2%	435	0,3%
BORGHI	Nr.	%Nr	MqV	%Mqv
BORGO SAN NICOLA	18	0,9%	2.200	1,3%
BORGO PACE	11	0,6%	1.015	0,6%
BORGO PIAVE	1	0,1%	55	0,0%
CONTESTI	Nr.	%Nr	MqV	%Mqv
ENTROTERRA COSTIERO	10	0,5%	1.929	1,1%
RUDIAE VILLA CONVENTO	3	0,2%	388	0,2%
SANTA MARIA CERRATE		0,0%		0,0%
ZONE	Nr.	%Nr	MqV	%Mqv
ZONA SAN LIGORIO		0,0%		0,0%
ZONA INDUSTRIALE	20	1,0%	3.868	2,3%
TOTALE	1.992	100%	171.011	100,0%

Fonte: elaborazioni su dati Tari del Comune di Lecce



Il Quartiere **Mazzini** è il cuore commerciale della città, con ben **644** esercizi di vicinato (il 32,3% del totale censiti nel comune), la maggioranza dei quali concentrati soprattutto all'interno del quadrilatero commerciale che si sviluppa attorno all'omonima piazza. A seguire abbiamo il **centro storico** con **378** esercizi, pari al 14,5% del totale.

Al di fuori del centro cittadino, aree commerciali "secondarie" di vicinato commerciale risultano essere il quartiere Salesiani, che include la zona Centrum e una parte della zona Ariosto; la zona Leuca che attorno alla omonima direttrice si allunga fino ai confini del centro su viale Otranto includendo anche una parte di San Lazzaro; la zona Rudiae San Pio, soprattutto lungo via Taranto; e anche la zona Ferrovia Casermette che, pur nella sua ampiezza ed eterogeneità, presenta alcune aree di servizio commerciale di quartiere come quelle che si sviluppano nel quadrilatero della stazione ferroviaria attorno a via Don Bosco, nell'area di piazzale Rudiae/Via Marcianò o lungo alcuni assi viari come Via San Cesario o Via Monteroni.

Minore la presenza nella altre zone della città, con Santa Rosa a fare un po' da spartiacque fra le zone commerciali più dense e le aree periferiche più desertificate da un punto di vista commerciale (pensiamo alle ex 167, soprattutto la zona Kolbe S.G.Battista, ai borghi ma anche alle stesse marine dove anche il servizio distributivo risente ancora di una significativa componente di stagionalità).



QUARTIERI	Nr.	MqV	Dimens. Media
CENTRO	378	24.771	65,5
MAZZINI	644	55.433	86,1
LEUCA	195	18.413	94,4
RUDIAE SAN PIO	159	15.324	96,4
FERROVIA CASERMETTE	139	13.543	97,4
KOLBE SAN G.BATTISTA	19	1.203	63,3
SAN SABINO	50	4.950	99,0
SALESIANI	207	16.760	81,0
SANTA ROSA	101	8.351	82,7
FRAZIONI	Nr.	MqV	Dimens. Media
FRIGOLE	11	575	52,3
SAN CATALDO	12	790	65,8
TORRE CHIANCA/SB/TR	10	1.008	100,8
VILLA CONVENTO	4	435	108,8
BORGHI	Nr.	MqV	Dimens. Media
BORGO SAN NICOLA	18	2.200	122,2
BORGO PACE	11	1.015	92,3
BORGO PIAVE	1	55	55,0
CONTESTI	Nr.	MqV	Dimens. Media
ENTROTERRA COSTIERO	10	1.929	192,9
RUDIAE VILLA CONVENTO	3	388	129,3
SANTA MARIA CERRATE			
ZONE	Nr.	MqV	Dimens. Media
ZONA SAN LIGORIO			
ZONA INDUSTRIALE	20	3.868	193,4
TOTALE	1.992	171.011	85,8

Fonte: elaborazioni su dati Tari del Comune di Lecce

La **dimensione media** di un esercizio di vicinato a Lecce città è di **85,8 mqv,** risultante dal rapporto fra 171.011 mq di vendita e 1.992 punti vendita che li esprimono.



Confrontando il dato fra i vari quartieri più popolosi, vediamo come gli esercizi di vicinato siano mediamente più grandi nelle zone di San Sabino (99,0 mq), Ferrovia Casermette (97,4 mq.), Rudiae San Pio (96,4 mq.) e Leuca (94,4 mq). Il dato del quartiere Mazzini (86,1 mq), dove vi è la maggiore concentrazione di attività, è sostanzialmente in linea con la media comunale, mentre nel centro storico gli esercizi di vicinato si insediano in locali mediamente più piccoli (65,5 mq.). In tutte le aree periferiche, borghi, marine e contesti, la marginale presenza distributiva si accompagna a superfici più grandi.

Entrando nel dettaglio della presenza commerciale nei quartieri, relativamente ai due principali settori merceologici (food - no food), nella zona Mazzini vi è il maggior numero sia di esercizi di vicinato del settore alimentare (136 su 598) sia soprattutto del settore non alimentare (508 su 1.394). A seguire troviamo il Centro (113 attività food e 265 no food). Soprattutto in ambito food, la presenza nella città antica di un tessuto fitto di esercizi di gastronomia, di prodotti da asporto, di artigianato alimentare e di vendita di prodotti tipici, contribuisce in maniera significativa, contestualmente alla diffusione dei pubblici esercizi, a definire l'immagine di un area oggi fortemente orientata al food. Si tratta naturalmente di una presenza che, al di là del fabbisogno di servizio dei residenti, è legata più ad una fruizione "leisure", da consumo sul posto, degli avventori dello spazio urbano.



Zone	Totale Esercizi Vicinato		SETTORE AM		SETTORE NA	
QUARTIERI	Nr.	MqV	Nr.	MqV	Nr.	MqV
CENTRO	378	24.771	113	6.878	265	17.893
MAZZINI	644	55.433	136	10.741	508	44.692
LEUCA	195	18.413	72	5.916	123	12.497
RUDIAE SAN PIO	159	15.324	52	4.414	107	10.910
FERROVIA CASERMETTE	139	13.543	45	3.354	94	10.189
KOLBE SAN G.BATTISTA	19	1.203	10	628	9	575
SAN SABINO	50	4.950	21	2.041	29	2.909
SALESIANI	207	16.760	83	6.573	124	10.187
SANTA ROSA	101	8.351	30	2.400	71	5.951
FRAZIONI	Nr.	MqV	Nr.	MqV	Nr.	MqV
FRIGOLE	11	575	9	529	2	46
SAN CATALDO	12	790	8	607	4	183
TORRE CHIANCA/SB/TR	10	1.008	8	765	2	243
VILLA CONVENTO	4	435	3	347	1	88
BORGHI	Nr.	MqV	Nr.	MqV	Nr.	MqV
BORGO SAN NICOLA	18	2.200	4	193	14	2.007
BORGO PACE	11	1.015	5	271	6	744
BORGO PIAVE	1	55	1	55		
CONTESTI	Nr.	MqV	Nr.	MqV	Nr.	MqV
ENTROTERRA COSTIERO	10	1.929			10	1.929
RUDIAE VILLA CONVENTO	3	388	1	250	2	138
SANTA MARIA CERRATE						
ZONE	Nr.	MqV	Nr.	MqV	Nr.	MqV
ZONA SAN LIGORIO						
ZONA INDUSTRIALE	20	3.868	1	60	19	3.808
TOTALE	1.992	171.011	598	45.644	1.394	125.367

Fonte: elaborazioni su dati Tari del Comune di Lecce

Interessante è in particolare confrontare la ripartizione percentuale fra alimentare e non alimentare nelle diverse zone della città, la cui distribuzione è legata soprattutto alla natura commerciale e/o residenziale delle diverse zone.



Zone		Distribuz. % SETTORE AM		ouz. % RE NA	
QUARTIERI	Nr.	MqV	Nr.	MqV	
CENTRO	29,9%	27,8%	70,1%	72,2%	
MAZZINI	21,1%	19,4%	78,9%	80,6%	
LEUCA	36,9%	32,1%	63,1%	67,9%	
RUDIAE SAN PIO	32,7%	28,8%	67,3%	71,2%	
FERROVIA CASERMETTE	32,4%	24,8%	67,6%	75,2%	
KOLBE SAN G.BATTISTA	52,6%	52,2%	47,4%	47,8%	
SAN SABINO	42,0%	41,2%	58,0%	58,8%	
SALESIANI	40,1%	39,2%	59,9%	60,8%	
SANTA ROSA	29,7%	28,7%	70,3%	71,3%	
FRAZIONI	Nr.	MqV	Nr.	MqV	
FRIGOLE	81,8%	92,0%	18,2%	8,0%	
SAN CATALDO	66,7%	76,8%	33,3%	23,2%	
TORRE CHIANCA/SB/TR	80,0%	75,9%	20,0%	24,1%	
VILLA CONVENTO	75,0%	79,8%	25,0%	20,2%	
BORGHI	Nr.	MqV	Nr.	MqV	
BORGO SAN NICOLA	22,2%	8,8%	77,8%	91,2%	
BORGO PACE	45,5%	26,7%	54,5%	73,3%	
BORGO PIAVE	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	
CONTESTI	Nr.	MqV	Nr.	MqV	
ENTROTERRA COSTIERO	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%	
RUDIAE VILLA CONVENTO	33,3%	64,4%	66,7%	35,6%	
SANTA MARIA CERRATE					
ZONE	Nr.	MqV	Nr.	MqV	
ZONA SAN LIGORIO					
ZONA INDUSTRIALE	5,0%	1,6%	95,0%	98,4%	
TOTALE	30,0%	26,7%	70,0%	73,3%	

Fonte: elaborazioni su dati Tari del Comune di Lecce

Nel quartiere Mazzini, zona a forte vocazione commerciale, ben il 78,9% del totale degli esercizi di vicinato appartiene al settore non alimentare, con la peculiare e antica concentrazione di negozi del settore moda (abbigliamento e calzature), ovviamente legati



alla *shopping experience* più che ad una dimensione di servizio di beni di necessità; solo il 21,1%, invece, le attività alimentari, pur con una presenza in crescita negli ultimi anni. Trend analogo anche se di minore intensità nel **centro** cittadino (70,1% contro 29,9%).

La quota *no food* scende sensibilmente nelle zone meno commerciali e più residenziali, dove invece cresce la presenza relativa dell'alimentare, in una logica distributiva di mero servizio ai residenti piuttosto che di attrattore di nomadismo commerciale.

La quota dell'alimentare/misto sale, infatti, significativamente sopra la media comunale (30%) nel quartiere Leuca (36,9%), ai Salesiani (40,1%), a San Sabino (42%) fino a superare il 50% nella zona Kolbe S.G.Battista (52,6%), dove la natura esclusivamente residenziale dell'area porta ad un food di servizio maggioritario nell'offerta merceologica. Discorso analogo nel litorale leccese, dove la grande maggioranza del servizio distributivo aperto tutto l'anno ricade in ambito *food*, dove in realtà anche nel periodo estivo si trovano beni di prima necessità ma bisogna prevalentemente spostarsi in città per altri fabbisogni e consumi più *leisure*.

L'Indice di Distribuzione territoriale degli **esercizi di vicinato** nella città di Lecce è, come abbiamo visto prima, di **20,58 punti vendita ogni mille abitanti**. Rapportando il dato su scala comunale con quello di quartieri, frazioni, borghi e contesti



cittadini, possiamo ulteriormente dettagliare e approfondire il tema dell'incidenza commerciale in città.

QUARTIERI	Nr.	RESIDENTI	ID
CENTRO	378	5.325	71,0
MAZZINI	644	12.820	50,2
LEUCA	195	13.364	14,6
RUDIAE SAN PIO	159	10.051	15,8
FERROVIA CASERMETTE	139	12.986	10,7
KOLBE SAN G.BATTISTA	19	7.276	2,6
SAN SABINO	50	6.671	7,5
SALESIANI	207	9.848	21,0
SANTA ROSA	101	6.892	14,7
FRAZIONI	Nr.	RESIDENTI	ID
FRAZIONE FRIGOLE	11	1.445	7,6
FRAZIONE SAN CATALDO	12	1.156	10,4
FRAZIONE TORRE CHIANCA/SB/TR	10	927	10,8
FRAZIONE VILLA CONVENTO	4	897	4,5
BORGHI	Nr.	RESIDENTI	ID
BORGO SAN NICOLA	18	3.219	5,6
BORGO PACE	11	1.386	7,9
BORGO PIAVE	1	198	5,1
CONTESTI	Nr.	RESIDENTI	ID
ENTROTERRA COSTIERO	10	1.752	5,7
RUDIAE VILLA CONVENTO	3	399	7,5
SANTA MARIA CERRATE		47	
ZONE	Nr.	RESIDENTI	ID
ZONA SAN LIGORIO		39	
ZONA INDUSTRIALE	20	65	307,7
TOTALE	1.992	96.763	20,6

Fonte: elaborazioni su elenchi OpenData del Comune di Lecce

L'indice di Distribuzione territoriale più alto si registra nel **Centro** (**71,0 Edv ogni mille abitanti**), un dato che naturalmente si spiega con la naturale attrattività del centro cittadino, naturale polo di



aggregazione sociale molto più ampio della propria residenzialità, ma anche, come abbiamo visto, soprattutto nell'ambito food, con una fruizione distributiva molto orientata al consumo sul posto più che all'approvvigionamento da scorta: una logica, quindi, più affine al pubblico esercizio e alla vocazione turistica.

Dopo il Centro storico, abbiamo ovviamente il dato del quartiere Mazzini, hub cittadino del vicinato commerciale, dove sono concentrati un terzo degli EDV e della relativa superficie commerciale della città: qui l'indice di Distribuzione è di 50,2 punti di vicinato ogni mille abitanti. Si tratta di un dato, quello del quartiere Mazzini, che per altro racchiude anche un'ulteriore e variegata eterogeneità al proprio interno con quasi 400 attività racchiuse all'interno del quadrilatero DUC, zone secondarie di vicinato commerciale (Partigiani) e altre zone meno (San Lazzaro) o per nulla commerciali (Conservatorio).

Oltre alle due aree centrali e attrattive, anche i **Salesiani** registrano un Indice di Distribuzione (21,0) leggermente superiore alla media cittadina.

Tutti al di sotto della media cittadina, si collocano invece gli indici di distribuzione delle altre zone della città. Pur se al di sotto della media cittadina, a **Rudiae San Pio** (15,8), a **Santa Rosa** (14,7) **e Leuca** (14,6) il dato è leggermente più alto, a testimonianza di come permangano, al di fuori del centro cittadino, delle non trascurabili aree di vicinato a portata di residenti non egemonizzate dall'offerta della media distribuzione.



Nelle aree popolari delle le ex 167, balza in evidenza il dato di 2,6 punti vendita ogni 1000 abitanti del quartiere **Kolbe S.G.Battista**, fortemente desertificate da un punto di vista commerciale, pur con presidi naturali di servizio in quartieri vicini, mentre un dato lievemente migliore si trova a **San Sabino** (7,5) in virtù della presenza dello Spazio e dell'area di vicinato di via Bari- piazza Napoli. Anche borghi, frazioni e contesti oscillano dai 4 ai 10 punti vendita ogni mille abitanti.

Passando dall'Indice di Distribuzione **all'Indice di Servizio al Consumatore (IS)**, che misura la disponibilità di metri quadri di vendita di vicinato ogni mille abitanti, questo è il prospetto che emerge nei vari quartieri della città.

Centro (4.651,8) e Mazzini (4.323,9) si confermano le aree commerciali attrattive della città con oltre 4.000 mq commerciali di offerta di vicinato ogni mille abitanti; mentre Salesiani (1.701,9) e Rudiae San Pio (1.524,6) si configurano come le aree di vicinato commerciale con il più alto indice di servizio.

Leuca, Santa Rosa e Ferrovia Casermette si collocano un gradino sotto, mentre permane anche su tale indicatore la marginalità commerciale delle più popolose aree periferiche, dei borghi, dei contesti e delle marine, pur con trend differenziati anche in tali contesti urbani.



QUARTIERI	MqV	RESIDENTI	IS
CENTRO	24.771	5.325	4.651,8
MAZZINI	55.433	12.820	4.323,9
LEUCA	18.413	13.364	1.377,8
RUDIAE SAN PIO	15.324	10.051	1.524,6
FERROVIA CASERMETTE	13.543	12.986	1.042,9
KOLBE SAN G.BATTISTA	1.203	7.276	165,3
SAN SABINO	4.950	6.671	742,0
SALESIANI	16.760	9.848	1.701,9
SANTA ROSA	8.351	6.892	1.211,7
FRAZIONI	MqV	RESIDENTI	IS
FRAZIONE FRIGOLE	575	1.445	397,9
FRAZIONE SAN CATALDO	790	1.156	683,4
FRAZIONE TORRE CHIANCA/SB/TR	1.008	927	1.087,4
FRAZIONE VILLA CONVENTO	435	897	
BORGHI	MqV	RESIDENTI	IS
BORGO SAN NICOLA	2.200	3.219	683,4
BORGO PACE	1.015	1.386	732,3
BORGO PIAVE	55	198	
CONTESTI	MqV	RESIDENTI	IS
ENTROTERRA COSTIERO	1.929	1.752	1.101,0
RUDIAE VILLA CONVENTO	388	399	972,4
SANTA MARIA CERRATE		47	0,0
ZONE	MqV	RESIDENTI	IS
ZONA SAN LIGORIO		39	
ZONA INDUSTRIALE	3.868	65	59.507,7
TOTALE	171.011	96.763	1.767,3

Fonte: elaborazioni su dati Tari del Comune di Lecce

Calcoliamo ora gli Indici di Distribuzione e di Servizio separatamente per le due macro-categorie di settore merceologico, alimentare e non alimentare, che fotografano ulteriormente le peculiarità dell'offerta distributiva delle diverse aree della città.



Zone	SET	SETTORE AM RESIDENT		SETTO	RE AM
QUARTIERI	Nr.	MqV	KESIDENII	ID Am	IS Am
CENTRO	113	6.878	5.325	21,2	1.291,6
MAZZINI	136	10.741	12.820	10,6	837,8
LEUCA	72	5.916	13.364	5,4	442,7
RUDIAE SAN PIO	52	4.414	10.051	5,2	439,2
FERROVIA CASERMETTE	45	3.354	12.986	3,5	258,3
KOLBE SAN G.BATTISTA	10	628	7.276	1,4	86,3
SAN SABINO	21	2.041	6.671	3,1	306,0
SALESIANI	83	6.573	9.848	8,4	667,4
SANTA ROSA	30	2.400	6.892	4,4	348,2
FRAZIONI	Nr.	MqV	RESIDENTI	ID Am	IS Am
FRIGOLE	9	529	1.445	6,2	366,1
SAN CATALDO	8	607	1.156	6,9	525,1
TORRE CHIANCA/SB/TR	8	765	927	8,6	825,2
VILLA CONVENTO	3	347	897	3,3	386,8
BORGHI	Nr.	MqV	RESIDENTI	ID Am	IS Am
BORGO SAN NICOLA	4	193	3.219	1,2	60,0
BORGO PACE	5	271	1.386	3,6	195,5
BORGO PIAVE	1	55	198	5,1	277,8
CONTESTI	Nr.	MqV	RESIDENTI	ID Am	IS Am
ENTROTERRA COSTIERO			1.752		
RUDIAE VILLA CONVENTO	1	250	399	2,5	626,6
SANTA MARIA CERRATE			47		
ZONE	Nr.	MqV	RESIDENTI	ID Am	IS Am
ZONA SAN LIGORIO			39	0,0	
ZONA INDUSTRIALE	1	60	65	15,4	923,1
TOTALE	602	46.022	96.763	6,2	475,6

Fonte: elaborazioni su dati Tari del Comune di Lecce

Nel settore alimentare vediamo immediatamente come balzi il dato del Centro storico (ID 21,2 e IS 1.291,6), sia rispetto al dato medio comunale (ID 6,2 e IS 475,6) sia rispetto al confronto con gli altri quartieri. Il quartiere **Mazzini** si colloca alle spalle della città antica, seppur con dati molto inferiori (ID 10,6 e IS 837,8). Anche i Salesiani e le frazioni del Litorale registrano dati di distribuzione e



servizio superiori alla media comunale, anche se nel caso delle marine il dato va comunque ponderato con la stagionalità dell'attività e con l'incremento della residenzialità durante il periodo estivo. Questo è invece il riepilogo degli indicatori di distribuzione e di servizio nel settore *no food:*

Zone	SETT	ORE NA	DECIDENTEL	SETTO	ORE NA
QUARTIERI	Nr.	MqV	RESIDENTI	ID Na	IS Na
CENTRO	265	17.893	5.325	49,8	3.360,2
MAZZINI	508	44.692	12.820	39,6	3.486,1
LEUCA	123	12.497	13.364	9,2	935,1
RUDIAE SAN PIO	107	10.910	10.051	10,6	1.085,5
FERROVIA CASERMETTE	94	10.189	12.986	7,2	784,6
KOLBE SAN G.BATTISTA	9	575	7.276	1,2	79,0
SAN SABINO	29	2.909	6.671	4,3	436,1
SALESIANI	124	10.187	9.848	12,6	1.034,4
SANTA ROSA	71	5.951	6.892	10,3	863,5
FRAZIONI	Nr.	MqV	RESIDENTI	ID Na	IS Na
FRIGOLE	2	46	1.445	1,4	31,8
SAN CATALDO	4	183	1.156	3,5	158,3
TORRE CHIANCA/SB/TR	2	243	927	2,2	262,1
VILLA CONVENTO	1	88	897	1,1	98,1
BORGHI	Nr.	MqV	RESIDENTI	ID Na	IS Na
BORGO SAN NICOLA	14	2.007	3.219	4,3	623,5
BORGO PACE	6	744	1.386	4,3	536,8
BORGO PIAVE			198		
CONTESTI	Nr.	MqV	RESIDENTI	ID Na	IS Na
ENTROTERRA COSTIERO	10	1.929	1.752	5,7	1.101,0
RUDIAE VILLA CONVENTO	2	138	399	5,0	345,9
SANTA MARIA CERRATE			47		
ZONE	Nr.	MqV	RESIDENTI	ID Na	IS Na
ZONA SAN LIGORIO			39		
ZONA INDUSTRIALE	19	3.808	65	292,3	58.584,6
TOTALE	1.390	124.989	96.763	14,4	1.291,7

Fonte: elaborazioni su dati Tari del Comune di Lecce



Per quanto concerne, gli esercizi di vicinato del settore non alimentare, gli Indici più alti sono nel Centro come distribuzione territoriale dei punti vendita (49,8) e nella zona Mazzini come metri quadri di servizio al consumatore (3.486,1). La presenza e la consistenza del settore non alimentare, come già anticipato precedentemente, è quella più legata alla natura commerciale della zona, e non a caso i dati di Centro e Mazzini sono quelli di gran lunga più significativi e superiori della media comunale. Un dato al cui interno si celano, poi, situazioni di particolare concentrazione commerciale, come ad esempio il quadrilatero DUC dell'area di piazza Mazzini. Salesiani e Rudiae San Pio, e in misura minore Santa Rosa seguono a debita distanza con dati distributivi comunque leggermente inferiori al dato medio comunale.

Complessivamente tali dati, spacchettando i numeri ed esplodendo ID e IS nei diversi rioni della città, ci restituiscono la fotogafia di alcune caratteristiche strutturali del commercio cittadino: ne ri-emerge la presenza significativa del food in centro, la polarità di piazza Mazzini nel settore non alimentare, gli effetti della concorrenza della media e grande distribuzione soprattutto nel nord della città e nel settore food, il rischio desertificazione in alcune aree periferiche, la discreta vitalità di alcune aree di vicinato commerciale (Salesiani, Ariosto, Via Taranto, Piazzale Rudiae, Leuca centro).

Questo è il quadro della presenza attuale degli esercizi di vicinato nella città di Lecce, con l'ultima ricognizione fatta sui dati Tari



delle utenze commerciali a cavallo fra la fine del 2020 e l'inizio del 2021. Si tratta di un dato quindi molto aggiornato e anche in grado di misurare una mortalità effettiva, determinata anche dagli effetti della crisi Covid e non sempre registrata dalle aziende in comunicazioni di cessazione.

Al fine di analizzare il trend su un intervallo temporale almeno di lustro, che colga caratteristiche e trend strutturali oltre l'emergenza pandemica, confrontiamo i dati elaborati con quelli di un precedente studio del 2014. Vediamo come nel giro di sette anni (inizio 2014-inizio 2021), vi sia stato <u>una contrazione del -23,5%</u> della presenza di esercizi di vicinato sul territorio comunale. Si tratta di un calo di quasi un quarto che oggi probabilmente anche per ragioni tecniche e metodologiche fa registrare il punto più basso della pandemia, ma che in realtà sta dentro a trend nazionali di almeno un decennio di decrementi della presenza di esercizi di commercio al dettaglio in sede fissa all'interno delle città, determinati prima dalla concorrenza della grande distribuzione extraurbana e successivamente dalla costante ascesa del commercio elettronico nelle scelte dei consumatori, soprattutto in ambito *no food*.

ESERCIZI DI	2	2014	20	021		.R% -2021
VICINATO	EDV	MQ EDV	EDV	MQ EDV	EDV	MQ EDV
ALIMENTARE/MISTO	706	40.875	602	46.022	-14,7%	+12,6%
NON ALIMENTARE	1.897	143.263	1.390	124.989	-26,7%	-12,8%
TOTALE	2.603	184.138	1.992	171.011	-23,5%	-7,1 %

Fonte: elaborazioni su dati Tari del Comune di Lecce e dati 2014



Tuttavia, accanto e all'interno di tale dato di contrazione generale se ne celano in realtà altri che consentono di inquadrare ulteriormente i trend evolutivi che interessano oggi il commercio in sede fissa. La prima osservazione da fare, confrontando il dato del numero di esercizi con quello della metratura commerciale, è che a fronte di un calo del -23,5% in sette anni della presenza di esercizi di vicinato, riscontriamo una perdita di metri quadri di vendita pari al -7,1%. In altre parole, molti esercizi di vicinato chiudono ma al tempo stesso vi sono fenomeni di concentrazione, accorpamento di esercizi contigui, crescita della metratura, come confermato dall'aumento della dimensione media di un esercizio di vicinato che in città era di 70,7 mqv nel 2014 ed oggi risulta essere di 85,8 mqv.

Lo spacco merceologico ci consente di approfondire ulteriormente il tema: vediamo che all'interno del decremento complessivo, troviamo una riduzione molto più marcata del settore non alimentare (-26,7% come numero di esercizi e -12,8 come metri quadri), per definizione molto più colpito dal commercio elettronico (pensiamo al comparto moda ma non solo) e i cui effetti in termini di locali sfitti e vuoto urbano sono visibili anche in alcune strade delle zone più centrali e commerciali; specularmente, invece, pur in un quadro di calo generale sul lungo periodo, vediamo un dato di maggiore tenuta dell'alimentare, meno impattato dall'e-commerce e per certi versi quasi rafforzato dall'anno di pandemia che ne ha valorizzato il valore di prossimità del servizio di prima necessità in una



condizione di ristrettezza della mobilità. Nel food negli ultimi sette anni, a fronte di -14,7% come numero di esercizi, abbiamo un incremento dei metri quadri di vendita del +12,6%, un trend tale configurarsi sostanzialmente quasi riorganizzazione dell'offerta distributiva, che va nella direzione di un incremento della metratura e dell'assortimento stesso dei presidi alimentari nei quartieri, sempre più organizzati come piccoli supermercati. Une dinamica opposta e speculare a quanto accade nella distribuzione organizzata che sta gradualmente riorganizzando e riconvertendo la propria offerta distributiva dai grandi contenitori extraurbani ai medi supermercati di quartiere, cui oggi tendono anche gli esercizi di vicinato più organizzati e assortiti (76,4 mqv. la media degli Ev del food oggi rispetto ai 57,9 mqv. di quattro anni fa).

Si tratta di trend che ovviamente, al di la della peculiarità e della eccezionalità dell'ultimo anno, si possono analizzare su intervallo temporale almeno di lustro. Sono come minimo questi gli archi temporali adeguati al fine di valutare natimortalità, vitalità commerciale, caratteristiche strutturali e trend evolutivi.

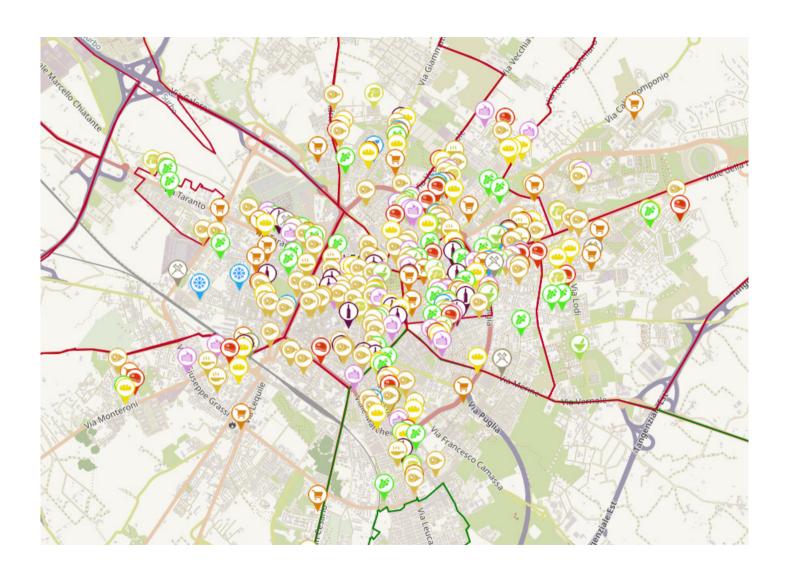
Il commercio al dettaglio, del resto, è il settore produttivo in assoluto più interessato da elevati livelli di turnover, talvolta anche difficile da determinare e misurare in maniera univoca, in assenza di dati aggregati precisi: è un settore dove si succedono volture, sub ingressi, cambi di gestione o altre forme di continuità aziendale, concentrazione di punti vendita, nuove aperture e cessazioni definitive. E in assoluto il commercio di vicinato, anche



in virtù della procedura semplificata di avvio, ha un turnover costante e quasi quotidiano.

I trend che emergono, come caratteristiche macro (riduzione del numero di punti vendita, accorpamenti e aumento delle metrature) sono comunque analoghi in ogni zona della città, compresa l'area di San Pio che fino a qualche anno fa era la sola che registrava un saldo positivo fra nuove aperture e cessazioni, ma che oggi sembra allinearsi al trend generale. La stessa area Mazzini, incluso il quadrilatero DUC, ha sofferto molte chiusure e cessazioni, aggravati da questo anno pandemico che ha limitato il nomadismo da shopping (gli spazi fitti ai piani terra non sfuggono, del resto, agli occhi dei passanti). La Zona Mazzini resta quella dove si concentrano specularmente la maggior parte delle cessazioni e la maggior parte delle aperture: vocazione commerciale e difficoltà congiunturale continuano il proprio corpo a corpo e rafforzano gli obiettivi di sostegno e promozione del commercio urbano, di cui anche le polarità più attrattive necessitano.

Esercizi di Vicinato - settore Alimentare/Misto

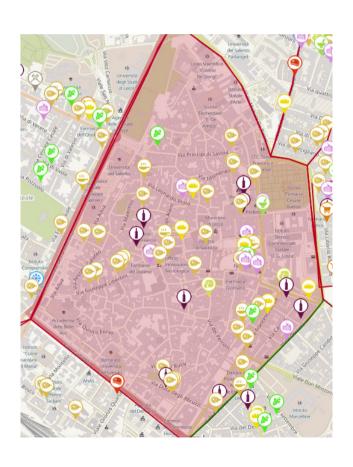




Esercizi di Vicinato - settore Alimentare/Misto

Quartiere Centro Quartiere Mazzini

IDT **21,2**

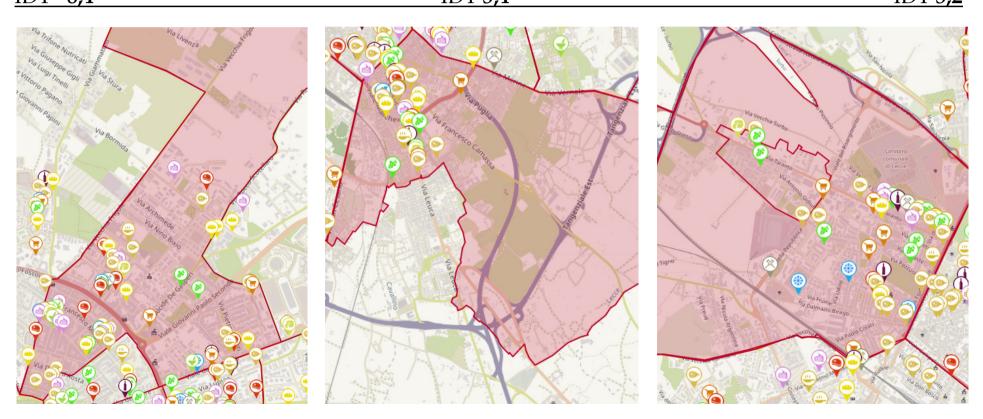






Esercizi di Vicinato - settore Alimentare/Misto

Quartiere SalesianiQuartiere LeucaQuartiere Rudiae San PioIDT 8,4IDT 5,4IDT 5,2





Esercizi di Vicinato - settore Non Alimentare

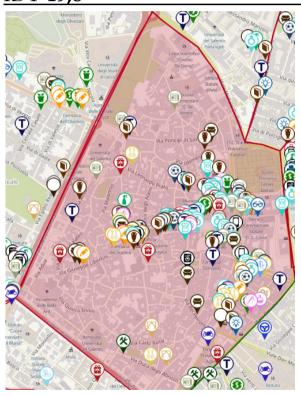




Esercizi di Vicinato - settore Non Alimentare

Quartiere Centro Quartiere Mazzini

<u>IDT 49,8</u>







Esercizi di Vicinato - Non Alimentare

Quartiere Salesiani Quartiere Rudiae SanPio Quartiere Santa Rosa IDT **10,6** IDT **12,6** IDT **10,3**

MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Sul territorio del comune di Lecce, dopo la ricognizione comunale di tutte le autorizzazioni in essere, risultano al momento autorizzate:

• 57 Medie Strutture di vendita (MS) per un totale di 43.518 mq. di vendita.

	TOT	ALE	%			
	Nr. Autor.	MQV	Nr. Autor.	MQV		
M1	34	14.486	59,6%	33,3%		
M2	20	22.371	35,1%	51,4%		
M3	3	6.661	5,3%	15,3%		
TOT. MS	57	43.518	100%	100%		

Fonte: elaborazioni su elenchi Ufficio Commercio Comune di Lecce

33 su 57 (il 59,6%) delle Medie superfici autorizzate sono di tipo M1, medie strutture di livello locale con una superficie di vendita compresa fra 251 e 600 mq.; 20 (il 35,1%) sono Medie strutture intermedie M2 (da 601 a 1.500 mqv); 3 sono le M3, Medie strutture attrattive con superficie compresa fra 1.501 e 2.500 mqV.

Quasi il 60% delle medie strutture autorizzate sul territorio comunale sono, pertanto, di tipo M1. Se consideriamo, invece, il dato dei metri quadri di vendita, sono le M2 che esprimono la maggioranza assoluta delle superfici autorizzate (51,4%). Il trend sembra andare nella direzione di una tendenza all'incremento delle superfici e quindi della tipologia dimensionale della media



distribuzione, pur in quadro di diminuzione del numero complessivo di presenza, con alcune chiusure che vi sono state negli ultimi anni.

In riferimento al settore merceologico, invece, le Medie strutture di vendita si suddividono così:

	ALIMENTA	RE MISTO	NON ALIMENTARE		TOTAI	LE
	Nr. Autor.	MQV	Nr. Autor.	MQV	Nr. Autor.	MQV
M1	14	5.931	20	8.555	34	14.486
M2	13	13.971	7	8.400	20	22.371
M3			3	6.661	3	6.661
TOT. MS	27	19.902	30	23.616	57	43.518

Fonte: elaborazioni su elenchi Ufficio Commercio Comune di Lecce

	ALIMENTAL	RE MISTO	NON ALIM	NON ALIMENTARE TOTAL		Æ
	Nr. Autor.	MQV	Nr. Autor.	MQV	Nr. Autor.	MQV
M1	41,2%	40,9%	58,8%	59,1%	100%	100%
M2	65%	62,5%	35%	37,5%	100%	100%
M3			100%	100%	100%	100%
TOT. MS	47,4%	45,7 %	52,6%	54,3%	100%	100%

Fonte: elaborazioni su elenchi Ufficio Commercio Comune di Lecce

Fra i settori merceologici nella media distribuzione vi è un sostanziale equilibrio fra *food* e *no food* con quest'ultimo leggermente prevalente, fra le medie strutture di vendita autorizzate nel comune, sia come numero di autorizzazioni (52,6%) sia come metri quadri di vendita (54,3%). Una prevalenza determinata soprattutto dalle medie strutture attrattive di tipo M3, mentre fra le M2 è netta la prevalenza delle medie strutture alimentari, in linea con il format distributivo in ascesa del medio



supermercato urbano, che esprimono oltre il 60% tanto del numero di autorizzazioni quanto della metratura commerciale complessiva.

Questo è nel dettaglio l'elenco e la localizzazione di tutte le medie strutture che risultano autorizzate nel comune di Lecce (dati ufficio Commercio), distinte per tipologia dimensionale e con i relativi metri quadri di vendita:

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA M1							
(DA 251 A 600 MQ.)							
DENOMINAZIONE SOCIETA'	UBICAZIONE	SET	TIP	M QV			
4C SRL	PROV.LE LE-SURBO KM 7,5	NA	M1	590			
ARSIENI LEGNAMI SAS	VIA G.MASSAGLIA, 3	NA	M1	340			
ATUM SRL	VIA ALMIRANTE, 4	NA	M1	330			
CAPRI SRL	VIA S. TRINCHESE, 54	NA	M1	315			
CDC SRL	VIA ARCHITA DA TARANTO	AM	M1	536			
CIARRACO' SRL	VIA B.CROCE, 39-43	NA	M1	464			
CITY TRE SRL	VIA G. DE SANCTIS, SNC	NA	M1	413			
COOP ALLEANZA 3.0 S.C.VA	VIA TARANTO, 33	AM	M1	400			
D.G.F. SRL	VIA S. SIDOTI ang. VIA SAN NICOLA	AM	M1	388			
DISCOVERDE SRL	VIA SALVEMINI ang VIA PAPPACODA	AM	M1	600			
DISTANTE ELETTRODOMESTICI SRL	SS 613 KM 32 LECCE-SURBO	NA	M1	600			
E.S.T. SRL	SS 16 BR-LE C. CLAUSURA Z.I	NA	M1	370			
EMMEAUTO LECCE SRL	SS LECCE-BRINDISI	NA	M1	400			
ESSE ELLE TRE SRL	VIA BACHELET, 39/41	AM	M1	600			
EUROSPIN PUGLIA S.P.A.	VIA MORICINO, 30	AM	M1	414			
EVOLUTION SRL	VIALE SLOVENIA SNC	NA	M1	598			
FERRAMENTA SALENTINA DI PALAZZO G. & C. SAS	VIA DUCA DEGLI ABRUZZI, 15	NA	M1	300			
FULL SERVICE SRLS	VIA SIMEONE D'ANTONA, 1	AM	M1	260			
GIGANTE PASQUALE	VIA F.S. CASAVOLA, 1	AM	M1	500			
GOTTARDO SPA	VIA BACHELET, 15	NA	M1	600			
HS. DL SRL	PIAZZALE RUDIAE	AM	M1	300			
IPER HOME SRLS	VIALE GRASSI, 160	NA	M1	528			



KASANOVA SPA	VIA TRINCHESE, 1-3-5	AM	M1	372
LA FENICE SRLS	VIA ZANARDELLI, 15	AM	M1	455
LIBRERIE FELTRINELLI SRL	VIA TEMPLARI, 9	NA	M1	296
MA & PI FASHION SRL	VIA BACHELET, 23	NA	M1	373
MAURA.O SRL	VIA NAZARIO SAURO 14/G	NA	M1	299
MD SPA	VIA MORICINO	AM	M1	397
NATUZZI DESIGN SRL	S.S. LE – BR, 15	NA	M1	500
NOVUS SRL	VIA DE ROSIS, 14	AM	M1	297
OFF SRL	SP LECCE SURBO Z.I. ZONA BIANCA 8	NA	M1	309
OVS SPA	VIA LEUCA, 251/52	NA	M1	600
PETALI DUE SRL	VIA BACHELET, 23/B	NA	M1	330
SUPERGEST DUE SRL	VIA G.ARGENTO, 41	AM	M1	412

Fonte: elenchi Ufficio Commercio Comune di Lecce

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA M2 (DA 601 A 1.500 MQ.)								
DENOMINAZIONE SOCIETA'	UBICAZIONE	SET	TIP	MQV				
CISALFA SPORT SPA	VIALE GIOVANNI PAOLO II, 3	NA	M2	750				
DEL COCO SRL	VIA PAPPACODA, 20	NA	M2	1200				
DISCOVERDE SRL	VIALE DELLA LIBERTA'	AM	M2	845				
DISCOVERDE SRL	VIALE JAPIGIA 3/A-5	AM	M2	700				
DISCOVERDE SRL	PIAZZALE SONDRIO	AM	M2	1500				
ELETTRONICA SALENTO SRL	V.LE GRASSI ANG. VIA S.PIETRO IN L.	AM	M2	1499				
EUROSPIN PUGLIA S.P.A.	VIALE ROSSINI ang. VIA CICOLELLA	AM	M2	1100				
EUROSPIN PUGLIA S.P.A.	VIA POZZUOLO (PAL. DEL COCO)	AM	M2	750				
EUROSPIN PUGLIA S.P.A.	VIALE ALDO MORO	AM	M2	900				
EUROSPIN PUGLIA S.P.A.	VIA LEQUILE ang. VIALE GRASSI	AM	M2	850				
KASA L&D SRL	VIALE CAVALLERIA, SNC LOTTO 1/A	NA	M2	1500				
LIDL ITALIA SRL	VIALE REPUBBLICA ang. V.TARANTO	AM	M2	1077				
MD SPA	VIA SAN CESARIO, SNC	AM	M2	800				
MD SPA	VIA MERINE	AM	M2	1100				
OVS SPA	VIALE GIOVANNI PAOLO II	NA	M2	1450				
PERIMETRO SUD SRL	VIA LEUCA, 249	AM	M2	1450				
PERIMETRO SUD SRL	VIA GIOVANNI PAOLO II, 3	AM	M2	1400				
SALENTAUTO SPA	VIALE GRASSI, 158	NA	M2	1400				
UNIEURO SPA	VIALE GIOVANNI PAOLO II, 3	NA	M2	1200				
ZARA ITALIA SRL	VIA TRINCHESE 19/A	NA	M2	900				

Fonte: elenchi Ufficio Commercio Comune di Lecce



MEDIE STRUTTURE DI VENDITA M3 (DA 1.501 A 2.500 MQ.)						
DENOMINAZIONE SOCIETA'	UBICAZIONE S					
ARISTON SRL	VIA TRINCHESE 29	NA	M 3	2361		
CITY TRE SRL	VIA G. DE SANCTIS, SNC	NA	M 3	2500		
STARTRADE SRL	VIALE CAVALLERIA, SNC LOTTO 1/B	NA	M3	1800		

Fonte: elenchi Ufficio Commercio Comune di Lecce

Queste sono le medie strutture autorizzate all'interno del territorio comunale di Lecce. Abbiamo già detto, ovviamente, di come la città di fatto si caratterizzi per la presenza, a nord e a sud dei confini comunali, di diverse altre medie superfici, poste nelle aree commerciali di Surbo e Cavallino: alcune di queste sono poste all'interno dei due centri commerciali, molte altre sono strutture isolate. Diverse di queste per altro sono M3, con una superficie compresa fra 1.501 e 2.500 mq, medie strutture attrattive, come definite dalla legge regionale, che ne riconosce e ne disciplina infatti un'attrattività che ha effetti centripeti ben oltre il territorio comunale cui sono collocate.

Tornando alle MS autorizzate localizzate nel comune di Lecce, vediamo come esse si distribuiscano all'interno dello spazio urbano. Si nota subito come la localizzazione prevalente nelle zone centrali tipica degli esercizi di vicinato (Mazzini, Centro cittadino e aree semicentrali ai confini della circonvallazione) si modifichi in maniera sostanziale per quanto concerne le medie superfici di vendita la cui localizzazione principale è nelle aree della semiperiferia urbana.



QUARTIERI	Nr.	%Nr	MqV	%Mqv
CENTRO	4	7,0%	1.868	4,3%
MAZZINI	7	12,3%	5.694	13,1%
LEUCA	3	5,3%	3.150	7,2%
RUDIAE SAN PIO	8	14,0%	5.427	12,5%
FERROVIA CASERMETTE	8	14,0%	6.014	13,8%
KOLBE SAN G.BATTISTA	1	1,8%	1.500	3,4%
SAN SABINO	11	19,3%	10.191	23,4%
SALESIANI	6	10,5%	5.611	12,9%
SANTA ROSA	2	3,5%	948	2,2%
FRAZIONI	Nr.	%Nr	MqV	%Mqv
FRIGOLE		0,0%		0,0%
SAN CATALDO		0,0%		0,0%
TORRE CHIANCA/SB/TR	1	1,8%	260	0,6%
VILLA CONVENTO		0,0%		0,0%
BORGHI	Nr.	%Nr	MqV	%Mqv
BORGO SAN NICOLA	1	1,8%	388	0,9%
BORGO PACE		0,0%		0,0%
BORGO PIAVE		0,0%		0,0%
CONTESTI	Nr.	%Nr	MqV	%Mqv
ENTROTERRA COSTIERO		0,0%		0,0%
RUDIAE VILLA CONVENTO		0,0%		0,0%
SANTA MARIA CERRATE		0,0%		0,0%
ZONE	Nr.	%Nr	MqV	%Mqv
ZONA SAN LIGORIO		0,0%		0,0%
ZONA INDUSTRIALE	5	8,8%	2.467	5,7%
TOTALE	57	100%	43.518	100,0%

Fonte: elaborazioni su elenchi Ufficio Commercio Comune di Lecce

Il maggior numero di autorizzazioni (11) si trova nel quartiere San Sabino, quasi un quarto del totale della superficie di vendita autorizzata (23,4%): all'interno dei suoi "confini" ricadono, infatti, il complesso commerciale dello Spazio, gli insediamenti della zona City Moda oltre a alcune importanti medie strutture alimentari nella zona Settelacquare.



A seguire troviamo il quartiere Rudiae San Pio e il quartiere Ferrovia Casermette con 11 autorizzazioni di medie strutture ciascuno: in entrambi i casi sono prevalentemente medie strutture alimentari, a parte quelle che sorgono, rispettivamente, all'inizio della superstrada e su Viale grassi. Soprattutto a San Pio la presenza di medie strutture alimentari è molto significativa.

A seguire troviamo il quartiere Mazzini, che include anche Piazza Partigiani fino alla parte nord di via Merine, con 7 medie strutture di vendita, e i Salesiani, al cui interno ricade la zona Centrum, con 6 autorizzazioni. All'interno della zona industriale ricade anche il complesso Clausura, mentre praticamente assente la media distribuzione al di fuori delle aree più urbanizzate: solo 1 media struttura *food* a Borgo San Nicola e 1 nel litorale.

Scorporando il dato delle medie strutture per merceologico, vediamo come le autorizzazioni della zona San Sabino siano prevalentemente non alimentari (8 su 11), mentre come detto il food prevale a San Pio, a Ferrovia-Casermette ed assorbe completamente la ridotta presenza della distribuzione delle aree più periferiche (Borgo San Nicola, Kolbe/S.G.Battista, litorale), in linea con l'assolvimento di una logica di servizio di prossimità più che di attrattore di nomadismo commerciale. Nella zona Mazzini e nel Centro storico, maggior specularmente, la parte delle autorizzazioni appartengono al settore non alimentare, in linea con una maggiore polarità commerciale esercitata anche, in altre zone più semicentrali o periferiche, da insediamenti come il Centrum, lo



Spazio e l'area di City Moda. Non a caso, le autorizzazioni presenti nella zona industriale sono esclusivamente non alimentari.

Zone	MEDIE SETTORE STRUTTURE AM				TTORE NA	
QUARTIERI	Nr.	MqV	Nr.	MqV	Nr.	MqV
CENTRO	4	1.868	1	372	3	1.496
MAZZINI	7	5.694	3	2.255	4	3.439
LEUCA	3	3.150	2	2.550	1	600
RUDIAE SAN PIO	8	5.427	5	3.327	3	2.100
FERROVIA CASERMETTE	8	6.014	5	3.746	3	2.268
KOLBE SAN G.BATTISTA	1	1.500	1	1.500		
SAN SABINO	11	10.191	3	2.345	8	7.846
SALESIANI	6	5.611	3	2.211	3	3.400
SANTA ROSA	2	948	2	948		
FRAZIONI	Nr.	MqV	Nr.	MqV	Nr.	MqV
FRIGOLE						
SAN CATALDO						
TORRE CHIANCA/SB/TR	1	260	1	260		
VILLA CONVENTO						
BORGHI	Nr.	MqV	Nr.	MqV	Nr.	MqV
BORGO SAN NICOLA	1	388	1	388		
BORGO PACE						
BORGO PIAVE						
CONTESTI	Nr.	MqV	Nr.	MqV	Nr.	MqV
ENTROTERRA COSTIERO						
RUDIAE VILLA CONVENTO						
SANTA MARIA CERRATE						
ZONE	Nr.	MqV	Nr.	MqV	Nr.	MqV
ZONA SAN LIGORIO						
ZONA INDUSTRIALE	5	2.467			5	2.467
TOTALE	57	43.518	27	19.902	30	23.616

Fonte: elaborazioni su elenchi Ufficio Commercio Comune di Lecce



Sul territorio comunale di Lecce risultano, inoltre, autorizzate:

2 Grandi Superfici di vendita (GS) per un totale di 6.780 mq. di vendita.

Questa è la localizzazione di queste due grandi superfici autorizzate, una nel centro storico (l'ex Upim, al momento non attiva) e una nella zona Mazzini, con il relativo settore merceologico e i relativi metri quadri di vendita:

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA G1 (DA 2.501 A 4.500 MQ.)						
DENOMINAZIONE SOCIETA'	UBICAZIONE	SET	TIP	MQV		
COIN SRL	VIA N. SAURO, 29	AM	G1	3650		
TEMPLARI SRL	VIA TEMPLARI, 13	NA	G1	3130		

Fonte: elenchi Ufficio Commercio Comune di Lecce

A queste due autorizzazioni potrebbero poi essere aggiunte "de facto", per l'immediata prossimità con il capoluogo e per la rilevanza che assumono nello scenario distributivo e di consumo cittadino, le due Grandi superfici (centri commerciali) di Surbo e Cavallino.

Considerando però esclusivamente le due G1 cittadine e aggiungendo tali dati a quelli delle medie strutture di vendita precedentemente elencati e analizzati, possiamo provare a calcolare per ciascun quartiere della città l'Indice di Equilibrio Commerciale (IE), come già fatto precedentemente per la città nel



suo insieme. Sebbene l'IE sia uno strumento metodologico che tendenzialmente viene utilizzato per misurare l'equilibrio commerciale di un'aggregazione almeno comunale, può essere interessante nel nostro caso scattare attraverso tale indicatore una fotografia dell'equilibrio distributivo all'interno dei vari quartieri.

Zone	ESERC	INDICE MEDIE E GRANDI EQUILIBR SERCIZI VICINATO STRUTTURE COMMERCI		EQUILIBR		RIO			
	TOT	AM	NA	ТОТ	AM	NA	тот	AM	NA
QUARTIERI	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV
CENTRO	24.771	6.878	17.893	4.998	372	4.626	5,0	18,5	3,9
MAZZINI	55.433	10.741	44.692	9.344	5.905	3.439	5,9	1,8	13,0
LEUCA	18.413	5.916	12.497	3.150	2.550	600	5,8	2,3	20,8
RUDIAE SAN PIO	15.324	4.414	10.910	5.427	3.327	2.100	2,8	1,3	5,2
FERROVIA CASERMETTE	13.543	3.354	10.189	6.014	3.746	2.268	2,3	0,9	4,5
KOLBE SAN G.BATTISTA	1.203	628	575	1.500	1.500		0,8	0,4	
SAN SABINO	4.950	2.041	2.909	10.191	2.345	7.846	0,5	0,9	0,4
SALESIANI	16.760	6.573	10.187	5.611	2.211	3.400	3,0	3,0	3,0
SANTA ROSA	8.351	2.400	5.951	948	948		8,8	2,5	
FRAZIONI	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV
FRIGOLE	575	529	46						
SAN CATALDO	790	607	183						
TORRE CHIANCA/SB/TR	1.008	765	243	260	260		3,9	2,9	
VILLA CONVENTO	435	347	88						
BORGHI	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV
BORGO SAN NICOLA	2.200	193	2.007	388	388		5,7	0,5	
BORGO PACE	1.015	271	744						
BORGO PIAVE	55	55							
CONTESTI	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV
ENTROTERRA COSTIERO	1.929		1.929						
RUDIAEVILLACONVENTO	388	250	138						
SANTA MARIA CERRATE									
ZONE	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV	MqV
ZONA SAN LIGORIO									
ZONA INDUSTRIALE	3.868	60	3.808	2.467		2.467	1,6		1,5
TOTALE			124.989	50.298			3,39	1,95	4,67

Fonte: elaborazioni su elenchi OpenData e Ufficio Commercio del Comune di Lecce



L'Indice di equilibrio commerciale ovviamente può essere calcolato solo nelle zone dove vi è presenza di media e grande distribuzione: pertanto il valore tecnicamente non è calcolabile dove esiste solo vicinato, ovvero nella maggior parte delle aree periferiche e meno urbanizzate (frazioni, borghi, contesti), dove l'esigua presenza commerciale di servizio è assorbita totalmente, salvo alcune eccezioni, dall'offerta di vicinato.

Circoscrivendo, pertanto, l'analisi ai quartieri più popolosi, vediamo come l'Indice di Equilibrio Commerciale, la cui media comunale è di 3,39, risulti compreso fra il dato minimo di 0,5 a San Sabino, dove la media distribuzione esprime il doppio dei metri quadri degli esercizi di vicinato, e lo 8,8 di Santa Rosa (dove all'opposto è massima la prevalenza del vicinato). Inferiore alla media comunale è il dato anche di Salesiani (3,0), Rudiae San Pio (2,8), Ferrovia/Casermette (2,3) e Kolbe/S.G.Battista (0,8), mentre viceversa è superiore al dato comunale, e quindi indicativo di una maggiore prevalenza del commercio di vicinato, quello di Mazzini (5,9), Leuca (5,8) e Centro (5,0).

Scorporando il dato fra alimentare e non alimentare, come già avevamo evidenziato in relazione al dato complessivo comunale, si evince meglio come il peso della media distribuzione nell'offerta distributiva si faccia maggiormente sentire nel settore alimentare/misto: in diversi quartieri l'Indice *food* scende sotto o appena sopra il valore equilibrio di 1, a conferma di come soprattutto in tale settore merceologico l'offerta commerciale sia significativamente assorbita dalla media distribuzione urbana.



Significativa eccezione è quella del centro storico (18,5), sebbene come sappiamo in quest'area la rilevante diffusione di esercizi di commercio al dettaglio alimentari solo marginalmente attiene al servizio distributivo di prossimità, ricadendo spesso in un'offerta leisure di intrattenimento e consumo sul posto o di vendita di prodotti tipici per turisti.

Più marcata la prevalenza degli esercizi di vicinato nel settore non alimentare, complessivamente nel dato comunale come abbiamo visto (4,8), con punte importanti nel quartiere Mazzini (13,0), cuore del piccolo commercio cittadino, ma anche nella zona Leuca (20,8).

Sempre considerando il dato cumulato della media e grande distribuzione esistente sul territorio cittadino, possiamo calcolare l'Indice di Servizio al consumatore (IS), la dotazione di servizio che si esprime ponderando il numero di mq. ogni mille abitanti, esclusivamente per la media e grande distribuzione.

Indicatori COMUNE DI LECCE Media e Grande Distribuzione	VALORI
RESIDENTI	96.763
MQV MS E GS Alimentare/misto	23.552
MQV MS E GS Non Alimentare	26.746
MQV MS E GS Totale	50.298
Indice di Servizio Alimentare/misto	243,4 mq/ 1000 ab.
Indice di Servizio Non Alimentare	276,4 mq/ 1000 ab.
Indice di Servizio Totale	519,8 mq./1000 ab.

Fonte: elaborazioni su elenchi Ufficio Commercio del Comune di Lecce



La dotazione di servizio delle medie e grandi strutture di vendita esistenti sul territorio comunale è di 519,8 mq. di vendita ogni mille abitanti: 243,4 nel settore Alimentare/Misto e 276,4 nel settore Non Alimentare.

Naturalmente i valori di tali Indici (soprattutto quello del settore Alimentare/misto) sarebbero sensibilmente più alti se aggiungessimo a tali dati quelli relativi alle due Grandi superfici di Surbo e Cavallino, e considerassimo pertanto la polarità dell'offerta commerciale della città al di là dei propri confini amministrativi: in tale caso la dotazione di servizio di Media e Grande Distribuzione salirebbe a 800,6 mq ogni mille abitanti, 414,7 per il settore Alimentare/misto e 385,9 per il settore Non Alimentare.

Indicatori COMUNE DI LECCE Media e Grande Distribuzione + Gallerie Surbo e Cavallino	VALORI
RESIDENTI	96.763
MQV MS E GS Alimentare/misto	40.132
MQV MS E GS Non Alimentare	37.338
MQV MS E GS Totale	77.470
Indice di Servizio Alimentare/misto	414,7 mq/ 1000 ab.
Indice di Servizio Non Alimentare	385,9 mq/ 1000 ab.
Indice di Servizio Totale	800,6 mq./1000 ab.

Fonte: elaborazioni su elenchi Ufficio Commercio Lecce e dati Oss. Reg. Commercio

Si tratta di dati di presenza che, al netto delle chiusure che hanno riguardato negli ultimi anni anche strutture di medie dimensioni,



restano piuttosto rilevanti se consideriamo che nell'epoca della pianificazione per contingenti, precedente all'entrata in vigore della direttiva Bolkestein, vi erano diverse prassi pianificatorie regionali che consideravano indicatori di servizio ottimali 700 mq/1000 abitanti: 200 mq/1000 abitanti per il settore alimentare e 500 mq/1000 abitanti per quello non alimentare.

Confrontando tali dati con i principali centri della provincia, vediamo come la dotazione di servizio di medie e grandi strutture del comune di Lecce sia inferiore ai dati dei comuni di Tricase e Casarano, caratterizzati il primo da numerosi insediamenti di media distribuzione all'interno del territorio e il secondo dalla presenza di un centro commerciale interno alla città. Sostanzialmente analogo a Lecce il dato di Maglie, mentre tutti gli altri centri considerati hanno una dotazione di servizio inferiore.

COMUNE	Abit.	MQV MGS AM	MQV MGS NA	MQV MGS TOT	IS AM	IS NA	IS TOT
CASARANO	20.070	7.997	9.373	17.370	398,5	467,0	865,5
GALATINA	27.337	7.226	3.464	10.690	264,3	126,7	391,0
GALATONE	15.584	5.182	2.610	7.792	332,5	167,5	500,0
GALLIPOLI	20.150	9.279	1.200	10.479	460,5	59,6	520,1
MAGLIE	14.345	6.392	5.105	11.497	445,6	355,9	801,5
NARDO'	31.862	10.112	8.319	18.431	317,4	261,1	578,5
TRICASE	17.640	6.688	10.000	26.688	379,1	566,9	946,0
<u>LECCE</u>	96.763	<u>23.552</u>	<u>26.746</u>	<u>50.298</u>	<u>243,4</u>	<u>276,4</u>	<u>519,8</u>
CC CAVALL	<u>INO</u>	<u>6.960</u>	1.418				-
CC SURBO		<u>9.620</u>	<u>9.174</u>				_
LECCE +CC	S.eC.	<u>40.132</u>	<u>37.338</u>	<u>77.470</u>	<u>414,7</u>	<u>385,9</u>	<u>800,6</u>

Fonte: elaborazioni su elenchi Ufficio Commercio Lecce e dati DSC comuni e Oss. Reg. Commercio



Anche in questo caso è ancora più utile operare una comparazione con il dato delle altre città medie della Regione Puglia:

CITTà MEDIE	Abit.	MQV MS e GS AM	MQV MS e GS NA	MQV MS e GS TOT	IS AM	IS NA	IS TOT
TARANTO	203.257	48.270	61.628	109.898	237,5	303,2	540,7
FOGGIA	153.143	59.540	55.658	115.198	388,8	363,4	752,2
BRINDISI	89.165	56.028	69.473	125.501	628,4	779,1	1.407,5
BARLETTA	94.903	19.180	15.703	34.883	202,1	165,5	367,6
ANDRIA	100.333	19.733	40.731	60.464	196,7	406,0	602,6
MOLFETTA	60.397	19.702	70.686	90.388	326,2	1.170,4	1.496,6
CERIGNOLA	58.396	11.064	19.546	30.610	189,5	334,7	524,2
TRANI	55.286	13.804	3.741	17.545	249,7	67,7	317,4
<u>LECCE</u>	<u>96.763</u>	<u>23.552</u>	<u>26.746</u>	<u>50.298</u>	<u>243,4</u>	<u>276,4</u>	<u>519,8</u>
CC CAVALLI	<u>NO</u>	6.960	1.418				_
CC SURBO		<u>9.620</u>	<u>9.174</u>				=
LECCE +CC	S.eC.	<u>40.132</u>	<u>37.338</u>	<u>77.470</u>	<u>414,7</u>	<u>385,9</u>	<u>800,6</u>

Fonte: elaborazioni su elenchi Ufficio Commercio Lecce e dati DSC comuni e Oss. Reg. Commercio

Considerando il dato inclusivo dei centri commerciali extraurbani, vediamo come solo Brindisi e Molfetta, caratterizzati da importanti insediamenti della Grande Distribuzione, hanno una dotazione di servizio di medie e grandi dimensioni superiori a quella di Lecce. Tutti gli altri centri presentano valori inferiori.

Circoscrivendo, infine, nuovamente, il discorso alla media distribuzione, escludendo quindi le grandi superficie sia urbane sia extraurbane, chiudiamo con il calcolo della **dotazione di servizio** della media distribuzione nei diversi quartieri della città.



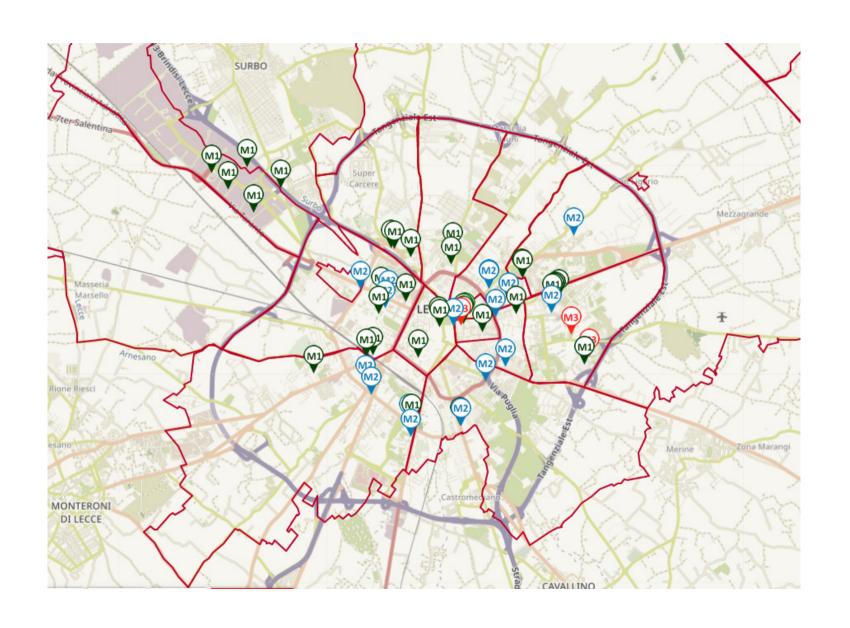
Spicca il dato di San Sabino (1.527,7), tre volte superiore alla **media comunale (449,7)**, oltre, ovviamente, a quello della zona industriale. Superiori al dato medio della città anche Salesiani (569,8), Rudiae San Pio (539,9) e Ferrovia Casermette (463,1). Appena sotto alla media il dato del quartiere Mazzini (444,1).

DOTAZIONE DI SERVIZIO MEDIA DISTRIBUZIONE

QUARTIERI	MQ MS	RESIDENTI	IS
CENTRO	1.868	5.325	350,8
MAZZINI	5.694	12.820	444,1
LEUCA	3.150	13.364	235,7
RUDIAE SAN PIO	5.427	10.051	539,9
FERROVIA CASERMETTE	6.014	12.986	463,1
KOLBE SAN G.BATTISTA	1.500	7.276	206,2
SAN SABINO	10.191	6.671	1.527,7
SALESIANI	5.611	9.848	569,8
SANTA ROSA	948	6.892	137,6
FRAZIONI	MqV	RESIDENTI	ID
FRAZIONE FRIGOLE		1.445	0,0
FRAZIONE SAN CATALDO		1.156	0,0
FRAZIONE TORRE CHIANCA/SB/TR	260	927	280,5
FRAZIONE VILLA CONVENTO		897	0,0
BORGHI	MqV	RESIDENTI	ID
BORGO SAN NICOLA	388	3.219	120,5
BORGO PACE		1.386	0,0
BORGO PIAVE		198	0,0
CONTESTI	MqV	RESIDENTI	ID
ENTROTERRA COSTIERO		1.752	0,0
RUDIAE VILLA CONVENTO		399	0,0
SANTA MARIA CERRATE		47	
ZONE	MqV	RESIDENTI	ID
ZONA SAN LIGORIO		39	
ZONA INDUSTRIALE	2.467	65	37.953,8
TOTALE Factor alshoursiani av dati Tavi Comuna di La	42.920	96.763	449,7

Fonte: elaborazioni su dati Tari Comune di Lecce

Medie e Grandi strutture di vendita



IL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

Nell'ambito della rete commerciale comunale, una presenza rilevante è rappresentata dalle aree mercatali e dal commercio su area pubblica in genere, che storicamente completa e arricchisce l'articolazione dell'offerta comunale, svolgendo anche un ruolo concorrenziale rispetto al livello dei prezzi.

Nell'ambito della città di Lecce sono presenti tre mercati coperti di prodotti alimentari, un mercato giornaliero di prodotti non alimentari ed un mercato bisettimanale misto (alimentare e non alimentare) che si svolge nelle giornate di lunedì e venerdì.

Per quanto riguarda i mercati coperti, due di essi sono mercati rionali, quello di Santa Rosa e quello di Porta Rudiae, mentre il mercato di Settelacquare, dopo il trasferimento del mercato coperto di Piazza Libertini, costituisce il più grande mercato coperto della città.

• Mercato bisettimanale del Lunedì e Venerdì

Il mercato bisettimanale si svolge nella nuova area mercatale di via Bari dopo il trasferimento dalla precedente ubicazione in viale dello Stadio. Ha la connotazione di mercato su strada, si svolge nelle ore antimeridiane nelle giornate di lunedì e venerdì e consta di n.291 posteggi di varia metratura, di cui n.10 del settore alimentare e n.281 del settore non alimentare.



Ai sensi del comma 5 dell'articolo 30 del Codice del Commercio, i posteggi del suddetto mercato sono stati suddivisi secondo le ripartizioni merceologiche indicate nella scheda:

	Specializzazione merceologica	n. posteggi	MQ
	A Alimentare (Ortofrutta)	8	352,00
	A1 Alimentare (formaggi)	1	44,00
	A2 Alimentari (olive e sottaceti)	1	44,00
	B Abbigliamento e pellicceria	98	4.540,00
	C Calzature	56	2.863,00
	D Tessuti e biancheria per casa	63	2.769,25
MERCATO	E	8	349,25
BISETTIMANALE	F Accessori per Abbigliamento	7	308,00
VIA BARI	G Cosmetici e profumeria	3	132,00
	H Mobili	3	140,25
	I Casalinghi	9	379,50
	M Piante e fiori	1	44,00
	N Antiquariato	2	82,50
	O Usato	27	1.188,00
	P	4	176,00
	TOTALE	291	13.411,75

Fonte: dati Ufficio Commercio Comune di Lecce

• Mercato giornaliero Settelacquare

Il mercato di Settelacquare è ubicato in Largo Settelacquare, nella zona Stadio/Partigiani, ed è un mercato coperto composto da due plessi comunicanti tra loro.

Il primo plesso è costituito da un corpo in muratura contenente n.10 box per la vendita di prodotti alimentari e n.14 panche per la



vendita di prodotti ortofrutticoli. Il secondo plesso è costituito da una struttura Prefabbricata ed è composto da n.30 box per la vendita di prodotti alimentari e n.21 panche per la vendita di prodotti ortofrutticoli.

	Ubicazione	Settore merceologico	n. Box	n. Panche
MERCATO SETTELACQUARE	Struttura in muratura	Alimentare	10	14
021122102011112	Struttura Prefabbricata	Alimentare	30	21
	ТОТ	ALE	40	35

Fonte: dati Ufficio Commercio Comune di Lecce

• Mercato giornaliero coperto Santa Rosa

Il mercato coperto di Santa Rosa è situato nel quartiere di Santa Rosa ed è composto da n.7 box complessivi, di cui n.6 per la vendita di prodotti alimentari e n.1 per la vendita di prodotti non alimentari; a questi si aggiungono n.6 panche destinate alla vendita di prodotti ortofrutticoli.

MERCATO	Settore merceologico	n. Box	n. Panche
SANTA ROSA	Alimentare	6	6
	Non Alimentare	1	
	TOTALE	7	6

Fonte: dati Ufficio Commercio Comune di Lecce



• Mercato giornaliero coperto Porta Rudiae

Il mercato coperto di Porta Rudiae sorge nei pressi di Porta Rudiae, al confine fra il Centro Storico e il Quartiere San Pio.

Il mercato è composto complessivamente di n.9 box, di cui n.7 destinati alla vendita di prodotti alimentari e n.2 destinati alla vendita di prodotti non alimentari, a cui si aggiungono n.6 panche destinate alla vendita di prodotti ortofrutticoli.

MERCATO PORTA RUDIAE	Settore merceologico	n. Box	n. Panche
	Alimentare	7	6
	Non Alimentare	2	
	TOTALE	9	6

Fonte: dati Ufficio Commercio Comune di Lecce

• Mercato giornaliero di Piazza Libertini

Il mercato di Piazza Libertini è classificato come mercato su strada, si svolge nelle ore antimeridiane, ha cadenza giornaliera e consta di n. 50 posteggi delle dimensioni di mq. 36 (6 x 6) del settore non alimentare (non vi è ripartizione per categorie merceologiche).

MERCATO	Settore	n.	Mq
PIAZZA LIBERTINI	merceologico	posteggi	
	Non Alimentare	50	1.800

Fonte: dati Ufficio Commercio Comune di Lecce



Completano la fotografia attuale del commercio su aree pubblica in città gli automarket utilizzati prevalentemente da operatori commerciali operanti nell'ambito della somministrazione di alimenti e bevande; i Mercatini delle Erbe creati in più zone della città per attutire l'impatto del commercio in forma itinerante e per garantire una presenza in zone meno servite, rivisti e modificati recentemente con delibera del sub commissario prefettizio n.334/2019; chioschi e strutture autorizzati all'occupazione di suolo pubblico. Fra questi ultimi rientrano anche 38 chioschi destinati ad edicole, alcuni dei quali non più attivi o rimossi, mentre quelli attivi verranno poi riepilogati nella sezione relativa alle rivendite di giornali e riviste, contestualmente alle analoghe attività situate in negozi in sede fissa.

• Automarket per somministrazione alimenti e bevande

	Ubicazione	n. Post.
	Piazzale C. Bene	2
	Via San Nicola	1
	Via Monteroni ang. Via Casavola	1
	Via Petraglione ang. V. Gallipoli	1
POSTEGGI ISOLATI	Via Adua ang. Via Palumbo	1
ISOLATI	Viale Torre del Parco	2
	Via E. Fermi ang. Via Monteroni	1
	Viale Giovanni Paolo II ang. Via Marinosci	1
	Via Massaglia	1
	Piazza Vittime del Terrorismo	1
		12

Fonte: dati Ufficio Commercio Comune di Lecce



• Mercatini delle erbe

MERCATINI DELLE ERBE

LEUCA

n° posteggi	Ubicazione
2	Via Malta
2	P.zza Bottazzi
2	Viale Marche
1	Via Michelangelo Buonarroti
1	Via Raffaello Sanzio

RUDIAE SAN PIO

n° posteggi	Ubicazione	
2	Piazza S.Michele	
2	Via Pozzuolo	
1	Parco Corvaglia	
1	Viale Grassi c/o rotatoria per Villa Convento	

FERROVIA CASERMETTE

n° posteggi	Ubicazione	
1	Via Rudiae	
2	Largo fra Via Vanvitelli e Via Massaglia	

SAN SABINO

n° posteggi	Ubicazione	
6	P.zza Napoli	
3	P.zza Madre Teresa di Calcutta	

KOLBE S.G.BATTISTA

n° posteggi	Ubicazione
2	P.zza Gaetani

SALESIANI

n° posteggi	Ubicazione	
1	Via Vecchia Frigole	

FRAZIONE FRIGOLE

n° posteggi	Ubicazione
5	Area mercatale



• Chioschi e strutture autorizzati all'occupazione suolo pubblico

32 Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore) Non Alimentare 1		UBICAZIONE	SETTORE	nr.
3S.Cataldo - Viale Cristoforo ColomboSomministrazione14S.Cataldo - Viale Cristoforo Colombo, 8Somministrazione15Via Pozzuolo (Parco Balsamo)Somministrazione16via PitagoraSomministrazione17Viale San Nicola, 37Somministrazione18Piazza Carmelo Bene (a fianco City Terminal)Somministrazione19Viale dell'UniversitàSomministrazione110Via Antonio Dell'Abate, snc - Via L. Corvaglia sncSomministrazione111S.Cataldo Via Giovanni da Verrazzano, sncSomministrazione112Frigole - Piazzetta BertacchiSomministrazione113Viale S. NicolaSomministrazione114Via F. Muratore senza numero (Bar di fronte Fazzi)Somministrazione115Via N. Ferrandosomministrazione116San Cataldo trav. Via G. da VerrazzanoAlimentare117Via Adua angolo Piazzetta Arco di TrionfoAlimentare118Via Don MinzoniAlimentare119Piazzetta Arco di Trionfo Porta NapoliNon Alimentare120Via Fazzi ang. Via XXV LuglioNon Alimentare121via XXV Luglio ang. Via CostaNon Alimentare122Viale San NicolaNon Alimentare123Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare124Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare	1	Via Sant'Oronzo f. le mura - Motorizzazione Civile	Bar	1
4 S.Cataldo - Viale Cristoforo Colombo, 8 Somministrazione 1 5 Via Pozzuolo (Parco Balsamo) Somministrazione 1 6 via Pitagora Somministrazione 1 7 Viale San Nicola, 37 Somministrazione 1 8 Piazza Carmelo Bene (a fianco City Terminal) Somministrazione 1 9 Viale dell'Università Somministrazione 1 10 Via Antonio Dell'Abate, snc - Via L. Corvaglia snc Somministrazione 1 11 S.Cataldo Via Giovanni da Verrazzano, snc Somministrazione 1 12 Frigole - Piazzetta Bertacchi Somministrazione 1 13 Viale S. Nicola Somministrazione 1 14 Via F. Muratore senza numero (Bar di fronte Fazzi) Somministrazione 1 15 Via N. Ferrando Somministrazione 1 16 San Cataldo trav. Via G. da Verrazzano Alimentare 1 17 Via Adua angolo Piazzetta Arco di Trionfo Alimentare 1 18 Via Don Minzoni Alimentare 1 19 Piazzetta Arco di Trionfo Porta Napoli Non Alimentare 1 10 Via Fazzi ang. Via XXV Luglio Non Alimentare 1 11 via XXV Luglio ang. Via Costa Non Alimentare 1 12 Viale San Nicola Non Alimentare 1 13 Piazzetta Arco di Trionfo (Università) Non Alimentare 1 14 Via Trinchese (di fronte ex snack bar) Non Alimentare 1 15 Via Trinchese (Piazzetta De Santis Non Alimentare 1 16 Via Trinchese (Banco di Napoli) Non Alimentare 1 17 Via Piazzetta Arco di Trionfo (Università) Non Alimentare 1 18 Viale O. Quarta Non Alimentare 1 19 Piazzetta Arco di Trionfo (Università) Non Alimentare 1 20 Via Trinchese (Banco di Napoli) Non Alimentare 1 21 Viale O. Quarta Non Alimentare 1 22 Viale San Nicola, 1 Non Alimentare 1	2	Via Trinchese - Piazzetta Francesco Nicola De Pace	Somministrazione	1
5Via Pozzuolo (Parco Balsamo)Somministrazione16via PitagoraSomministrazione17Viale San Nicola, 37Somministrazione18Piazza Carmelo Bene (a fianco City Terminal)Somministrazione19Viale dell'UniversitàSomministrazione110Via Antonio Dell'Abate, snc - Via L. Corvaglia sncSomministrazione111S.Cataldo Via Giovanni da Verrazzano, sncSomministrazione112Frigole - Piazzetta BertacchiSomministrazione113Viale S. NicolaSomministrazione114Via F. Muratore senza numero (Bar di fronte Fazzi)Somministrazione115Via N. Ferrandosomministrazione116San Cataldo trav. Via G. da VerrazzanoAlimentare117Via Adua angolo Piazzetta Arco di TrionfoAlimentare118Via Don MinzoniAlimentare119Piazzetta Arco di Trionfo Porta NapoliNon Alimentare120Via Fazzi ang. Via XXV LuglioNon Alimentare121via XXV Luglio ang. Via CostaNon Alimentare122Viale San NicolaNon Alimentare123piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare124Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare125Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare126Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare<	3	S.Cataldo - Viale Cristoforo Colombo	Somministrazione	1
6 via Pitagora Somministrazione 1 7 Viale San Nicola, 37 Somministrazione 1 8 Piazza Carmelo Bene (a fianco City Terminal) Somministrazione 1 9 Viale dell'Università Somministrazione 1 10 Via Antonio Dell'Abate, snc - Via L. Corvaglia snc Somministrazione 1 11 S.Cataldo Via Giovanni da Verrazzano, snc Somministrazione 1 12 Frigole - Piazzetta Bertacchi Somministrazione 1 13 Viale S. Nicola Somministrazione 1 14 Via F. Muratore senza numero (Bar di fronte Fazzi) Somministrazione 1 15 Via N. Ferrando Somministrazione 1 16 San Cataldo trav. Via G. da Verrazzano Alimentare 1 17 Via Adua angolo Piazzetta Arco di Trionfo Alimentare 1 18 Via Don Minzoni Alimentare 1 19 Piazzetta Arco di Trionfo Porta Napoli Non Alimentare 1 10 Via Fazzi ang. Via XXV Luglio Non Alimentare 1 11 via XXV Luglio ang. Via Costa Non Alimentare 1 12 Viale San Nicola Non Alimentare 1 13 piazzetta De Sanctis ang. Via Costa Non Alimentare 1 14 Piazzetta Arco di Trionfo (Università) Non Alimentare 1 15 Piazzetta Arco di Trionfo (Università) Non Alimentare 1 16 Via Trinchese (di fronte ex snack bar) Non Alimentare 1 17 Via Trinchese / Piazzetta De Santis Non Alimentare 1 18 Via Trinchese (Banco di Napoli) Non Alimentare 1 19 Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore) Non Alimentare 1 10 Via Trinchese (Banco di Napoli) Non Alimentare 1 11 Viale San Nicola, 1 Non Alimentare 1 12 Viale San Nicola, 1 Non Alimentare 1 13 Viale San Nicola, 1 Non Alimentare 1	4	S.Cataldo - Viale Cristoforo Colombo, 8	Somministrazione	1
7Viale San Nicola, 37Somministrazione18Piazza Carmelo Bene (a fianco City Terminal)Somministrazione19Viale dell'UniversitàSomministrazione110Via Antonio Dell'Abate, snc - Via L. Corvaglia sncSomministrazione111S.Cataldo Via Giovanni da Verrazzano, sncSomministrazione112Frigole - Piazzetta BertacchiSomministrazione113Viale S. NicolaSomministrazione114Via F. Muratore senza numero (Bar di fronte Fazzi)Somministrazione115Via N. Ferrandosomministrazione116San Cataldo trav. Via G. da VerrazzanoAlimentare117Via Adua angolo Piazzetta Arco di TrionfoAlimentare118Via Don MinzoniAlimentare119Piazzetta Arco di Trionfo Porta NapoliNon Alimentare120Via Fazzi ang. Via XXV LuglioNon Alimentare121via XXV Luglio ang. Via CostaNon Alimentare122Viale San NicolaNon Alimentare123piazzetta De Sanctis ang. Via CostaNon Alimentare124Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare125Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare126Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare127Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare128viale O. QuartaNon Alimenta	5	Via Pozzuolo (Parco Balsamo)	Somministrazione	1
8 Piazza Carmelo Bene (a fianco City Terminal) Somministrazione 1 9 Viale dell'Università Somministrazione 1 10 Via Antonio Dell'Abate, snc - Via L. Corvaglia snc Somministrazione 1 11 S.Cataldo Via Giovanni da Verrazzano, snc Somministrazione 1 12 Frigole - Piazzetta Bertacchi Somministrazione 1 13 Viale S. Nicola Somministrazione 1 14 Via F. Muratore senza numero (Bar di fronte Fazzi) Somministrazione 1 15 Via N. Ferrando Somministrazione 1 16 San Cataldo trav. Via G. da Verrazzano Alimentare 1 17 Via Adua angolo Piazzetta Arco di Trionfo Alimentare 1 18 Via Don Minzoni Alimentare 1 19 Piazzetta Arco di Trionfo Porta Napoli Non Alimentare 1 20 Via Fazzi ang. Via XXV Luglio Non Alimentare 1 21 via XXV Luglio ang. Via Costa Non Alimentare 1 22 Viale San Nicola Non Alimentare 1 23 piazzetta De Sanctis ang. Via Costa Non Alimentare 1 24 Piazzetta Arco di Trionfo (Università) Non Alimentare 1 25 Piazzetta Arco di Trionfo (Università) Non Alimentare 1 26 Via Trinchese (di fronte ex snack bar) Non Alimentare 1 27 Via Trinchese (di fronte ex snack bar) Non Alimentare 1 28 viale O. Quarta Non Alimentare 1 29 Viale O. Quarta Alimentare 1 20 Via Trinchese (Banco di Napoli) Non Alimentare 1 21 Viale San Nicola, 1 Non Alimentare 1 22 Viale San Nicola, 1 Non Alimentare 1 23 Viale San Nicola, 1 Non Alimentare 1	6	via Pitagora	Somministrazione	1
9 Viale dell'Università Somministrazione 1 10 Via Antonio Dell'Abate, snc - Via L. Corvaglia snc Somministrazione 1 11 S.Cataldo Via Giovanni da Verrazzano, snc Somministrazione 1 12 Frigole - Piazzetta Bertacchi Somministrazione 1 13 Viale S. Nicola Somministrazione 1 14 Via F. Muratore senza numero (Bar di fronte Fazzi) Somministrazione 1 15 Via N. Ferrando somministrazione 1 16 San Cataldo trav. Via G. da Verrazzano Alimentare 1 17 Via Adua angolo Piazzetta Arco di Trionfo Alimentare 1 18 Via Don Minzoni Alimentare 1 19 Piazzetta Arco di Trionfo Porta Napoli Non Alimentare 1 10 Via Fazzi ang. Via XXV Luglio Non Alimentare 1 11 via XXV Luglio ang. Via Costa Non Alimentare 1 12 Viale San Nicola Non Alimentare 1 13 Piazzetta De Sanctis ang. Via Costa Non Alimentare 1 14 Piazzetta Arco di Trionfo (Università) Non Alimentare 1 15 Piazzetta Arco di Trionfo (Università) Non Alimentare 1 16 Via Trinchese (di fronte ex snack bar) Non Alimentare 1 17 Via Piazzetta De Quarta Non Alimentare 1 18 Viale O. Quarta Alimentare 1 19 Viale San Nicola, 1 Non Alimentare 1 10 Via Trinchese (Banco di Napoli) Non Alimentare 1 11 Non Alimentare 1 12 Viale San Nicola, 1 Non Alimentare 1 12 Viale San Nicola, 1 Non Alimentare 1 13 Viale San Nicola, 1	7	Viale San Nicola, 37	Somministrazione	1
10Via Antonio Dell'Abate, snc - Via L. Corvaglia sncSomministrazione111S.Cataldo Via Giovanni da Verrazzano, sncSomministrazione112Frigole - Piazzetta BertacchiSomministrazione113Viale S. NicolaSomministrazione114Via F. Muratore senza numero (Bar di fronte Fazzi)Somministrazione115Via N. Ferrandosomministrazione116San Cataldo trav. Via G. da VerrazzanoAlimentare117Via Adua angolo Piazzetta Arco di TrionfoAlimentare118Via Don MinzoniAlimentare119Piazzetta Arco di Trionfo Porta NapoliNon Alimentare120Via Fazzi ang. Via XXV LuglioNon Alimentare121via XXV Luglio ang. Via CostaNon Alimentare122Viale San NicolaNon Alimentare123piazzetta De Sanctis ang. Via CostaNon Alimentare124Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare125Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare126Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare127Via Trinchese (Piazzetta De SantisNon Alimentare128viale O. QuartaAlimentare130Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Ali	8	Piazza Carmelo Bene (a fianco City Terminal)	Somministrazione	1
11S.Cataldo Via Giovanni da Verrazzano, sncSomministrazione112Frigole - Piazzetta BertacchiSomministrazione113Viale S. NicolaSomministrazione114Via F. Muratore senza numero (Bar di fronte Fazzi)Somministrazione115Via N. Ferrandosomministrazione116San Cataldo trav. Via G. da VerrazzanoAlimentare117Via Adua angolo Piazzetta Arco di TrionfoAlimentare118Via Don MinzoniAlimentare119Piazzetta Arco di Trionfo Porta NapoliNon Alimentare120Via Fazzi ang. Via XXV LuglioNon Alimentare121via XXV Luglio ang. Via CostaNon Alimentare122Viale San NicolaNon Alimentare123piazzetta De Sanctis ang. Via CostaNon Alimentare124Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare125Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare126Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare127Via Trinchese (Piazzetta De SantisNon Alimentare128viale O. QuartaAlimentare130Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	9	Viale dell'Università	Somministrazione	1
12Frigole - Piazzetta BertacchiSomministrazione113Viale S. NicolaSomministrazione114Via F. Muratore senza numero (Bar di fronte Fazzi)Somministrazione115Via N. Ferrandosomministrazione116San Cataldo trav. Via G. da VerrazzanoAlimentare117Via Adua angolo Piazzetta Arco di TrionfoAlimentare118Via Don MinzoniAlimentare119Piazzetta Arco di Trionfo Porta NapoliNon Alimentare120Via Fazzi ang. Via XXV LuglioNon Alimentare121via XXV Luglio ang. Via CostaNon Alimentare122Viale San NicolaNon Alimentare123piazzetta De Sanctis ang. Via CostaNon Alimentare124Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare125Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare126Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare127Via Trinchese / Piazzetta De SantisNon Alimentare128viale O. QuartaNon Alimentare130Via I Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	10	Via Antonio Dell'Abate, snc - Via L. Corvaglia snc	Somministrazione	1
13Viale S. NicolaSomministrazione114Via F. Muratore senza numero (Bar di fronte Fazzi)Somministrazione115Via N. Ferrandosomministrazione116San Cataldo trav. Via G. da VerrazzanoAlimentare117Via Adua angolo Piazzetta Arco di TrionfoAlimentare118Via Don MinzoniAlimentare119Piazzetta Arco di Trionfo Porta NapoliNon Alimentare120Via Fazzi ang. Via XXV LuglioNon Alimentare121via XXV Luglio ang. Via CostaNon Alimentare122Viale San NicolaNon Alimentare123piazzetta De Sanctis ang. Via CostaNon Alimentare124Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare125Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare126Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare127Via Trinchese / Piazzetta De SantisNon Alimentare128viale O. QuartaNon Alimentare130Via I Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	11	S.Cataldo Via Giovanni da Verrazzano, snc	Somministrazione	1
14Via F. Muratore senza numero (Bar di fronte Fazzi)Somministrazione115Via N. Ferrandosomministrazione116San Cataldo trav. Via G. da VerrazzanoAlimentare117Via Adua angolo Piazzetta Arco di TrionfoAlimentare118Via Don MinzoniAlimentare119Piazzetta Arco di Trionfo Porta NapoliNon Alimentare120Via Fazzi ang. Via XXV LuglioNon Alimentare121via XXV Luglio ang. Via CostaNon Alimentare122Viale San NicolaNon Alimentare123piazzetta De Sanctis ang. Via CostaNon Alimentare124Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare125Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare126Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare127Via Trinchese / Piazzetta De SantisNon Alimentare128viale O. QuartaNon Alimentare130Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	12	Frigole - Piazzetta Bertacchi	Somministrazione	1
15 Via N. Ferrando somministrazione 1 16 San Cataldo trav. Via G. da Verrazzano Alimentare 1 17 Via Adua angolo Piazzetta Arco di Trionfo Alimentare 1 18 Via Don Minzoni Alimentare 1 19 Piazzetta Arco di Trionfo Porta Napoli Non Alimentare 1 20 Via Fazzi ang. Via XXV Luglio Non Alimentare 1 21 via XXV Luglio ang. Via Costa Non Alimentare 1 22 Viale San Nicola Non Alimentare 1 23 piazzetta De Sanctis ang. Via Costa Non Alimentare 1 24 Piazzetta Arco di Trionfo (Università) Non Alimentare 1 25 Piazzetta Arco di Trionfo (Università) Non Alimentare 1 26 Via Trinchese (di fronte ex snack bar) Non Alimentare 1 27 Via Trinchese / Piazzetta De Santis Non Alimentare 1 28 viale O. Quarta Non Alimentare 1 29 Viale O. Quarta Alimentare 1 30 Via Trinchese (Banco di Napoli) Non Alimentare 1 31 Viale San Nicola, 1 Non Alimentare 1 32 Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore) Non Alimentare 1	13	Viale S. Nicola	Somministrazione	1
16San Cataldo trav. Via G. da VerrazzanoAlimentare117Via Adua angolo Piazzetta Arco di TrionfoAlimentare118Via Don MinzoniAlimentare119Piazzetta Arco di Trionfo Porta NapoliNon Alimentare120Via Fazzi ang. Via XXV LuglioNon Alimentare121via XXV Luglio ang. Via CostaNon Alimentare122Viale San NicolaNon Alimentare123piazzetta De Sanctis ang. Via CostaNon Alimentare124Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare125Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare126Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare127Via Trinchese / Piazzetta De SantisNon Alimentare128viale O. QuartaNon Alimentare129Viale O. QuartaAlimentare130Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	14	Via F. Muratore senza numero (Bar di fronte Fazzi)	Somministrazione	1
17Via Adua angolo Piazzetta Arco di TrionfoAlimentare118Via Don MinzoniAlimentare119Piazzetta Arco di Trionfo Porta NapoliNon Alimentare120Via Fazzi ang. Via XXV LuglioNon Alimentare121via XXV Luglio ang. Via CostaNon Alimentare122Viale San NicolaNon Alimentare123piazzetta De Sanctis ang. Via CostaNon Alimentare124Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare125Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare126Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare127Via Trinchese / Piazzetta De SantisNon Alimentare128viale O. QuartaNon Alimentare129Viale O. QuartaAlimentare130Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	15	Via N. Ferrando	somministrazione	1
18Via Don MinzoniAlimentare119Piazzetta Arco di Trionfo Porta NapoliNon Alimentare120Via Fazzi ang. Via XXV LuglioNon Alimentare121via XXV Luglio ang. Via CostaNon Alimentare122Viale San NicolaNon Alimentare123piazzetta De Sanctis ang. Via CostaNon Alimentare124Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare125Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare126Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare127Via Trinchese / Piazzetta De SantisNon Alimentare128viale O. QuartaNon Alimentare129Viale O. QuartaAlimentare130Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	16	San Cataldo trav. Via G. da Verrazzano	Alimentare	1
19Piazzetta Arco di Trionfo Porta NapoliNon Alimentare120Via Fazzi ang. Via XXV LuglioNon Alimentare121via XXV Luglio ang. Via CostaNon Alimentare122Viale San NicolaNon Alimentare123piazzetta De Sanctis ang. Via CostaNon Alimentare124Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare125Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare126Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare127Via Trinchese / Piazzetta De SantisNon Alimentare128viale O. QuartaNon Alimentare129Viale O. QuartaAlimentare130Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	17	Via Adua angolo Piazzetta Arco di Trionfo	Alimentare	1
20Via Fazzi ang. Via XXV LuglioNon Alimentare121via XXV Luglio ang. Via CostaNon Alimentare122Viale San NicolaNon Alimentare123piazzetta De Sanctis ang. Via CostaNon Alimentare124Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare125Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare126Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare127Via Trinchese / Piazzetta De SantisNon Alimentare128viale O. QuartaNon Alimentare129Viale O. QuartaAlimentare130Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	18	Via Don Minzoni	Alimentare	1
21 via XXV Luglio ang. Via CostaNon Alimentare122 Viale San NicolaNon Alimentare123 piazzetta De Sanctis ang. Via CostaNon Alimentare124 Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare125 Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare126 Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare127 Via Trinchese / Piazzetta De SantisNon Alimentare128 viale O. QuartaNon Alimentare129 Viale O. QuartaAlimentare130 Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131 Viale San Nicola, 1Non Alimentare132 Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	19	Piazzetta Arco di Trionfo Porta Napoli	Non Alimentare	1
22Viale San NicolaNon Alimentare123piazzetta De Sanctis ang. Via CostaNon Alimentare124Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare125Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare126Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare127Via Trinchese / Piazzetta De SantisNon Alimentare128viale O. QuartaNon Alimentare129Viale O. QuartaAlimentare130Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	20	Via Fazzi ang. Via XXV Luglio	Non Alimentare	1
23piazzetta De Sanctis ang. Via CostaNon Alimentare124Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare125Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare126Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare127Via Trinchese / Piazzetta De SantisNon Alimentare128viale O. QuartaNon Alimentare129Viale O. QuartaAlimentare130Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	21	via XXV Luglio ang. Via Costa	Non Alimentare	1
24Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare125Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare126Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare127Via Trinchese / Piazzetta De SantisNon Alimentare128viale O. QuartaNon Alimentare129Viale O. QuartaAlimentare130Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	22	Viale San Nicola	Non Alimentare	1
25Piazzetta Arco di Trionfo (Università)Non Alimentare126Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare127Via Trinchese / Piazzetta De SantisNon Alimentare128viale O. QuartaNon Alimentare129Viale O. QuartaAlimentare130Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	23	piazzetta De Sanctis ang. Via Costa	Non Alimentare	1
26Via Trinchese (di fronte ex snack bar)Non Alimentare127Via Trinchese / Piazzetta De SantisNon Alimentare128viale O. QuartaNon Alimentare129Viale O. QuartaAlimentare130Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	24	Piazzetta Arco di Trionfo (Università)	Non Alimentare	1
27Via Trinchese / Piazzetta De SantisNon Alimentare128viale O. QuartaNon Alimentare129Viale O. QuartaAlimentare130Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	25	Piazzetta Arco di Trionfo (Università)	Non Alimentare	1
28viale O. QuartaNon Alimentare129Viale O. QuartaAlimentare130Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	26	Via Trinchese (di fronte ex snack bar)	Non Alimentare	1
29Viale O. QuartaAlimentare130Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	27	Via Trinchese / Piazzetta De Santis	Non Alimentare	1
30Via Trinchese (Banco di Napoli)Non Alimentare131Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	28	viale O. Quarta	Non Alimentare	1
31Viale San Nicola, 1Non Alimentare132Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)Non Alimentare1	29	Viale O. Quarta	Alimentare	1
32 Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore) Non Alimentare 1	30	Via Trinchese (Banco di Napoli)	Non Alimentare	1
`	31	Viale San Nicola, 1	Non Alimentare	1
33 Viale San Nicola, 4/A accanto a bar di Enrico Non Alimentare 1	32	Piazzetta Libertini (adiacente ex palazzo Malecore)	Non Alimentare	1
	33	Viale San Nicola, 4/A accanto a bar di Enrico	Non Alimentare	1



34	Viale San Nicola	Non Alimentare	1
35	Viale dell'Università (adiacente Obelisco)	Non Alimentare	1
36	Via Arco di Trionfo (di fronte Circolo Tennis)	chiosco vendita automatica bevande	1
37	Piazzetta Muratore presso Ospedale	Non Alimentare	1
38	Piazzetta Muratore presso Ospedale	Non Alimentare	1
39	Via Cavallotti Piazza Libertini	Non Alimentare	1
40	piazza Indipendenza angolo via Garigliano	Alimentare	1
41	Via dell'Abate Ang. Via Corvaglia	frutta e verdura	1
42	Via Monteroni fronte Bar Stop	frutta e verdura	1

Fra i box e le strutture autorizzate all'occupazione suolo pubblico vi sono anche i 35 box che compongono il Mercato dei Mestieri e delle Etnie, situato su viale Aldo Moro.

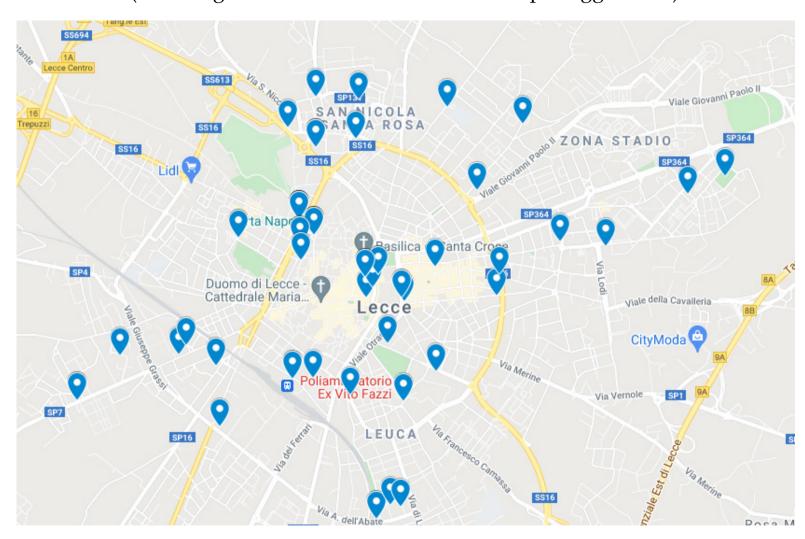
• Mercati Frigole e San Cataldo

Nelle frazioni marine di Frigole e San Cataldo si svolgono poi due mercato stagionali. Il mercato di Frigole si svolge fra Via Colamonico e Via Almagia e conta 14 posteggi; quello di San Cataldo invece collocato fra via Ettore Majorana e la Via Lecce/San Cataldo conta 43 posteggi, distinti in due aree, alimentare (16 posteggi) e non alimentare (27 posteggi).

• Mercatino dell'Antiquariato

Nella città di Lecce si svolge poi l'ultima domenica del mese il Mercatino dell'Antiquariato. Il Mercatino si compone di 100 posteggi dislocati lungo via XX Settembre, da Viale Otranto fino a piazza Bottazzi.

Commercio su aree pubbliche (mercati giornalieri, mercatini delle erbe e posteggi isolati)



PUBBLICI ESERCIZI

Sul territorio comunale di Lecce, incrociando gli elenchi disponibili sugli OpenData e i dati Tari, sono presenti **645 attività di pubblici esercizi**. Si tratta di un dato che include anche le attività di somministrazione che si trovano all'interno degli alberghi a 4 e 5 stelle e quelle annesse agli stabilimenti balneari.

Utilizzando la vecchia ripartizione per licenze (A-B-C-D), e riadattandola al nuovo Codice del Commercio che nel titolo V dedicato agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (art. 39 comma 4 lettera e) distingue bar, ristoranti e attività di trattenimento, troviamo 333 bar, 179 ristoranti, 11 attività di trattenimento e svago. Esistono poi 118 formule miste di attività di bar/ristoranti e altre 4 di bar/ristoranti/ trattenimento.

Le attività di ristorazione/bar sono tanto attività che sorgono all'interno di alberghi, strutture turistiche o stabilimenti balneari quanto attività miste "pure", dove di fatto non si può individuare quale attività fra la ristorazione e il bar sia prevalente sull'altra.

TIPOLOGIA PUBBLICI ESERCIZI	Nr.Es.
RISTORANTI, PIZZERIE, TAVOLE CALDE, TRATTORIE, PUB	179
BAR, CAFFETTERIE, GELATERIE, PASTICCERIE	333
ATTIVITA' DI TRATTENIMENTO	11
Misto RISTORANTI/BAR	118
Misto RISTORANTI/BAR/INTRATTENIMENTO	4
TOTALE PUBBLICI ESERCIZI	645

Fonte: elaborazioni su elenchi OpenData del Comune di Lecce e dati Tari



Per quanto concerne la ripartizione dei pubblici esercizi all'interno del territorio comunale, più di un quarto del totale (163) si trova in **Centro**. Si tratta di un dato che include non solo il perimetro del Centro storico ma anche la zona A2 fuori da porta San Biagio (piazza Italia, viale Otranto, Via Cavour) oltre ai ristoranti che sorgono all'interno delle strutture ricettive della zona.

QUARTIERI	Nr.	%
CENTRO	163	25,3%
MAZZINI	139	21,6%
LEUCA	59	9,1%
RUDIAE SAN PIO	64	9,9%
FERROVIA CASERMETTE	33	5,1%
KOLBE SAN G.BATTISTA	6	0,9%
SAN SABINO	17	2,6%
SALESIANI	52	8,1%
SANTA ROSA	37	5,7%
FRAZIONI	Nr.	0/0
FRAZIONE FRIGOLE	13	2,0%
FRAZIONE SAN CATALDO	18	2,8%
FRAZIONE TORRE CHIANCA/SB/TR	14	2,2%
FRAZIONE VILLA CONVENTO		0,0%
BORGHI	Nr.	%
BORGO SAN NICOLA	11	1,7%
BORGO PACE	7	1,1%
BORGO PIAVE		0,0%
CONTESTI	Nr.	0/0
ENTROTERRA COSTIERO	7	1,1%
RUDIAE VILLA CONVENTO	3	0,5%
SANTA MARIA CERRATE	1	0,2%
ZONE	Nr.	%
ZONA SAN LIGORIO		0,0%
ZONA INDUSTRIALE	1	0,2%
TOTALE	645	100,0%

Fonte: elaborazioni su elenchi OpenData del Comune di Lecce e dati Tari



La localizzazione prevalente nel centro storico è ovviamente legata all'esplosione della sua attrattività avviata alla fine degli anni Novanta con gli interventi di recupero del patrimonio monumentale, riqualificazione e pedonalizzazione che lo hanno reso luogo naturale tanto dei flussi turistici quanto del leisure urbano. Dopa la zona Centro, altra localizzazione principale delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è il quartiere **Mazzini** con 139 pubblici esercizi, pari al 21,6% del totale. Quasi la metà delle attività di somministrazione si trovano, pertanto, due aree centrali della città, con una maggiore armonizzazione nella ripartizione delle stesse, dopo che a lungo le due zone avevano registrato un'alternativa funzionale rigidamente dicotomica nella fruizione diurna/notturna dello spazio urbano. Nell'ambito di questa alternativa funzionale, nella zona Mazzini vi è sempre stata una presenza antica di attività di bar e caffetterie, e in misura minore di ristorazione, a servizio di consumatori e lavoratori delle attività commerciali e direzionali presenti, a cui però si è andata affiancando negli ultimi anni soprattutto sull'asse di via Trinchese fra piazzetta Alleanza e la Galleria un'offerta Mazzini, di attività più orientata all'entertainment serale (pub, birrerie, hamburgerie, ristoranti) e fruita principalmente da un mercato di residenti.

Terza area di presenza dei pubblici esercizi in città è la zona **Rudiae San Pio,** con 64 attività la cui localizzazione prevalente lungo l'asse di Via Taranto ha poi prodotto uno sviluppo anche sugli assi perpendicolari di Viale dell'Università e di Via Reale.



Tale dimensione di *leisure* serale, ai confini della città vecchia, si sviluppa originariamente e naturalmente nei primi anni Duemila come offerta ricreativa per il mercato degli studenti universitari residenti in zona (pizzerie, bracerie), a cui però si è andata affiancando negli anni un'offerta sempre più ricercata e variegata di ristoranti, pub, locali di intrattenimento, rivolta anche a diverse tipologie di pubblico come stili di consumo, tale da configurare complessivamente l'area come polarità attrattività di ricreatività urbana ed extraurbana.

Per quanto concerne le altre zone della città, troviamo 59 pubblici esercizi nel quartiere **Leuca**, con l'area più prossima al centro (Via Leuca, Viale XX Settembre, Via Orsini del Balzo) che ne assorbe una piccola parte del *leisure* serale, e un presidio più prettamente di servizio al quartiere nel resto dell'area. Discorso analogo per la zona **Salesiani** (52), con una parte dell'area di piazza Ariosto e piazza Verdi più affine come caratteristiche alla zona Mazzini e una dimensione più prettamente residenziale e di servizio diurno nell'area della Chiesa dei Salesiani.

Minore la presenza di pubblici esercizi a **Santa Rosa** e a **Ferrovia Casermette**, sebbene anche in queste aree non manchino aree di vicinato commerciale e di servizio e, nel primo caso, l'area del Grattacielo e del Tribunale manifesta una funzione serale secondaria e complementare rispetto al Centro e alla Zona Mazzini.



Si conferma anche in questo settore una presenza molto meno capillare nelle aree più periferiche, con l'eccezione ovviamente delle marine al cui interno l'offerta di pubblici esercizi è fortemente legata ovviamente ai servizi della stagione estiva, con una presenza annuale che però va rafforzandosi e soprattutto a San Cataldo sembra avere un'interessante prospettiva di sviluppo.

QUARTIERI	RIST	BAR	TRAT	MISTE
CENTRO	52	80	6	25
MAZZINI	42	76		21
LEUCA	15	37		7
RUDIAE SAN PIO	18	28		18
FERROVIA CASERMETTE	8	21	1	3
KOLBE SAN G.BATTISTA	1	3		2
SAN SABINO	4	10	1	2
SALESIANI	17	26		9
SANTA ROSA	8	20		9
FRAZIONI	RIST	BAR	TRAT	MISTE
FRAZIONE FRIGOLE	4	4		5
FRAZIONE SAN CATALDO	4	6		8
FRAZIONE TORRE CHIANCA/SB/TR	1	5		8
FRAZIONE VILLA CONVENTO				
BORGHI	RIST	BAR	TRAT	MISTE
BORGO SAN NICOLA	1	6	2	2
BORGO PACE	2	5		
BORGO PIAVE				
CONTESTI	RIST	BAR	TRAT	MISTE
ENTROTERRA COSTIERO	2	3		2
RUDIAE VILLA CONVENTO		2	1	
SANTA MARIA CERRATE				1
ZONE	RIST	BAR	TRAT	MISTE
ZONA SAN LIGORIO				
ZONA INDUSTRIALE		1		
TOTALE	179	333	11	122

Fonte: elaborazioni su elenchi OpenData del Comune di Lecce e dati Tari



La ripartizione delle diverse tipologie di pubblici esercizi nelle aree della città conferma e completa il discorso precedente: pur nell'eterogeneità delle singole attività, i bar sono più legati ad una dimensione di servizio di prossimità e a pause brevi di consumo, mentre le attività di ristorazione, cui si associa anche una sosta temporale più lunga, esprimono tendenzialmente una maggiore polarità ricreativa. Non a caso, vediamo che oltre il 52% delle attività di ristorazione pura (94 su 179) ricadono complessivamente nella zona Centro e nella zona Mazzini; tale percentuale per quanto concerne le attività di bar e caffetteria "scende" al 46%. Nelle zone più prettamente residenziali, e meno commerciali, oltre ai numeri assoluti più ridotti, troviamo anche una presenza relativa molto più significativa di bar sul totale dei pubblici esercizi presenti.

Utilizziamo, infine, anche per i pubblici esercizi l'ausilio dell'Indice di Distribuzione Territoriale (ID), il numero di esercizi ogni mille abitanti, che rapportando le attività presenti con la popolazione dell'area presa in considerazione, contribuisce a valutare, anche per i pubblici esercizi, la loro diffusione rispetto alla dotazione di servizio al consumatore.

Complessivamente per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, nella città di Lecce l'indice di Distribuzione Territoriale è di **6,7 pubblici esercizi ogni mille abitanti**. Un dato, però, che come vediamo nelle tabelle seguenti copre una profonda eterogeneità di tale Indice di Distribuzione nei diversi quartieri.



QUARTIERI	Nr.	RESIDENTI	ID
CENTRO	163	5.325	30,6
MAZZINI	139	12.820	10,8
LEUCA	59	13.364	4,4
RUDIAE SAN PIO	64	10.051	6,4
FERROVIA CASERMETTE	33	12.986	2,5
KOLBE SAN G.BATTISTA	6	7.276	0,8
SAN SABINO	17	6.671	2,5
SALESIANI	52	9.848	5,3
SANTA ROSA	37	6.892	5,4
FRAZIONI	Nr.	RESIDENTI	ID
FRAZIONE FRIGOLE	13	1.445	9,0
FRAZIONE SAN CATALDO	18	1.156	15,6
FRAZIONE TORRE CHIANCA/SB/TR	14	927	15,1
FRAZIONE VILLA CONVENTO		897	0,0
BORGHI	Nr.	RESIDENTI	ID
BORGO SAN NICOLA	11	3.219	3,4
BORGO PACE	7	1.386	5,1
BORGO PIAVE		198	0,0
CONTESTI	Nr.	RESIDENTI	ID
ENTROTERRA COSTIERO	7	1.752	4,0
RUDIAE VILLA CONVENTO	3	399	7,5
SANTA MARIA CERRATE	1	47	
ZONE	Nr.	RESIDENTI	ID
ZONA SAN LIGORIO		39	
ZONA INDUSTRIALE	1	65	15,4
TOTALE	645	96.763	6,7

Fonte: elaborazioni su elenchi OpenData del Comune di Lecce e dati Tari

Naturalmente il **centro storico**, luogo d'elezione della movida e della vita notturna cittadina, nonché tappa obbligata dei turisti, è la zona che denota l'Indice di Distribuzione più alto: **30,6** pubblici esercizi ogni mille abitanti. Un dato che chiaramente dimostra come il "bacino d'utenza" di queste attività vada molto oltre i



residenti della zona e interessi, viceversa, tutta la città e i suoi fruitori, turisti o avventori serali. Un dato che per altro, come anticipato nella sezione relativa al commercio di vicinato, si associa ad una significativa presenza di attività artigianali e di "commercio" alimentare legate al consumo sul posto e quindi altrettanto affini alla logica della *movida*, tali da creare soprattutto in alcuni ambiti del centro storico una forte caratterizzazione *food* con rischi di omologazione merceologica e funzionale.

Molto al di sotto ma comunque superiori al dato cittadino, e quindi indicatori di una polarità commerciale e di servizio, sono anche gli Indici della zona Mazzini (10,8) e anche delle tre frazioni del Litorale (con dati compresi fra i 9,0 di Frigole e 15,6 di San Cataldo). Sulle marine ovviamente occorre una doverosa precisazione, dal momento che in tale area vi sono attività prevalentemente stagionali (basti pensare ai pubblici esercizi posti all'interno di stabilimenti balneari): pertanto anche il valore di tale indice andrebbe considerato come tale più che altro durante la stagione estiva (anche intesa in senso estensivo), durante la quale abitanti e fruitori delle marine leccesi aumentano sensibilmente e il Litorale esercita una polarità turistico-commerciale almeno "urbana".

Tutti i valori degli altri quartieri sono inferiori alla media cittadina e vanno dai **6,4** esercizi ogni mille abitanti di **Rudiae San Pio,** che soprattutto nella zona di Via Taranto manifesta una buona concentrazione di attività di somministrazione e denota sostenuti ritmi di crescita, a dati di presenza molto più bassi nelle zone più

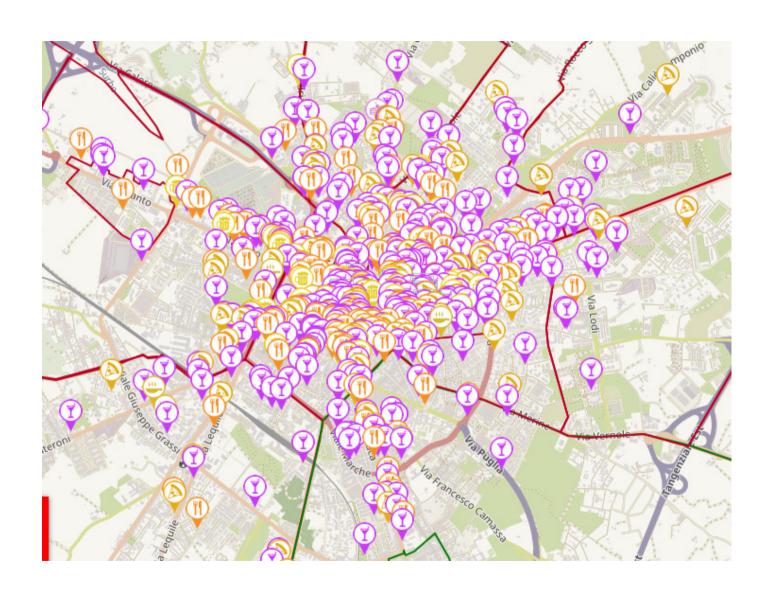


prettamente residenziali e periferiche. Spicca il dato di **0,8** pubblici esercizi ogni mille abitanti nella zona **Kolbe/S.G.Battista**, ma anche il dato delle **Casermette** (2,5) e dello stesso **San Sabino** (2,5), il cui sviluppo commerciale in alcune aree nella direzione del commercio moderno e della media distribuzione non ha al momento generato un effetto traino anche nell'ambito della somministrazione, la cui ridotta presenza resta confinata ad una dimensione di presidio di quartiere.

In ogni area ovviamente, come accade nell'ambito del commercio al dettaglio ma con una maggiore connotazione della tendenza nell'ambito dei pubblici esercizi, vi sono poi significative differenze fra i diversi micro-sistemi urbani: anche nella zona **Mazzini**, vi è una differenza sostanziale fra il quadrilatero commerciale che sorge attorno a **piazza Mazzini** e altre aree più prettamente residenziali (**San Lazzaro** o zona del **Conservatorio**).

Stesso discorso per San Pio, dove come abbiamo detto da diversi anni si è consolidato attorno alla direttrice strategica di Via Taranto un'area di movida cittadina esterna, sebbene confinante, al centro storico e una presenza molto più sfumata nella parte meridionale del quartiere. Tendenzialmente, in tutte le zone semiperiferiche, i rioni e le aree di vicinato più prossime e/o confinanti al centro assorbono almeno un residuo della sua attrattività: vale anche per la zona di via Leuca compresa fra Porta San Biagio e Viale Marche a sud, il rione Ferrovia, la stessa area di Piazzale Rudiae a ovest come quella del Grattacielo e di piazza Ariosto nel nord-est urbano.

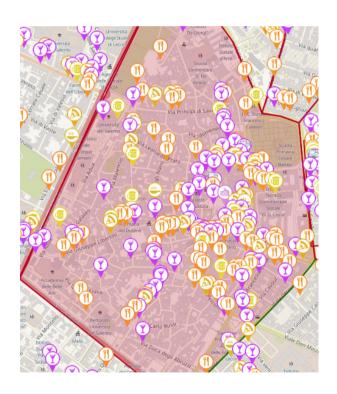
Pubblici Esercizi

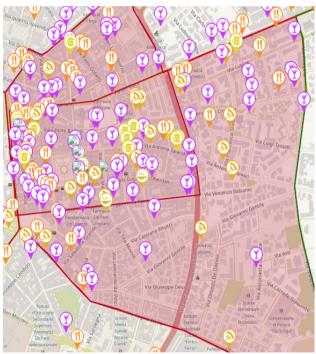




Pubblici Esercizi

Quartiere Centro Quartiere Mazzini Quartiere Rudiae San Pio







RIVENDITE DI GIORNALI E RIVISTE

Nella città di Lecce sono attualmente attive **58 rivendite di giornali e riviste**. Si tratta di punti vendita, chioschi su area pubblica o negozi in sede fissa, che operano per tutto il corso dell'anno, essendo stati rilevati fra la fine del 2020 e l'inizio del 2021, e che non sono pertanto caratterizzati dalla stagionalità dell'attività.

	RIVENDITA	UBICAZIONE	TIPO
1	BAR DEL SOLDATO	VIA MONTERONI DI LECCE 57	BAR CAFFETTERIA
2	BELLONE ANTONIO	VIA A. BIASCO ANG. VIA A. D'ANDREA	CHIOSCO ESCLUSIVO
3	BELLONI VANESSA	VIALE OTRANTO 7/9/11	RICEVITORIA
4	BIANCO BIANCA	VIALE MARCHE	CHIOSCO ESCLUSIVO
5	BORGHI LORENZA	VIA SOZY CARAFA ANG. VIA POZZUOLO	CHIOSCO ESCLUSIVO
6	BRATTELLI DANIELE	VIA BARI 24	CHIOSCO ESCLUSIVO
7	BURZO CATERINA	VIA LEUCA	CHIOSCO ESCLUSIVO
8	CALVARUSO ANTONIO	VIA A. DIAZ (ANG. SOTTOVIA)	CHIOSCO ESCLUSIVO
9	CAMISA LAURA ANGELA	VIALE GIOVANNI PAOLO II 3	NEGOZIO ESCLUSIVO
10	CAPILUNGO MARCO	PIAZZALE S. DE MONTI	NEGOZIO ESCLUSIVO
11	CARASCOSI PAOLO	VIALE DELL'UNIVERSITA' 115	RICEVITORIA
12	CARBONE FEDERICO	VIA A. COSTA ANG. VIA F.CAVALLOTTI	CHIOSCO ESCLUSIVO
13	CASTRIGNANO SALV & F.	SUPERSTRADA LE/BR	TABACCHERIA
14	CENTONZE CORRADO	VIA MERINE	CHIOSCO ESCLUSIVO
15	CHIRIACO' ARMANDO	VIA TARANTO ANG. VIA DI VALESIO	NEGOZIO ESCLUSIVO
16	CORCIULO ANTONIO	VIALE GRASSI 73	NEGOZIO ESCLUSIVO
17	CREMONESINI CRISTIANO	PIAZZA S. ORONZO	CHIOSCO ESCLUSIVO
18	DATTESI FRANCESCO	VIA V. FAZZI 12	TABACCHERIA
19	D'ATTIS FEDERICO	VIA VECCHIA FRIGOLE 24	CHIOSCO ESCLUSIVO
20	DE PASCALIS CLAUDIO	VIA A.VESPUCCI (SAN CATALDO)	NEGOZIO PROMISCUO
21	DE VERGORI ROBERTO	VIA VITTORIO EMANUELE	RICEVITORIA



22	DE VITIS GIUSEPPE	VIA XXV LUGLIO ANG. VIA V. FAZZI	CHIOSCO ESCLUSIVO
23	DELL'ANNA ANNA RITA	VIA MASSAGLIA 112	RICEVITORIA
24	DELTA OIL Q8	VIA VERNOLE KM 1,5	DISTRIB. CARBURANTE
25	DEMETRIO EMILIO	VIALE JAPIGIA 12/B	CARTOLERIA
26	DONADEO SALVATORE	VIA DEL DELFINO ANG. VIA LEUCA	CHIOSCO ESCLUSIVO
27	EDICOLANDIA	VIALE G. MARCONI 9	NEGOZIO ESCLUSIVO
28	EDICOLANDIA DI FRANCESCO PRISCO	VIA DE MURA 67	BAR TABACCHI
29	FIGLIOLA MATTEO	PIAZZA INDIPENDENZA 1	CHIOSCO ESCLUSIVO
30	FIORENTINO FRANCESCA	VIA SIRACUSA 44	CARTOLERIA
31	GATTO CHRISTIAN	VIA ADUA (PORTA RUDIAE)	CHIOSCO ESCLUSIVO
32	GIANCANE MASSIMO	VIALE LO RE 27/A	NEGOZIO ESCLUSIVO
33	GIANNONE ROSANNA	PIAZZA MAZZINI	CHIOSCO ESCLUSIVO
34	LA SALENTINA	VIALE XXV LUGLIO 28	CHIOSO ESCLUSIVO
35	L'EDICOLA DEI SALESIANI	VIALE G.LEOPARDI SNC	CHIOSCO ESCLUSIVO
36	LUPIAE EDICOLA RICEVIT.	VIA LUPIAE 29/D	NEGOZIO ESCLUSIVO
37	MAGLIO FABIO	VIALE G. MARCONI 27	RICEVITORIA
38	MALINCONICO ANNA LEDA	PIAZZA NAPOLI 26	NEGOZIO PROMISCUO
39	MARGARI RODOLFO	VIA G. D'ANNUNZIO	CHIOSCO ESCLUSIVO
40	MAZZOTTA STEFANO	VIA A. SALANDRA 21	RICEVITORIA
41	MEROLA ROBERTO	VIA DELL'ABATE ANG.VIA CORVAGLIA	CHIOSCO ESCLUSIVO
42	MURCIANO SALVATORE	VIA ORSINI DUCAS 36/D	TABACCHERIA
43	NON SOLO EDICOLA	PIAZZETTA BERTACCHI	CHIOSCO ESCLUSIVO
—	NUOVO CAFFE' MONDONI	VIA 95° REGG. FANTERIA	BAR TABACCHI
45	ORAZIO IMPARATO SRL	VIA GIUSTI 1	NEGOZIO ESCLUSIVO
46	PAIANO DANIELE	VIALE G. ROSSINI 80	NEGOZIO PROMISCUO
47	PETRELLI CARMELO	PIAZZA F. BOTTAZZI	CHIOSCO ESCLUSIVO
48	PISANO' FILOMENO	VIA B. CROCE ANG. PIAZZA PARTIGIANI	CHIOSCO ESCLUSIVO
49	RAPANA' DOMENICO	VIALE DELLA LIBERTA'	CHIOSCO ESCLUSIVO
50	RIEZZO GIANLUCA	VIA SAN LAZZARO 44/45	RICEVITORIA
51	SANSONETTI MASSIMILIANO	VIA DON LUIGI STURZO	TABACCHERIA
52	SANTORO COMMERCIALE	VIALE DELLO STADIO 43	RICEVITORIA
53	SERGIO ANTONIO	PIAZZA S. ORONZO	CHIOSCO ESCLUSIVO
54	SICILIANO MARIO	PIAZZ. ARCO TRIONFO ANG. VIA ADUA	CHIOSCO ESCLUSIVO
55	SPEDICATO ANTONELLA	VIA TRINCHESE	CHIOSCO ESCLUSIVO
56	STAMERRA MARISA	VIA SAN CESARIO 95	NEGOZIO ESCLUSIVO



57	TABACCHERIA S. ROSA	VIA MINCIO 21	BAR TABACCHI
58	ZONNO PIERPAOLO	VIA ADRIATICA 124	CARTOLERIA

Fonte: elenchi Comune di Lecce e agenzie di distribuzione

Di queste 58 rivendite, 35 sono edicole esclusive, e 23 quelle non esclusive (tabacchi, ricevitorie, cartolibrerie, negozi promiscui, ma anche bar e distributori di carburante).

Ad ogni modo tale distinzione fra edicole esclusive e non esclusive, prevista dal decreto Lgs. N.170 del 24 aprile 2011, non va intesa in senso rigido anche ai fini dello sviluppo della rete distributiva, sia in relazione alle edicole sia in relazione al settore merceologico non alimentare.

Più che di esclusività, infatti, sarebbe più opportuno parlare di "prevalenza" nell'offerta merceologica di un'attività, visto che la maggior parte delle rivendite di giornali e riviste, anche nel comune di Lecce, stanno già di fatto ampliato la propria offerta merceologica non alimentare e di servizi, al fine di restare competitivi come volume d'affari. In questo senso forse è solo la maggior parte dei chioschi (sono 26 quelli attivi in città, dopo una dozzina di chiusure che si sono registrate solo negli ultimi anni) a mantenere un'esclusività "meno ibrida".

In generale il settore vive da anni un trend nazionale di forte contrazione nelle vendite della stampa quotidiane e periodica, su cui ha ovviamente inciso tantissimo la diffusione della fruizione digitale dei contenuti di stampa, anche nella forma degli abbonamenti digitali. Un trend che ovviamente è ben noto ai distributori zonali e provinciali sempre più portati a fare



valutazioni restrittive, di carattere economico, sul giornaliero approvvigionamento degli organi di stampa a edicole e punti vendita che non riescono a stare sul mercato.

La crisi del settore ovviamente ha riguardato anche la città di Lecce dove fino a non moltissimo tempo fa erano attive oltre 100 rivendite di giornali e riviste e che negli ultimi anni ha conosciuto numerose chiusure, anche di chioschi e attività storici, e su cui oggi si pone nuovamente, per le edicole esistenti, il tema di ampliare la propria "offerta di valore" al cliente, anche attraverso servizi aggiuntivi in convenzione con il Comune, come previsto espressamente dal Codice del Commercio.

Nello specifico, dopo aver localizzato tutte le rivendite in sede fissa operanti sul territorio comunale, riassumiamo in maniera più sintetica come esse si distribuiscano nel territorio comunale, sempre considerando come già fatto per il resto dell'offerta commerciale in sede fissa la nuova ripartizione per quartieri, borghi, frazioni e contesti individuata dal Comune

Il Centro storico è il luogo di maggiore concentrazione di tali attività (14 su 58, oltre un quarto del totale). La tendenza centripeta di localizzazione è confermata anche dalla presenza di ben 9 rivendite in altre due aree centrali della città, il quartiere Mazzini e la zona Leuca, che come detto precedentemente con le direttrici di viale Marche e viale Otranto, oltre a Via Leuca stessa, giunge ai confini del centro storico. La diffusione si fa poi meno capillare man mano che ci si sposta in aree meno centrali, ma ad



ogni modo permane un presidio minimo anche nelle zone più periferiche, comprese le marine.

QUARTIERI	Nr.	0/0
CENTRO	14	24,1%
MAZZINI	9	15,5%
LEUCA	9	15,5%
RUDIAE SAN PIO	2	3,4%
FERROVIA CASERMETTE	5	8,6%
KOLBE SAN G.BATTISTA	2	3,4%
SAN SABINO	4	6,9%
SALESIANI	6	10,3%
SANTA ROSA	2	3,4%
FRAZIONI	Nr.	%
FRAZIONE FRIGOLE	1	1,7%
FRAZIONE SAN CATALDO	1	1,7%
FRAZIONE TORRE CHIANCA/SB/TR	1	1,7%
FRAZIONE VILLA CONVENTO		0,0%
BORGHI	Nr.	%
BORGO SAN NICOLA	1	1,7%
BORGO PACE		0,0%
BORGO PIAVE		0,0%
CONTESTI	Nr.	%
ENTROTERRA COSTIERO	1	1,7%
RUDIAE VILLA CONVENTO		0,0%
SANTA MARIA CERRATE		0,0%
ZONE	Nr.	%
ZONA SAN LIGORIO		0,0%
ZONA INDUSTRIALE		0,0%
TOTALE	58	100,0%

Fonte: elaborazioni su elenchi Comune di Lecce e agenzie di distribuzione

La diffusione dei punti vendita di giornali e riviste all'interno del territorio comunale può essere letta ancora meglio utilizzando anche per le edicole, come già fatto per le altre attività



commerciali, lo strumento conoscitivo dell'Indice di Distribuzione territoriale (numero Pdv per mille abitanti). Questa è la ripartizione aggregata nei diversi quartieri della città.

QUARTIERI	Nr.	RESIDENTI	ID
CENTRO	14	5.325	2,6
MAZZINI	9	12.820	0,7
LEUCA	9	13.364	0,7
RUDIAE SAN PIO	2	10.051	0,2
FERROVIA CASERMETTE	5	12.986	0,4
KOLBE SAN G.BATTISTA	2	7.276	0,3
SAN SABINO	4	6.671	0,6
SALESIANI	6	9.848	0,6
SANTA ROSA	2	6.892	0,3
FRAZIONI	Nr.	RESIDENTI	ID
FRAZIONE FRIGOLE	1	1.445	0,7
FRAZIONE SAN CATALDO	1	1.156	0,9
FRAZIONE TORRE CHIANCA/SB/TR	1	927	1,1
FRAZIONE VILLA CONVENTO		897	0,0
BORGHI	Nr.	RESIDENTI	ID
BORGO SAN NICOLA	1	3.219	0,3
BORGO PACE		1.386	0,0
BORGO PIAVE		198	0,0
CONTESTI	Nr.	RESIDENTI	ID
ENTROTERRA COSTIERO	1	1.752	0,6
RUDIAE VILLA CONVENTO		399	0,0
SANTA MARIA CERRATE		47	
ZONE	Nr.	RESIDENTI	ID
ZONA SAN LIGORIO		39	
ZONA INDUSTRIALE		65	0,0
TOTALE	58	96.763	0,6

Fonte: elaborazioni su elenchi Comune di Lecce e agenzie di distribuzione

Interessante notare una certa stabilità dell'ID delle edicole nelle varie zone della città, quasi ovunque compreso fra lo 0,2 e lo 0,7 n. di punti di vendita ogni mille abitanti fra i quartieri più



popolosi, e fra lo 0,3 e l'1,1 nelle aree meno urbanizzate, considerando esclusivamente, ovviamente, quelle dove sono presenti presidi di servizio di questo tipo.

Il dato medio comunale è di **0,6 punti vendita ogni mille abitanti,** mentre l'unico dato che spicca in maniera significativa sugli altri è quello del **Centro (2,4 rivendite ogni mille abitanti)**: luogo di passaggio, di passeggio, di attività commerciali e di escursioni turistiche e quindi naturalmente dotato di un'attrattività centripeta e di servizio che rende possibile un Indice di Distribuzione superiore alla media comunale.

Rivendite di giornali e riviste



DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Nel territorio comunale di Lecce ricadono attualmente 50 distributori di carburante attivi.

BANDIERA	UBICAZIONE
BS CARBURANTI	VIALE DELLA LIBERTA'
CP CARBURANTI	STRADA LECCE VILLA CONVENTO
EMMEPIGAS	STRADA STATALE 16 ADRIATICA
ENI	SUPERSTRADA LECCE BRINDISI
ENI	VIA MONTERONI
ENI	VIA RUDIAE
ENI	VIALE DELLA REPUBBLICA
ENI	VIALE GIOACCHINO ROSSINI
ENI	VIALE GIOVANNI PAOLO II
ENI	VIALE JAPIGIA
ENI	VIALE UGO FOSCOLO
ENI	TANGENZIALE EST
ENI	TANGENZIALE EST
ESSO	STRADA STATALE 16 ADRIATICA
ESSO	SUPERSTRADA LECCE BRINDISI
ESSO	VIA SAN CESARIO
ESSO	TANGENZIALE EST
ESSO	TANGENZIALE EST
GUERRIERI	STRADA PROVINCIALE LECCE NOVOLI
IP	STRADA PROVINCIALE LECCE VERNOLE
IP	STRADA PROVINCIALE LECCE VERNOLE
IP	STRADA STATALE 16 ADRIATICA
IP	PIAZZA ADRIANO
IP	VIA ANTONIO DELL'ABATE
IP	VIA DELLA CAVALLERIA
IP	VIA LEQUILE
IP	VIA ORSINI DUCAS
IP	VIA SANTA MARIA DELL'IDRIA
IP	VIALE DEL RISORGIMENTO
IP	VIALE DELLA REPUBBLICA
IP	VIALE GIOACCHINO ROSSINI
IP	VIALE GIUSEPPE GRASSI



IP	VIALE GIUSEPPE GRASSI
IP	VIALE UGO FOSCOLO
IP	TANGENZIALE EST
IP	TANGENZIALE EST
MADO GAS	VIA PUGLIA
MENGA PETROLI	VIA LUPIAE
METANO	STRADA PROVINCIALE LECCE NOVOLI
METANO	STRADA STATALE 16 ADRIATICA
Q8	PIAZZA NICODEMO ARGENTO
Q8	PIAZZETTA COSIMO BERTACCHI
Q8	STRADA PROVINCIALE LECCE VERNOLE
Q8	VIA GIAMMATTEO
Q8	VIA LUPIAE
Q8	VIA TARANTO
Q8	VIALE DELLA REPUBBLICA
Q8	VIALE ROMA
Q8	VIA MONTERONI
TAMOIL	VIA ADRIATICA

Fonte: aggiornamenti su elenchi OpenData del Comune di Lecce e rilevazione diretta

A questi potrebbero essere aggiunti, in un'ottica di servizio alla città, altri impianti posti sulla tangenziale (ricadenti nel territorio di Monteroni), un distributore Eni nei pressi dell'uscita Castromediano (Cavallino), e un altro distributore Eni all'incrocio fra Via San Cesario e Via Moscati (altezza ospedale), nella zona di Aria Sana già parte del comune di San Cesario.

Tutti i distributori di carburanti si collocano all'esterno del centro cittadino, nell'anello compreso fra la circonvallazione cittadina e la tangenziale.

Nell'ambito dei distributori di carburante, più che una ripartizione di tali impianti per zone, che ha poco senso data la natura di tale attività, è interessante notare come le principali direttrici di insediamento degli impianti siano da una parte gli



assi circolari, che come cerchi concentrici intercludono la città (pertanto non solo circonvallazione e tangenziale ma anche un semicerchio intermedio sul continuum Via Dell'Abate-Viale Grassi-Viale Repubblica-Viale Risorgimento); dall'altra, tutte le linee radiali che dai confini del centro cittadino si sviluppano sui principali assi di penetrazione e uscita dalla città: Via Merine, Via San Cesario, Via Lequile, Via Monteroni, Via Novoli, Via Taranto, Via Adriatica, Via Giammatteo, Viale Giovanni Paolo II, Viale della Libertà, Viale della Cavalleria, oltre naturalmente alle due strade statali poste a nord e a sud della città.

Un insediamento a raggiera abbastanza omogeneo allo sviluppo urbanistico della città e alla sua caratteristica struttura radiale che si pone, di fatto, a servizio non solo dei residenti dei quartieri e dei rioni più vicini ma di fatto di tutti coloro che entrano in città o escono, più o meno, quotidianamente dalla stessa attraverso i principali assi viari posti sulle varie direttrici.

Distributori di carburante



TABACCAI

All'interno dell'offerta commerciale comunale, precedentemente analizzata nella sua globalità, apriamo poi alcuni focus su alcuni ambiti del comparto di prima necessità, che soprattutto in quest'ultimo anno hanno svolto una fondamentale funzione di servizio di prossimità. Fra queste le rivendite di tabacchi, il cui ruolo si è andato progressivamente ampliando negli ultimi anni e che sono ormai punti di supporto alla gestione di tante esigenze, anche finanziarie e di servizio, delle famiglie.

Nel territorio comunale di Lecce risultano al momento attive **n. 55** rivendite di tabacco e generi di monopolio. La localizzazione delle stesse all'interno dello spazio urbano ricalca alcune caratteristiche già emerse precedentemente in relazione alle rivendite di giornali e riviste, con un presidio nei quartieri che manifesta una graduale crescita della propria concentrazione man mano che si sposta verso il centro cittadino.

Anche in questo caso è in Centro che vi è la maggiore presenza di queste attività (13 su 55, quasi un quarto del totale), seguita dalla zona Mazzini (10 su 55, pari al 18,2%). Più della metà delle attività ricade, pertanto, nel centro cittadino. A seguire troviamo una certa omogeneità di presenza nelle zone semicentrali (Salesiani, Leuca, Rudiae/San Pio, Ferrovia/Casermette) e una maggiore rarefazione del servizio nella periferia.



QUARTIERI	Nr.	%
CENTRO	13	23,6%
MAZZINI	10	18,2%
LEUCA	5	9,1%
RUDIAE SAN PIO	4	7,3%
FERROVIA CASERMETTE	5	9,1%
KOLBE SAN G.BATTISTA	1	1,8%
SAN SABINO	3	5,5%
SALESIANI	6	10,9%
SANTA ROSA	5	9,1%
FRAZIONI	Nr.	%
FRAZIONE FRIGOLE		0,0%
FRAZIONE SAN CATALDO	1	1,8%
FRAZIONE TORRE CHIANCA/SB/TR	2	3,6%
FRAZIONE VILLA CONVENTO		0,0%
BORGHI	Nr.	0/0
BORGO SAN NICOLA		0,0%
BORGO PACE		0,0%
BORGO PIAVE		0,0%
CONTESTI	Nr.	%
ENTROTERRA COSTIERO		0,0%
RUDIAE VILLA CONVENTO		0,0%
SANTA MARIA CERRATE		0,0%
ZONE	Nr.	%
ZONA SAN LIGORIO		0,0%
ZONA INDUSTRIALE		0,0%
TOTALE	55	100,0%

Fonte: elaborazioni su dati Tari del Comune di Lecce

Confrontiamo ora il dato dei punti vendita con il numero dei residenti, e calcoliamo quindi anche per questa tipologia di attività commerciali il relativo Indice di Distribuzione territoriale. Il dato del centro è ovviamente il più alto (2,4 punti vendita ogni mille abitanti) a fronte di un dato medio comunale di 0,6, a cui,

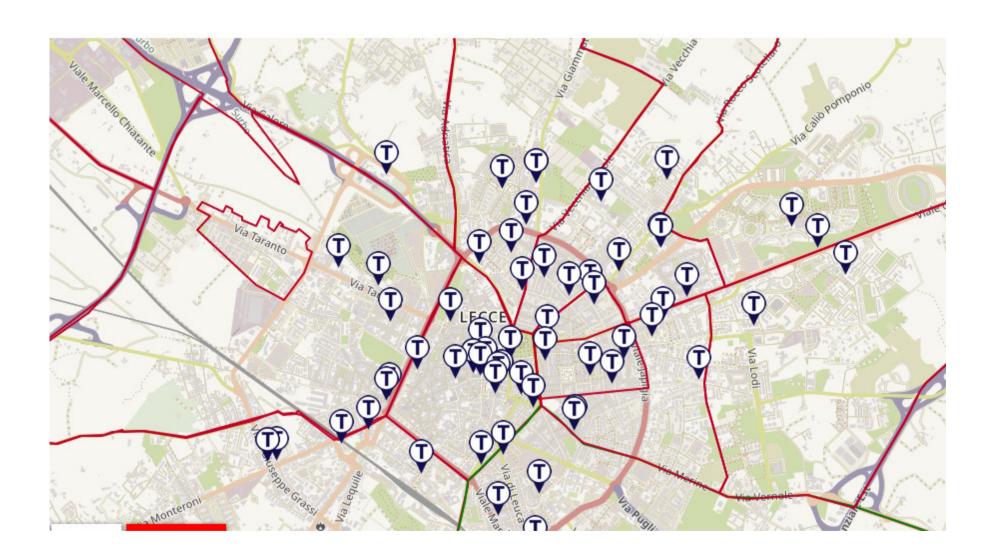


con l'eccezione di Torre Chianca, si allineano con poche fluttuazioni la maggior parte dei dati delle altre zone. A Santa Rosa e nella zona Mazzini, il valore dell'ID è comunque superiore alla media comunale.

QUARTIERI	Nr.	RESIDENTI	ID
CENTRO	13	5.325	2,4
MAZZINI	10	12.820	8,0
LEUCA	5	13.364	0,4
RUDIAE SAN PIO	4	10.051	0,4
FERROVIA CASERMETTE	4	12.986	0,4
KOLBE SAN G.BATTISTA	1	7.276	0,1
SAN SABINO	3	6.671	0,4
SALESIANI	6	9.848	0,6
SANTA ROSA	5	6.892	0,7
FRAZIONI	Nr.	RESIDENTI	ID
FRAZIONE FRIGOLE		1.445	0,0
FRAZIONE SAN CATALDO	1	1.156	0,9
FRAZIONE TORRE CHIANCA/SB/TR	2	927	2,2
FRAZIONE VILLA CONVENTO		897	0,0
BORGHI	Nr.	RESIDENTI	ID
BORGO SAN NICOLA		3.219	0,0
BORGO PACE		1.386	0,0
BORGO PIAVE		198	0,0
CONTESTI	Nr.	RESIDENTI	ID
ENTROTERRA COSTIERO		1.752	0,0
RUDIAE VILLA CONVENTO		399	0,0
SANTA MARIA CERRATE		47	0,0
ZONE	Nr.	RESIDENTI	ID
ZONA SAN LIGORIO		39	0,0
ZONA INDUSTRIALE		65	0,0
TOTALE	55	96.763	0,6

Fonte: elaborazioni e aggiornamenti su elenchi OpenData del Comune di Lecce

Tabacchi



FARMACIE-PARAFARMACIE

Sempre nel comparto della prima necessità, un importante presidio è rappresentato da farmacie e parafarmacie. Si tratta di attività, che già prima della pandemia, erano fra le poche a manifestare importanti livelli di tenuta, pur in un contesto ciclico di difficoltà del resto del comparto del commercio al dettaglio. Un trend nazionale che si inseriva in una crescente e complessiva domanda di wellness fra i consumi degli italiani, che andava al di là del loro ruolo tipico di punti di approvigionamento dei medicinali tradizionali. Una domanda di consumi per il benessere e la cura di sé, che ovviamente si è ulteriormente rafforzata nell'ultimo anno che ha riproposto con forza, anche a livello culturale, il tema della salute e della cura di sé.

Nella città di Lecce le **n.41 attività** presenti nell'ambito di tale settore hanno una ripartizione leggermente diversa nell'ambito dello spazio urbano rispetto a edicole e tabaccai.

Non vi è ad esempio quella polarità centripeta di localizzazione nel centro storico, trattandosi di attività più peculiarmente di servizio di necessità e di prossimità per i residenti. La ripartizione è abbastanza omogenea, con l'eccezione di una punta di più significativa concentrazione nella zona Mazzini (11 su 41, più di un quarto del totale). Anche in questo caso non manca un minimo presidio di servizio anche nelle zone più periferiche e nella maggior parte delle frazioni.



QUARTIERI	Nr.	0/0
CENTRO	3	7,3%
MAZZINI	11	26,8%
LEUCA	6	14,6%
RUDIAE SAN PIO	3	7,3%
FERROVIA CASERMETTE	5	12,2%
KOLBE SAN G.BATTISTA	1	2,4%
SAN SABINO	2	4,9%
SALESIANI	5	12,2%
SANTA ROSA	1	2,4%
FRAZIONI	Nr.	0/0
FRAZIONE FRIGOLE	1	2,4%
FRAZIONE SAN CATALDO		0,0%
FRAZIONE TORRE CHIANCA/SB/TR	1	2,4%
FRAZIONE VILLA CONVENTO	1	2,4%
BORGHI	Nr.	0/0
BORGO SAN NICOLA	1	2,4%
BORGO PACE		0,0%
BORGO PIAVE		0,0%
CONTESTI	Nr.	0/0
ENTROTERRA COSTIERO		0,0%
RUDIAE VILLA CONVENTO		0,0%
SANTA MARIA CERRATE		0,0%
ZONE	Nr.	0/0
ZONA SAN LIGORIO		0,0%
ZONA INDUSTRIALE		0,0%
TOTALE	41	100,0%

Fonte: elaborazioni su dati Tari del Comune di Lecce

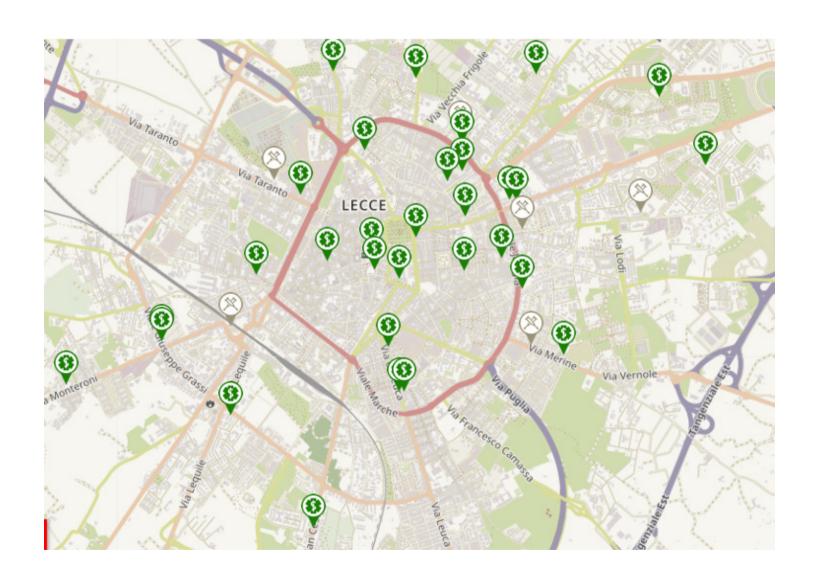
Calcoliamo ora il dato dell'Indice di Distribuzione territoriale dei punti vendita ogni mille abitanti. La media comunale è 0,4. Nella zona Mazzini e nelle frazioni il dato è più alto, sebbene tale Indice nel primo caso è significativo di una polarità da shopping, nei secondi di una più marcata dimensione di servizio alla residenza.



QUARTIERI	Nr.	RESIDENTI	ID
CENTRO	3	5.325	0,6
MAZZINI	11	12.820	0,9
LEUCA	6	13.364	0,4
RUDIAE SAN PIO	3	10.051	0,3
FERROVIA CASERMETTE	5	12.986	0,4
KOLBE SAN G.BATTISTA	1	7.276	0,1
SAN SABINO	2	6.671	0,3
SALESIANI	5	9.848	0,5
SANTA ROSA	1	6.892	0,1
FRAZIONI	Nr.	RESIDENTI	ID
FRAZIONE FRIGOLE	1	1.445	0,7
FRAZIONE SAN CATALDO		1.156	0,0
FRAZIONE TORRE CHIANCA/SB/TR	1	927	1,1
FRAZIONE VILLA CONVENTO	1	897	1,1
BORGHI	Nr.	RESIDENTI	ID
BORGO SAN NICOLA	1	3.219	0,3
BORGO PACE		1.386	0,0
BORGO PIAVE		198	0,0
CONTESTI	Nr.	RESIDENTI	ID
ENTROTERRA COSTIERO		1.752	0,0
RUDIAE VILLA CONVENTO		399	0,0
SANTA MARIA CERRATE		47	0,0
ZONE	Nr.	RESIDENTI	ID
ZONA SAN LIGORIO		39	0,0
ZONA INDUSTRIALE		65	0,0
TOTALE	41	96.763	0,4

Fonte: elaborazioni su dati Tari del Comune di Lecce

Farmacie-Parafarmacie



STRUTTURE RICETTIVE

Nell'ambito della redazione di un Documento strategico del Commercio, è importante considerare anche le **strutture ricettive**, che pur non appartenendo alle attività "commerciali" normate dal nuovo Codice del Commercio, sono un pezzo importante del mondo produttivo locale e la cui rilevanza commerciale, anche in termini di indotto, è assolutamente essenziale. Ciò, ovviamente, è particolarmente vero in un territorio come quello salentino e soprattutto in una città come Lecce, hub attrattivo da un punto di vista turistico per tutta l'area meridionale della Puglia, dove turistica degli ultimi vent'anni l'esplosione profondamente modificato tanto l'economia locale quanto il paesaggio urbano (basti pensare alla diffusa ristrutturazione del patrimonio immobiliare privato nel centro storico e la sua riconversione in attività ricettive).

Abbiamo già illustrato precedentemente i numeri ufficiali di PugliaPromozione sui flussi turistici che pongono il capoluogo al primo posto nella provincia come numero di arrivi e al secondo posto come presenze dopo Ugento, più legata al mare ed ad un sistema di ricettività pensato per soste più lunghe (campeggi, villaggi, agriturismi, residence e residenze turistico-alberghiere). Ovviamente, comunque, al dato ufficiale di arrivi e presenze andrebbero aggiunti i numeri "sommersi" dell'affitto in nero di alloggi turistici, dell'ospitalità a casa di amici e conoscenti e del vasto turismo di ritorno che vanno a incrementare in modo



rilevante le statistiche turistiche "ufficiali". Una dinamica, quella della rilevanza dell'offerta sommersa, comune a tutto il territorio salentino: «arrivi e presenze negli esercizi ricettivi» rappresentano, infatti, solo una parte di arrivi e presenze turistici «effettivi» (secondo alcuni studi e alcune stime, calcolate incrociando i dati dei residenti con quello dei rifiuti solidi urbani, circa 1/4 di arrivi e presenze effettivi soprattutto nel periodo estivo).

Al netto della presenza sommersa, ad ogni modo anche il dato "ufficiale" di arrivi e presenze evidenzia ulteriori potenzialità: ad esempio la permanenza media ancora sensibilmente inferiore alla media provinciale e regionale. Si tratta di una caratteristica che al momento sembra avere elementi di strutturalità, anche alla luce di ufficiale un'offerta ricettiva che si caratterizza per un'organizzazione prettamente per camera (imperniata da un lato sugli alberghi di fascia medio-alta e dall'altro su una vasta e fitta rete di B&B) e dove viceversa l'offerta di unità abitative, più adatta a soste più lunghe, è più limitata.

Nello specifico, gli esercizi ricettivi ufficiali censiti alla fine del 2020 negli elenchi del comune di Lecce sono 594, dato quasi raddoppiato nell'ultimo quadriennio, un trend da un lato emblematico dall'emersione dell'offerta sommersa e dall'altro indicatore di un costante ingresso di nuovi operatori.



Le strutture ricettive della città sono così suddivise da un punto di vista della classificazione ricettiva regionale e nazionale comunemente utilizzata:

TIPOLOGIA RICETTIVA	TOTALE
AFFITTACAMERE	82
CAMPEGGI	1
CASE FERIE	2
CASE APPARTAMENTI VACANZA	40
RESIDENCE	16
OSTELLI DELLA GIOVENTU'	1
VILLAGGI TURISTICI	1
BED & BREAKFAST	427
RESIDENZE TURISTICO-ALBERGHIERE	5
ALBERGHI	19
TOTALE	594

Fonte: elaborazioni su elenchi OpenData del Comune di Lecce

Da un punto di vista del numero degli esercizi, come vediamo, la città turistica si caratterizza per questa grande presenza della micro-ricettività diffusa (i 427 B&B in primis, ma gli anche 82 affittacamere, affini come formula ricettiva), caratterizzata da un costante livello di turnover per l'elevato livello di natimortalità di tali attività; a tale presenza fa da contraltare un'offerta alberghiera esplosa fra gli anni 2008-2010 e che oggi si è stabilizzata soprattutto con la presenza di diversi hotel a 4 stelle dalla significativa capacità ricettiva. Entrando nel merito della diffusione delle attività ricettive all'interno dello spazio urbano, emerge immediatamente il dato, percepibile chiaramente da



chiunque viva o semplicemente visiti la città, di come queste attività abbiano trovato collocazione soprattutto nel **centro storico**, dove da almeno vent'anni assistiamo ad una significativa azione di recupero e ristrutturazione del patrimonio immobiliare privato e la sua riconversione a fini ricettivi, soprattutto in direzione di attività di B&b:

QUARTIERI	Nr.	Nr.
CENTRO	237	39,9%
MAZZINI	80	13,5%
LEUCA	67	11,3%
RUDIAE SAN PIO	50	8,4%
FERROVIA CASERMETTE	61	10,3%
KOLBE SAN G.BATTISTA	4	0,7%
SAN SABINO	5	0,8%
SALESIANI	30	5,1%
SANTA ROSA	15	2,5%
FRAZIONI	Nr.	Nr.
FRAZIONE FRIGOLE	4	0,7%
FRAZIONE SAN CATALDO	14	2,4%
FRAZIONE TORRE CHIANCA/SB/TR	6	1,0%
FRAZIONE VILLA CONVENTO	2	0,3%
BORGHI	Nr.	Nr.
BORGO SAN NICOLA	8	1,3%
BORGO PACE	4	0,7%
BORGO PIAVE	0	0,0%
CONTESTI	Nr.	Nr.
ENTROTERRA COSTIERO	4	0,7%
RUDIAE VILLA CONVENTO	2	0,3%
SANTA MARIA CERRATE	1	0,2%
ZONE	Nr.	Nr.
ZONA SAN LIGORIO		0,0%
ZONA INDUSTRIALE		0,0%
TOTALE	594	100,0%

Fonte: elaborazioni su elenchi OpenData del Comune di Lecce



Quasi il 40% del totale delle attività ricettive presenti nel comune si trova nel centro storico (237) o comunque è compreso all'interno dei confini della circonvallazione interna: peraltro il trend di crescita nel borgo antico è superiore a quello complessivo del territorio comunale, sebbene negli ultimissimi anni vi sia una rinnovata natalità ricettiva anche nel resto della città. Se includiamo anche il quartiere Mazzini (80), vediamo come nel centro cittadino insistano oltre il 53 % delle attività turistico-ricettive.

All'esterno ma contigui al centro, discretamente significativa è la presenza nella zona Leuca (67) e in quella Ferrovia/Casermette (61), soprattutto nel quadrilatero attorno alla stazione ferroviaria.

Una trentina le attività ricettive presenti nel litorale, fra le frazioni delle marine e l'entroterra costiero, un dato percentuale più significativo rispetto alle altre tipologie di attività commerciali ma comunque ancora largamente insufficiente nell'ambito della auspicata valorizzazione turistica del nostro litorale, dove probabilmente è più significativa l'offerta di alloggi in affitto piuttosto che di attività ricettive strutturate, e dove in generale resta largamente prevalente la fruizione da parte dei *city users* che quindi disincentiva l'apertura di strutture per turisti.

Non trascurabile la presenza ricettiva in un'altra zona zone semicentrale della città come Rudiae San Pio (50), mentre restano più a misura "di residente" che di turista, le zone Salesiani (30) e Santa



Rosa (15), e soprattutto i rioni dell'ex quartiere Stadio, dove i numeri sono assolutamente residuali.

Scendendo dal dato generale ad un dato più focalizzato sulla presenza nello spazio urbano delle diverse tipologie ricettive, ci concentriamo in particolare su come si distribuiscano, con alcuni accorpamenti fra formule affini, le tre soluzioni ricettive più significative numericamente in città: le strutture alberghiere (alberghi, Rta), la micro-ricettività diffusa (B&B e affittacamere) e infine le strutture extralberghiere organizzate per unità abitative o comunque con capacità ricettiva maggiore (case vacanze, residence, campeggi, villaggi turistici, case per ferie).

La differenza sostanziale che balza immediatamente agli occhi è che mentre le strutture alberghiere sono più o meno omogeneamente distribuite in città (con una lieve prevalenza ovviamente nelle zone più centrali o semi-centrali), i Bed & Breakfast e in generale la micro-ricettività, pur con una presenza diffusa e capillare, hanno trovato una collocazione naturale all'interno del centro storico e nel centro cittadino in genere. Anche le case vacanza e i residence, formule ricettive organizzate per appartamento e non per camera, e quindi pensate per soggiorni più lunghi, trovano spazio prevalentemente nel centro storico.

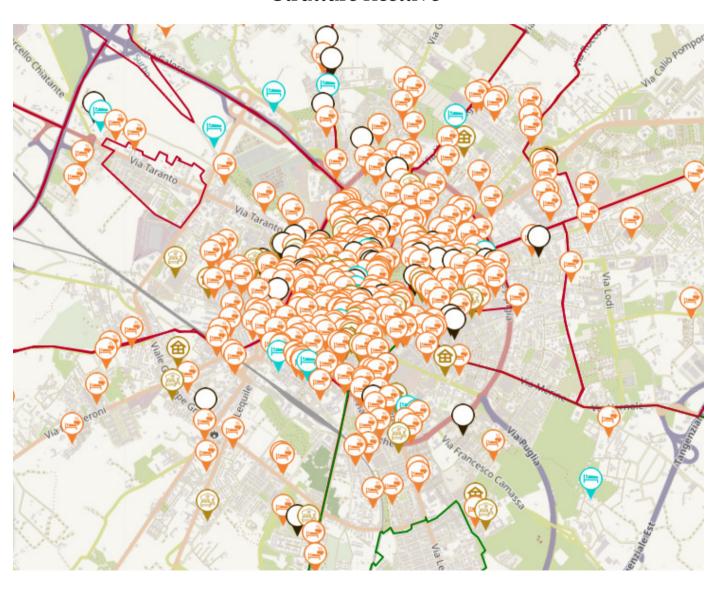


FORMULA RICETTIVA	B&B AFFITTA CAMERE	ALBERGHI RTA	RESIDENCE CASE VACANZA CAMPEGGI CASE FERIE
QUARTIERI	Nr.	Nr.	Nr.
CENTRO	206	5	26
MAZZINI	69	1	10
LEUCA	57	5	5
RUDIAE SAN PIO	40	2	8
FERROVIA CASERMETTE	55	2	4
KOLBE SAN G.BATTISTA	4		
SAN SABINO	5		
SALESIANI	27	1	2
SANTA ROSA	14	1	
FRAZIONI	Nr.	Nr.	Nr.
FRAZIONE FRIGOLE	1	2	1
FRAZIONE SAN CATALDO	10	1	3
FRAZIONE TORRE CHIANCA/SB/TR	2	2	2
FRAZIONE VILLA CONVENTO	2		
BORGHI	Nr.	Nr.	Nr.
BORGO SAN NICOLA	8		
BORGO PACE	3	1	
BORGO PIAVE	0		
CONTESTI	Nr.	Nr.	Nr.
ENTROTERRA COSTIERO	3	1	
RUDIAE VILLA CONVENTO	2		
SANTA MARIA CERRATE	1		
ZONE	Nr.	Nr.	Nr.
ZONA SAN LIGORIO	0		
ZONA INDUSTRIALE	0		
TOTALE	509	24	61

Fonte: elaborazioni su elenchi OpenData del Comune di Lecce

.

Strutture ricettive



RIEPILOGO DISTRIBUZIONE COMMERCIALE ALL'INTERNO DELLA CITTA' (QUARTIERI, FRAZIONI, BORGH, CONTESTI)





Quartiere **CENTRO**



Quartiere CENTRO	
POPOLAZIONE RESIDENTE	5.325
ESERCIZI DI VICINATO	378
MEDIA E GRANDE DISTRIBUZIONE	5
PUBBLICI ESERCIZI	163
STRUTTURE RICETTIVE	237

PECULIARITA' COMMERCIALI

Turismo, Pubblici esercizi, commercio e artigianato food, con rischi di omologazione merceologica in alcune aree (movida, Viale LoRe, via Duca degli Abruzzi)

AREA COMMERCIALE ATTRATTIVA

Centro storico



Quartiere **MAZZINI**



12.820
644
8
139
80

PECULIARITA' COMMERCIALI

Commercio no food (Moda), Terziario direzionale, Pubblici esercizi, artigianato di servizio (wellness, estetica)

AREA COMMERCIALE ATTRATTIVA

Piazza Mazzini (Quadrilatero DUC)

AREE DI VICINATO COMMERCIALE

Piazza Partigiani, Ariosto



Quartiere **LEUCA**



Quartiere LEUCA	
POPOLAZIONE RESIDENTE	13.364
ESERCIZI DI VICINATO	195
MEDIA E GRANDE DISRIBUZIONE	3
PUBBLICI ESERCIZI	59
STRUTTURE RICETTIVE	67

PECULIARITA' COMMERCIALI

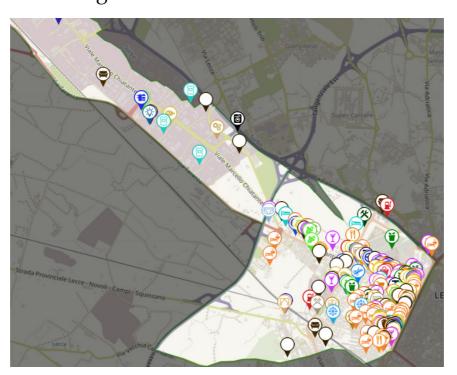
Commercio e artigianato food, No food comparto di prima necessità, Servizi immobiliari

AREE DI VICINATO COMMERCIALE

Via Leuca/Viale Marche/Viale Otranto



Quartiere **RUDIAE SAN PIO**Borgo **PACE-** Zona **INDUSTIALE**



Quartiere RUDIAE SAN PIO/ Borgo PACE/Zona IND.	
11.502	
190	
13	
72	
54	

PECULIARITA' COMMERCIALI

Pubblici esercizi, Medie strutture food e no food, Commercio e Servizi per studenti, Agenzie immobiliari

AREA COMMERCIALE ATTRATTIVA

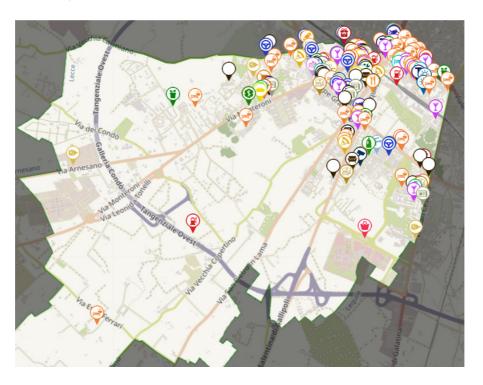
Via Taranto (sud)/Viale Università

AREA DI VICINATO COMMERCIALE

Via Taranto



Quartiere FERROVIA CASERMETTE



Quartiere FERROVIA CASERMETTE	
POPOLAZIONE RESIDENTE	12.986
ESERCIZI DI VICINATO	139
MEDIA E GRANDE DISRIBUZIONE	8
PUBBLICI ESERCIZI	33
STRUTTURE RICETTIVE	61

PECULIARITA' COMMERCIALI

Servizio ai residenti (Commercio prima necessità, Bar, Pizzerie e artigianato alimentare), Medie strutture food e no food

AREE DI VICINATO COMMERCIALE

Via Don Bosco/Ferrovia, Piazzale Rudiae, Via Monteroni, Via San Cesario



Quartiere KOLBE SAN G.BATTISTA



Quartiere KOLBE S.G.BATTISTA		
POPOLAZIONE RESIDENTE	7.276	
ESERCIZI DI VICINATO	19	
MEDIA E GRANDE DISRIBUZIONE	1	
PUBBLICI ESERCIZI	6	
STRUTTURE RICETTIVE	4	

PECULIARITA' COMMERCIALI

Desertificazione commerciale, presidio minimo di servizio

AREE DI VICINATO COMMERCIALE

Via Siracusa



Quartiere SAN SABINO



Quartiere SAN SABINO	
POPOLAZIONE RESIDENTE	6.671
ESERCIZI DI VICINATO	50
MEDIA E GRANDE DISRIBUZIONE	11
PUBBLICI ESERCIZI	17
STRUTTURE RICETTIVE	5

PECULIARITA' COMMERCIALI

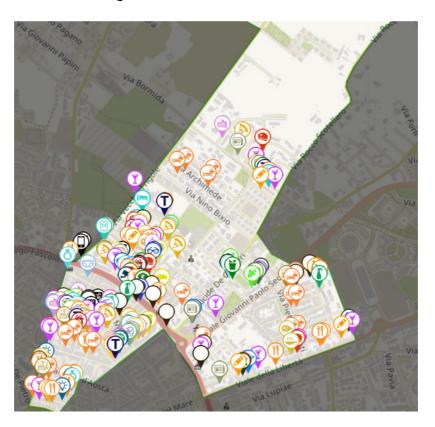
Medie strutture, Aree mercatali, Presidi di prossimità e complessi commerciali di polarità urbana o di quartiere

AREE DI VICINATO COMMERCIALE

Piazza Napoli, Settalacquare, Spazio, Via Bari/Viale Moro



Quartiere **SALESIANI**



Quartiere SALESIANI	
POPOLAZIONE RESIDENTE	
ESERCIZI DI VICINATO	207
MEDIA E GRANDE DISRIBUZIONE	6
PUBBLICI ESERCIZI	52
STRUTTURE RICETTIVE	30

PECULIARITA' COMMERCIALI

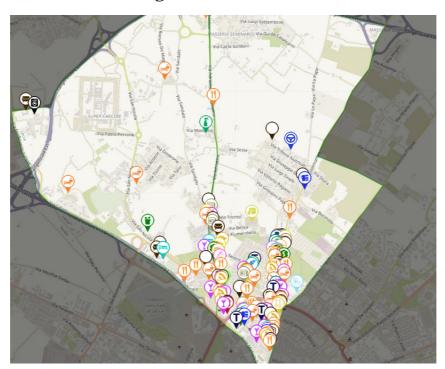
Food e no food di servizio ai residenti, la cui estrazione prevalentemente di ceto medio produce un'offerta merceologica più esclusiva (no food leisure, food wellness e bio)

AREE DI VICINATO COMMERCIALE

Via dei Salesiani/Via San D.Savio, Ariosto



Quartiere **SANTA ROSA**Borgo **SAN NICOLA**



Quartiere SANTA ROSA / Borgo SAN NICOLA	
POPOLAZIONE RESIDENTE	10.111
ESERCIZI DI VICINATO	119
MEDIA E GRANDE DISRIBUZIONE	3
PUBBLICI ESERCIZI	48
STRUTTURE RICETTIVE	23

PECULIARITA' COMMERCIALI

Servizio di vicinato commerciale concentrato su alcune aree e strade, zona popolare con offerta più leisure di pubblici esercizi nelle aree più prossime al centro (Grattacielo/Tribunale)

AREE DI VICINATO COMMERCIALE

Via Mincio/Via Archita/P.za Indipendenza, Via Adriatica



LITORALE ed ENTROTERRA COSTIERO

Frazioni FRIGOLE/SAN CATALDO/TORRE CHIANCA - Contesto ENTROTERRA COSTIERO e CERRATE - Borgo PIAVE - Zona SAN LIGORIO



LITORALE ed ENTROTERRA COSTIERO	
POPOLAZIONE RESIDENTE	5.525
ESERCIZI DI VICINATO	48
MEDIA E GRANDE DISRIBUZIONE	1
PUBBLICI ESERCIZI	53
STRUTTURE RICETTIVE	29

PECULIARITA' COMMERCIALI

Turismo (Pubblici esercizi e stabilimenti balneari), stagionalità dell'offerta distributiva orientata anche in estate prevalentemente sul servizio di prima necessità

AREE DI VICINATO COMMERCIALE

Piazza Bertacchi, Via Marco Polo/Via Pigafetta



VILLA CONVENTO

Frazione VILLA CONVENTO/ Contesto RUDIAE VILLA CONVENTO



VILLA CONVENTO / RUDIAE-VILLA CONVENTO	
POPOLAZIONE RESIDENTE	498
ESERCIZI DI VICINATO	11
MEDIA E GRANDE DISRIBUZIONE	
PUBBLICI ESERCIZI	3
STRUTTURE RICETTIVE	4
PECULIARITA' COMMERCIA	LI
Desertificazione commerciale, area rurale voco	urbanizzata