



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING

Consorzio CISE – Politecnico di Milano
URB&COM Lab Urbanistica e Commercio



INDIRIZZI STRATEGICI PER IL RILANCIO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE URBANE DEL CENTRO STORICO DI PIACENZA: GEOGRAFIE DELL'OFFERTA E PROPOSTE DI CARATTERE COMMERCIALE E GESTIONALE

I monitoraggio del contesto di offerta del centro storico

prof. Luca Tamini, dott. Cristiano Casa (responsabili scientifici), dott. Giorgio Limonta e dott.ssa Silvia Mete

Marzo 2024

Obiettivi

Il contributo del Laboratorio URB&COM del Consorzio CISE - Politecnico di Milano si configura come supporto metodologico e accompagnamento tecnico-scientifico focalizzato alla restituzione di un quadro di conoscenze e di proposte di carattere urbanistico-commerciale e gestionale per il riposizionamento strategico della città storica di Piacenza.

L'attività si articola in 3 distinte attività:

- A. Rilievo, mappatura e restituzione interpretativa del contesto di offerta del centro storico;
- B. Monitoraggio periodico dell'offerta del centro storico (I e IV trimestre 2024);
- C. Definizione di indicazioni, indirizzi e contributi propositivi.



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



Consorzio Interuniversitario per lo Sviluppo dei Sistemi a Grande Entità



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

PREMESSE

Attività svolte

- A {
1. Rilievo, mappatura e restituzione interpretativa del contesto di offerta della città storica;
 2. Presentazione esiti del rilievo effettuato e confronto con Cabina di Regia;
- B {
3. Correzione rilievo di giugno 2023 e interpretazione statistico-geografica dei dati relativi al I monitoraggio (gennaio 2024);
 4. Valutazione qualitativa dei sistemi urbani (attrattività e identità);
 5. Dinamiche evolutive della rete di offerta (gennaio-giugno 2024);
 6. Atlante spazi commerciali sfitti (al gennaio 24) e atlanti delle dismissioni/riattivazioni osservate nel periodo giugno 23-gennaio 24;
 7. Acquisizione e mappatura dati FIAIP relativi ai valori immobiliari della città storica.



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



Costruzioni
Innovazioni e
Sviluppo
Economico



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

ATTIVITÀ SVOLTE

Caratteristiche informazioni raccolte

Il rilievo ha riguardato le attività economiche urbane presenti ai piani terra degli edifici individuando anche la presenza dei locali commerciali sfitti.

L'identificazione delle tipologie economiche e commerciali delle attività è stata effettuata in base alla funzione prevalente valutata in sede di restituzione informatica del rilievo (ad esempio molte delle attività identificate come «artigiane» presentano per le funzioni complementari anche autorizzazioni per somministrazione di alimenti e bevande e/o commercio al dettaglio).

Le principali 5 macro-tipologie che rappresentano la quasi totalità delle attività analizzate sono:

- **Commercio al dettaglio;**
- **Artigianato;**
- **Somministrazione di alimenti e bevande;**
- **Direzionale;**
- **Dismissione e sfitto.**



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
BUSINESS

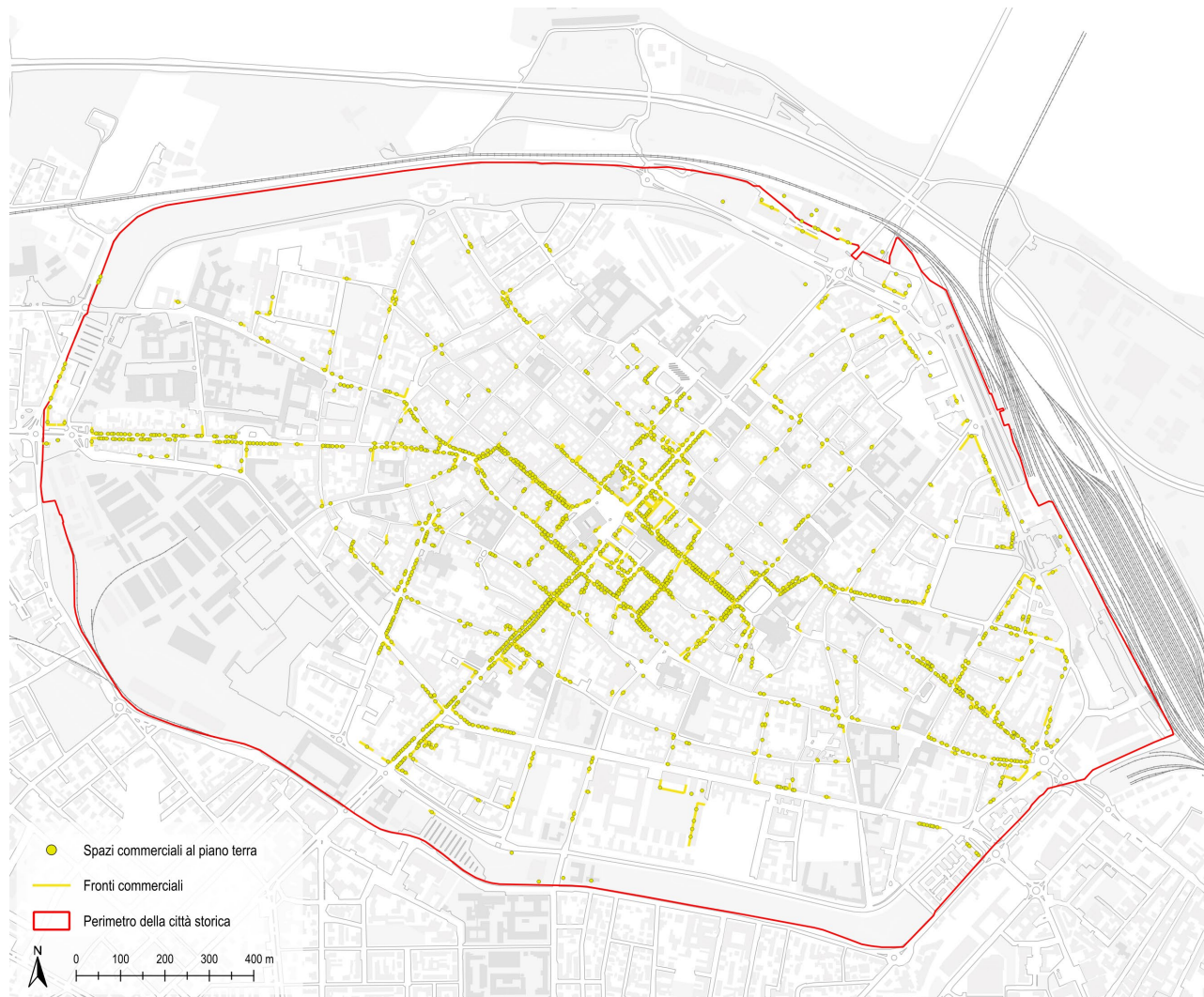


POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

RILIEVO: METODOLOGIA

Caratteristiche informazioni raccolte: ambito rilevato



In seguito all'attività di monitoraggio effettuata a gennaio 2024 sono state apportate alcune correzioni alla prima rilevazione di giugno 2023 (fronti commerciali non mappati, reinterpretazione spazi commerciali, etc.)

Al gennaio 2024 gli spazi al piano terra rilevati sono **1.526** per complessive **2.889** vetrine*.

I centri commerciali e i mercati rionali sono stati mappati come attività singole.

I dati raccolti sono stati confrontati con lo strato informativo delle autorizzazioni/SCIA del commercio al dettaglio (EdV, MSV e GSV) e dei pubblici esercizi trasmesso dall'Ufficio commercio in sede fissa del Comune di Piacenza.

* Con le correzioni effettuate i dati di giugno salgono a 1.533 spazi e 2.904 vetrine.



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



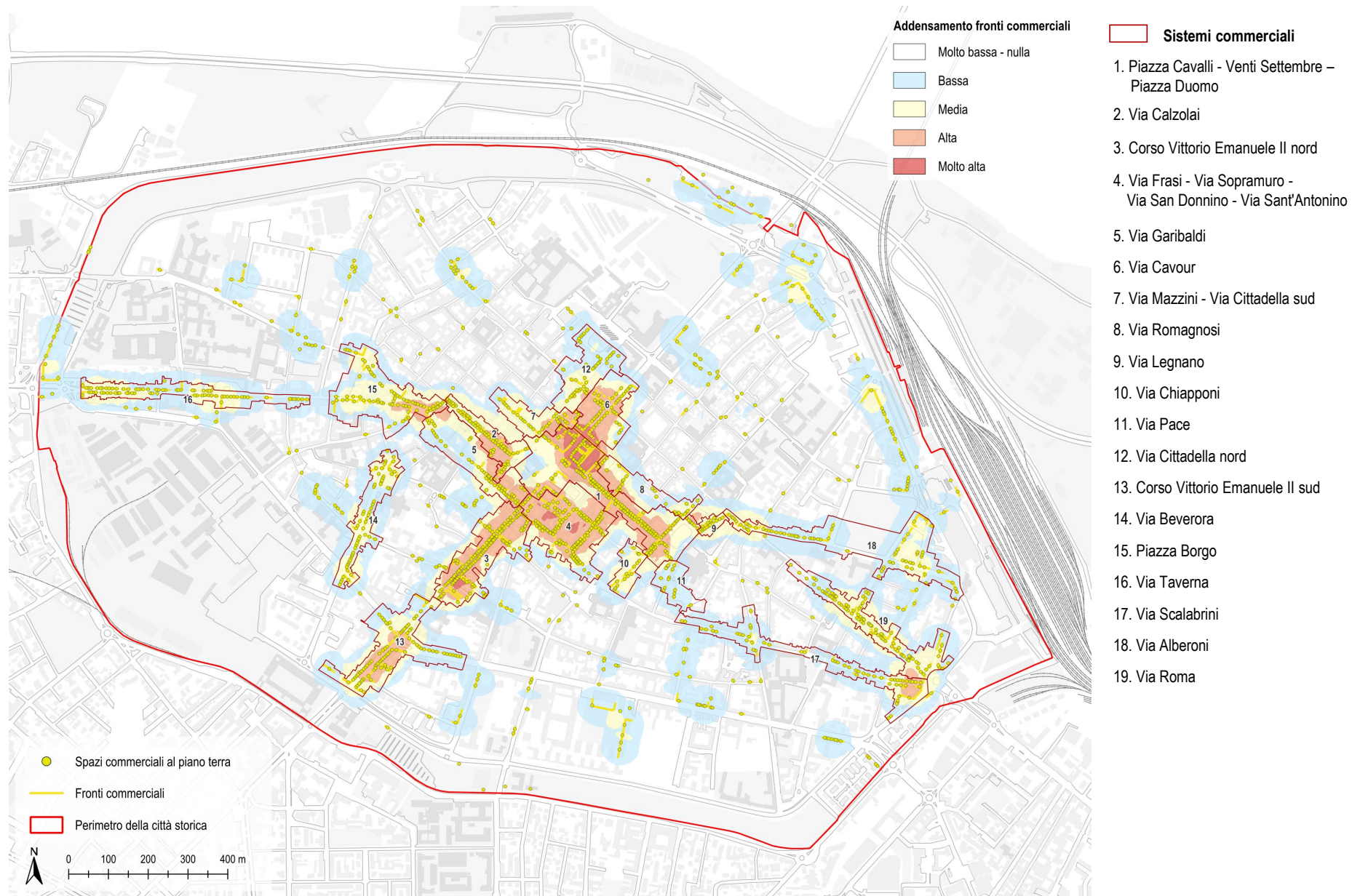
Costruzione
Innovazione
Ambiente
Sostenibile
e
Sicurezza



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

METODOLOGIA



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



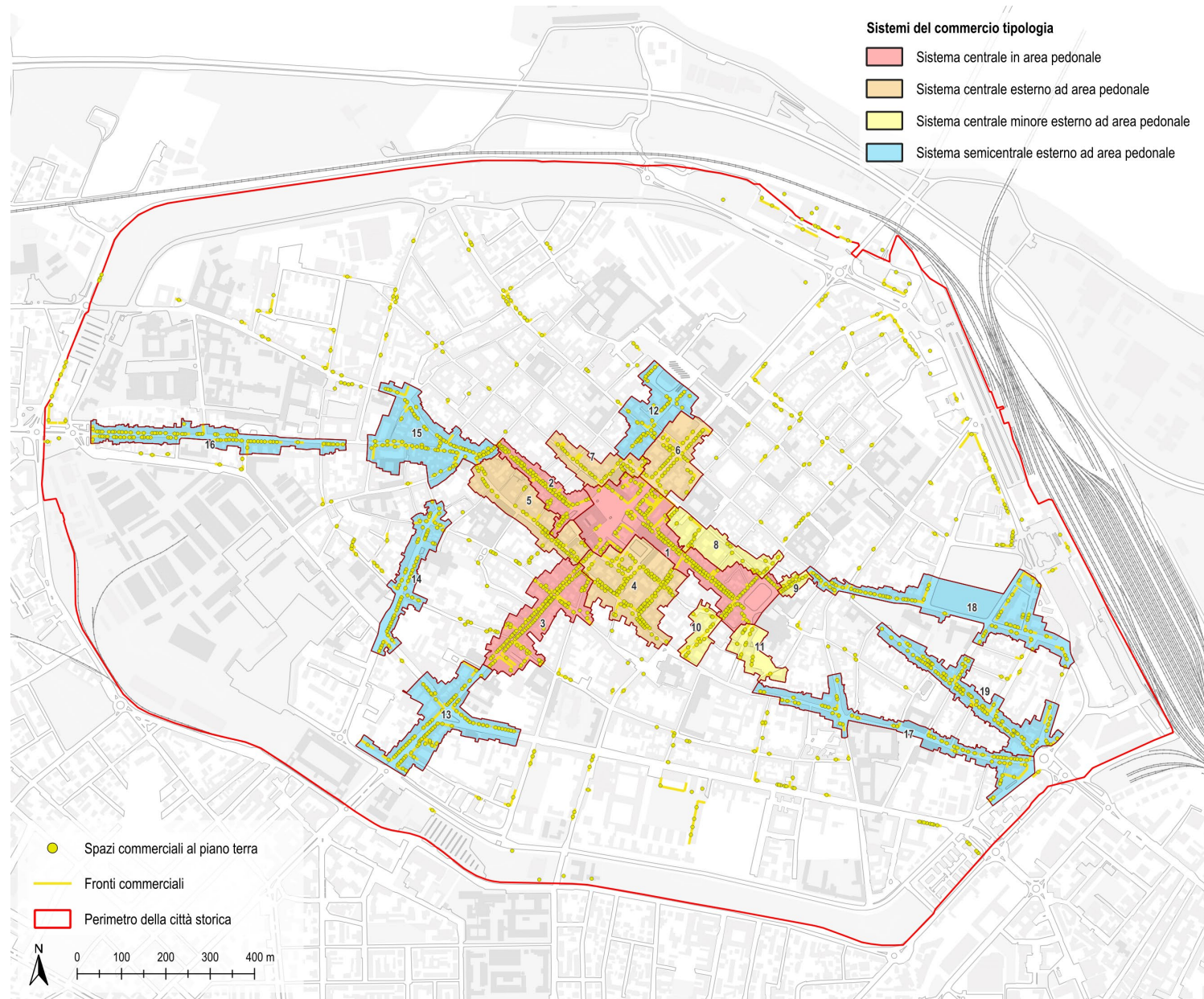
Consorzio Intercomunale di Sviluppo Economico



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI
Livelli di addensamento dei fronti commerciali



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



Consorzio Intercomunale per lo Sviluppo Economico



POLITECNICO
MILANO 1863

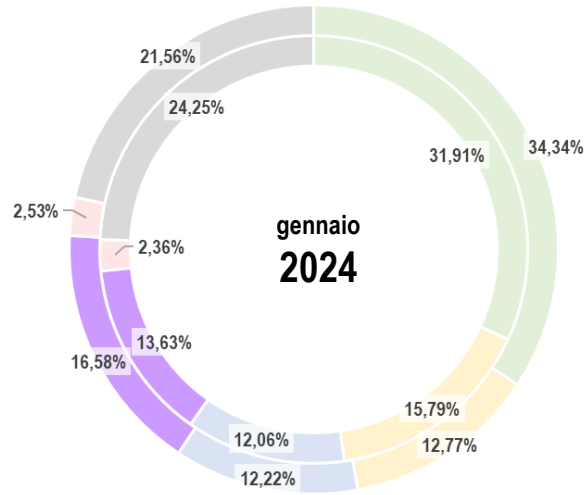
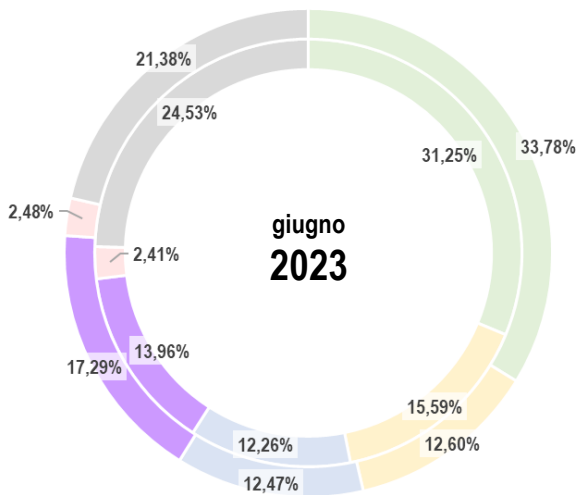
URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI

Articolazione tipologica dei sistemi commerciali

Ambito territoriale della Città storica: consistenza dell’offerta al gennaio 2024 e variazione rispetto a giugno 2023

Macrotipologia	N.	%	Vetrine n.	Vetrine %	Δ 23-24 n.	Δ 23-24 %
Commercio*	487	31,91%	992	34,34%	+8	+1,67%
Artigianato	241	15,79%	369	12,77%	+2	+0,84%
Somministrazione di alimenti e bevande**	184	12,06%	353	12,22%	-4	-2,13%
Terziario direzionale	208	13,63%	479	16,58%	-6	-2,80%
Altre attività al piano terra***	36	2,36%	73	2,53%	-1	-2,70%
Dismissione sfritto	370	24,25%	623	21,56%	-6	-1,60%
Totale complessivo	1.526	100,00%	2.889	100,00%	-7	-0,46%



* Dal database comunale relativo alle autorizzazioni attive al 31.12.2022 risultano per l’ambito della città storica 772 EdV, 19 MSV (delle quali 2 risultano sfitte) e 1 GSV.

** Dal database comunale relativo alle autorizzazioni attive al 29.06.2023 risultano per l’ambito della città storica 218 pubblici esercizi .

*** Comprende 8 spazi in ristrutturazione/trasformazione.



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



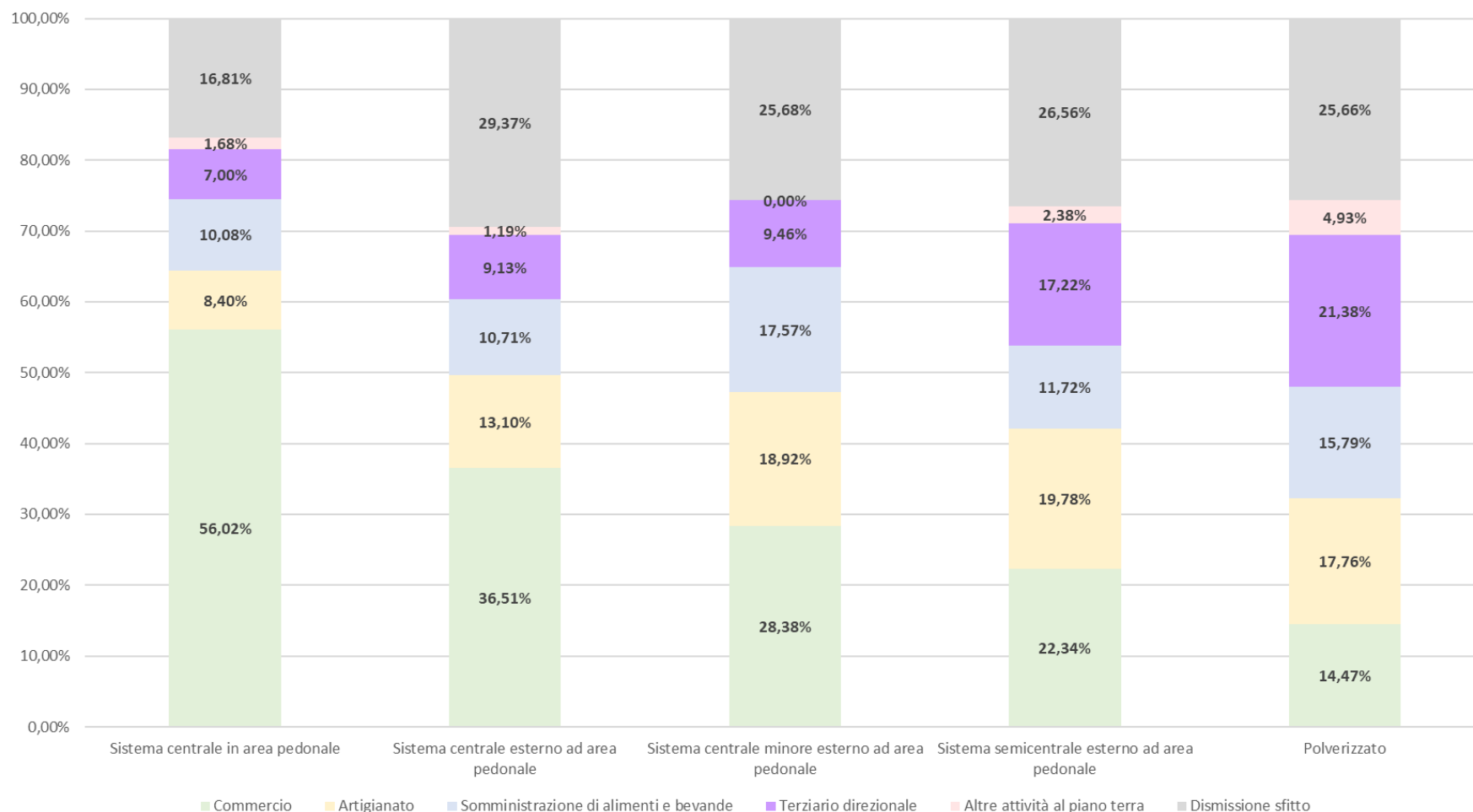
CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
BUSINESS

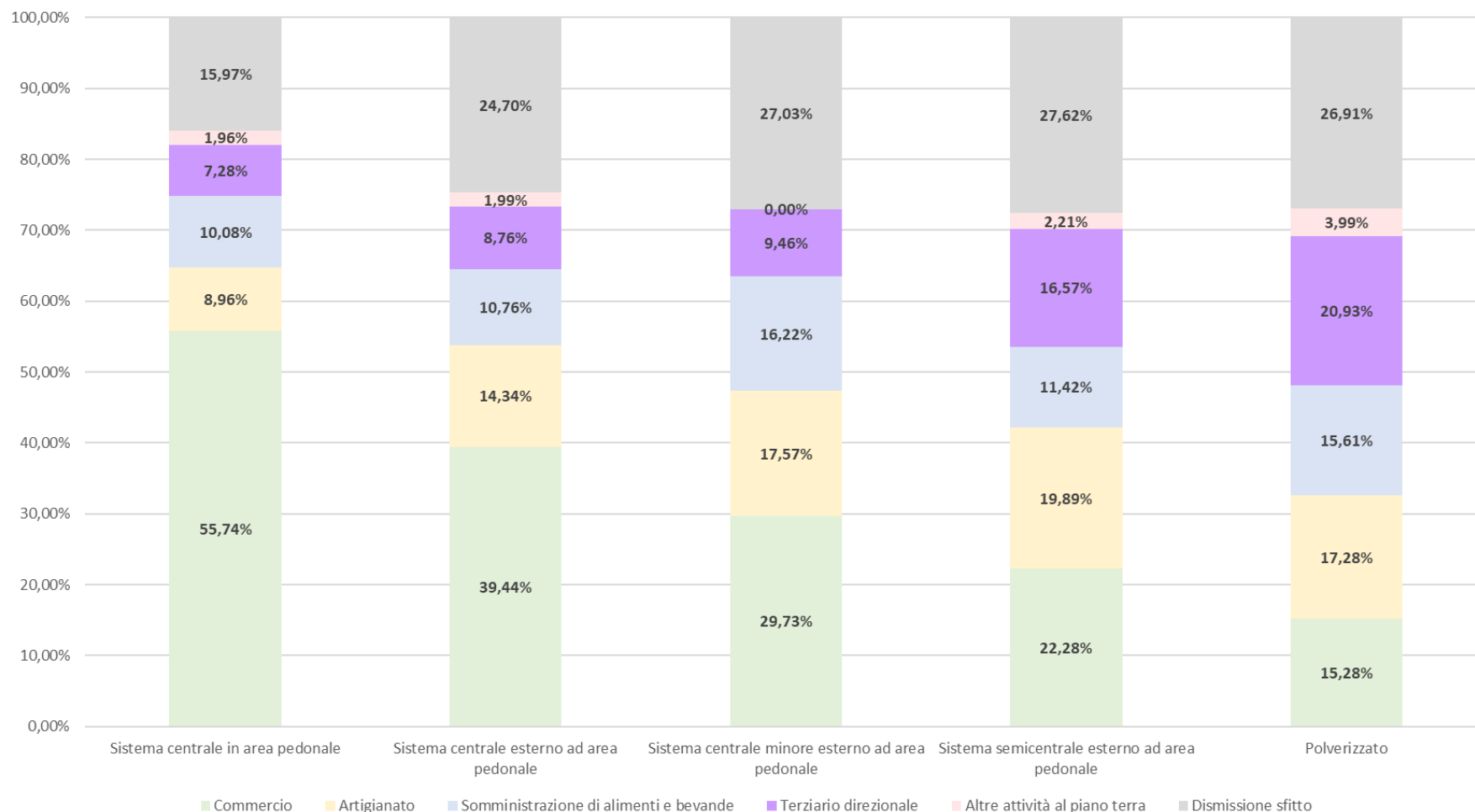


POLITECNICO
MILANO 1863

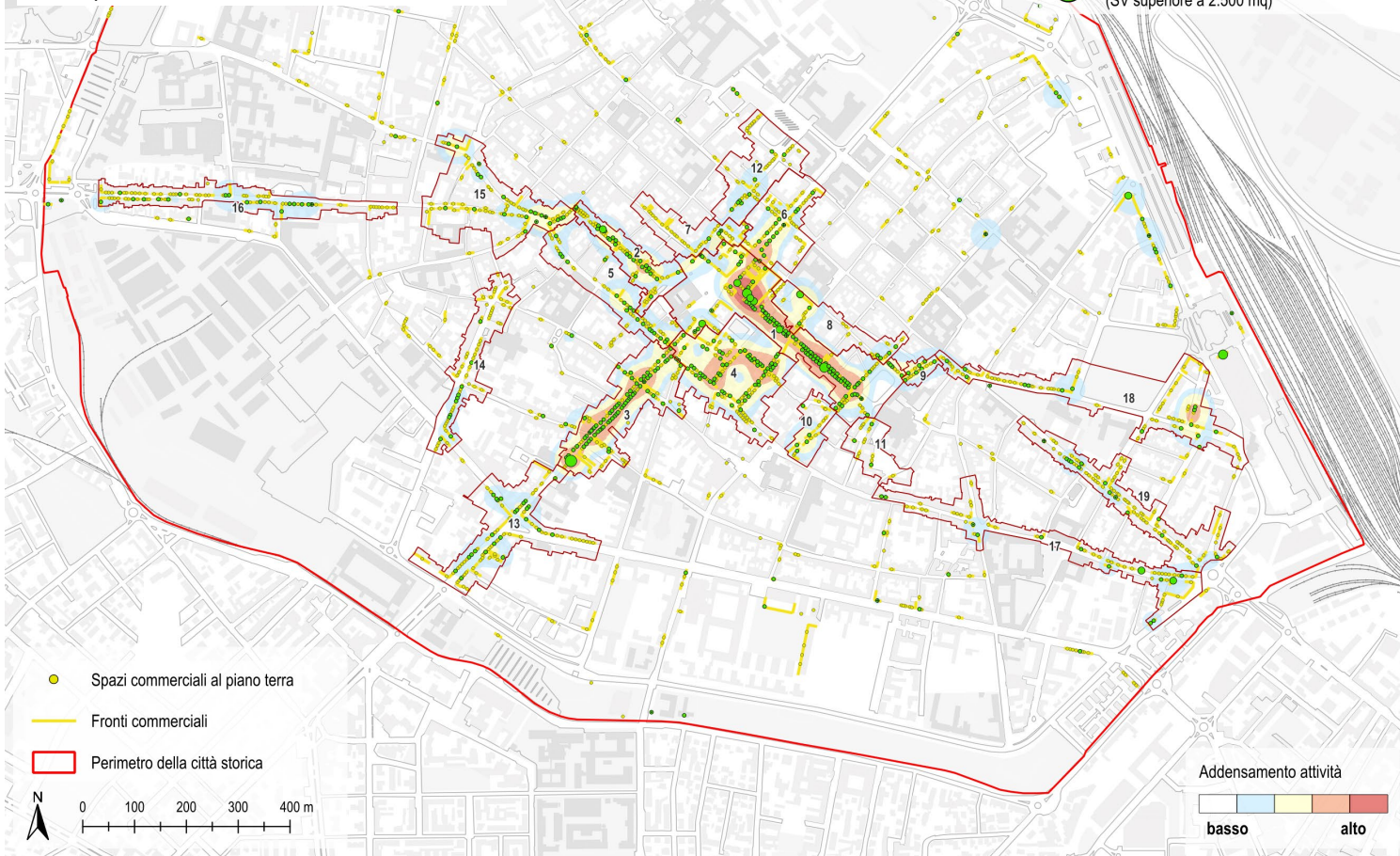
URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI
Numeri e percentuali delle attività e delle vetrine





Commercio al dettaglio	N.	%
Attività del commercio al dettaglio	464	95,28%
Esercizi di vicinato	447	91,79%
Medio-piccole Strutture di Vendita*	13	2,67%
Medio-grandi Strutture di Vendita*	3	0,62%
Grandi Strutture di Vendita	1	0,21%
Farmacie	12	2,46%
Punto vendita esclusivo della stampa quotidiana e periodica	11	2,26%
Totale complessivo	487	100,00%



Attività del commercio al dettaglio (gennaio 2024)

- Esercizi di vicinato (SV fino a 250 mq)
- Punti vendita esclusivi della stampa quotidiana e periodica
- Farmacie
- Medio-piccole Strutture di Vendita (SV compresa tra 251 e 1.500 mq)
- Medio-grandi Strutture di Vendita (SV compresa tra 1.501 e 2.500 mq)
- Grandi Strutture di Vendita (SV superiore a 2.500 mq)

Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre – Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma

* le 2 medio-piccole strutture di vendita interne al C.C. «Borgo Faxhall» vengono considerate come un'unica medio-grande struttura di vendita



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
BUSINESS



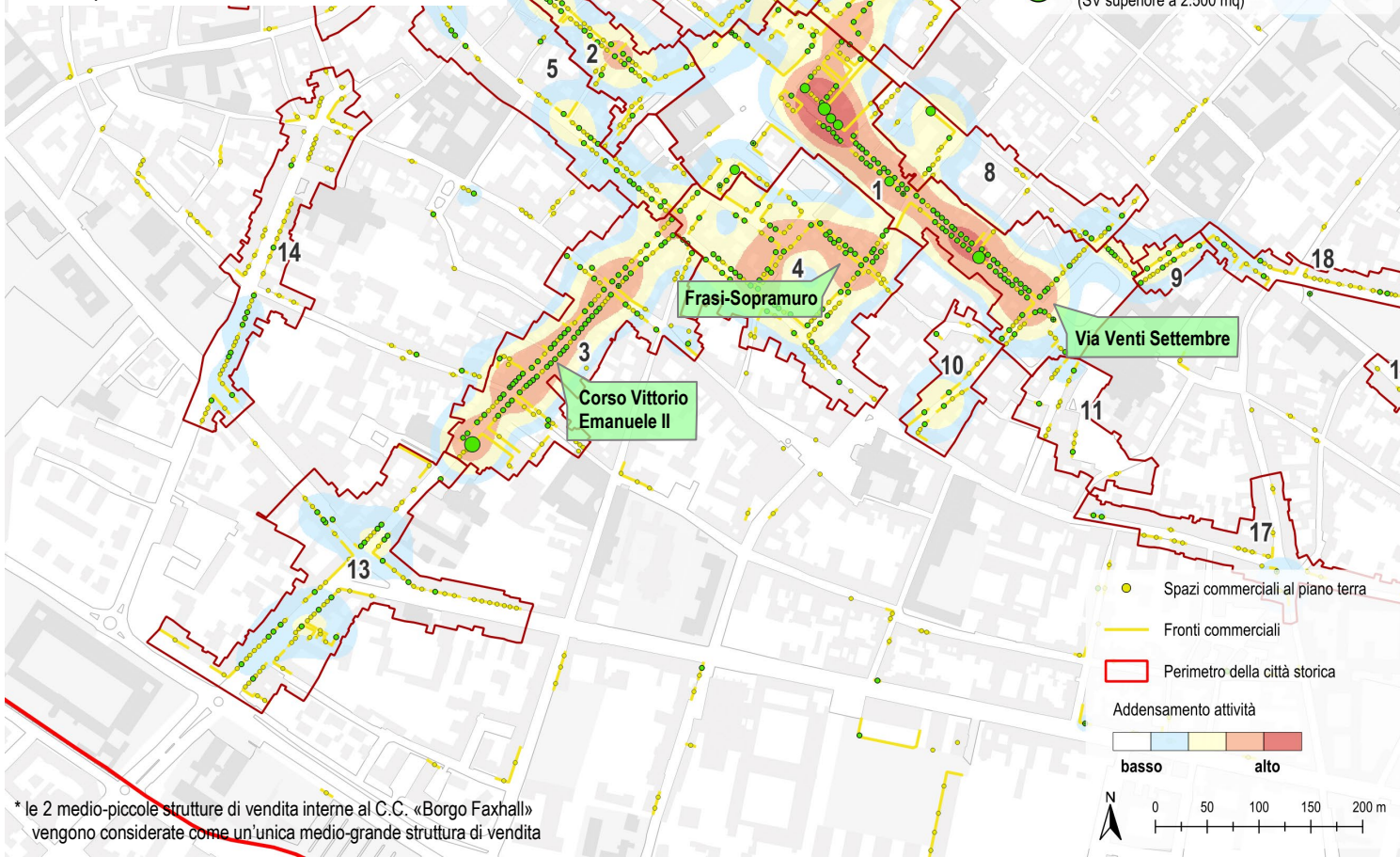
POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI

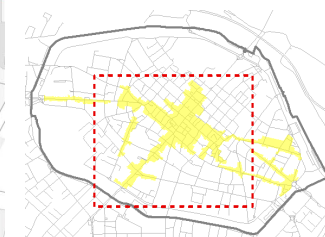
Commercio al dettaglio: tipologie e addensamenti

Commercio al dettaglio	N.	%
Attività del commercio al dettaglio	464	95,28%
Esercizi di vicinato	447	91,79%
Medio-piccole Strutture di Vendita*	13	2,67%
Medio-grandi Strutture di Vendita*	3	0,62%
Grandi Strutture di Vendita	1	0,21%
Farmacie	12	2,46%
Punto vendita esclusivo della stampa quotidiana e periodica	11	2,26%
Totale complessivo	487	100,00%



Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre – Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donnino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma



* le 2 medio-piccole strutture di vendita interne al C.C. «Borgo Faxhall» vengono considerate come un'unica medio-grande struttura di vendita



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI

Commercio al dettaglio: tipologie e addensamenti (zoom sistemi centrali)

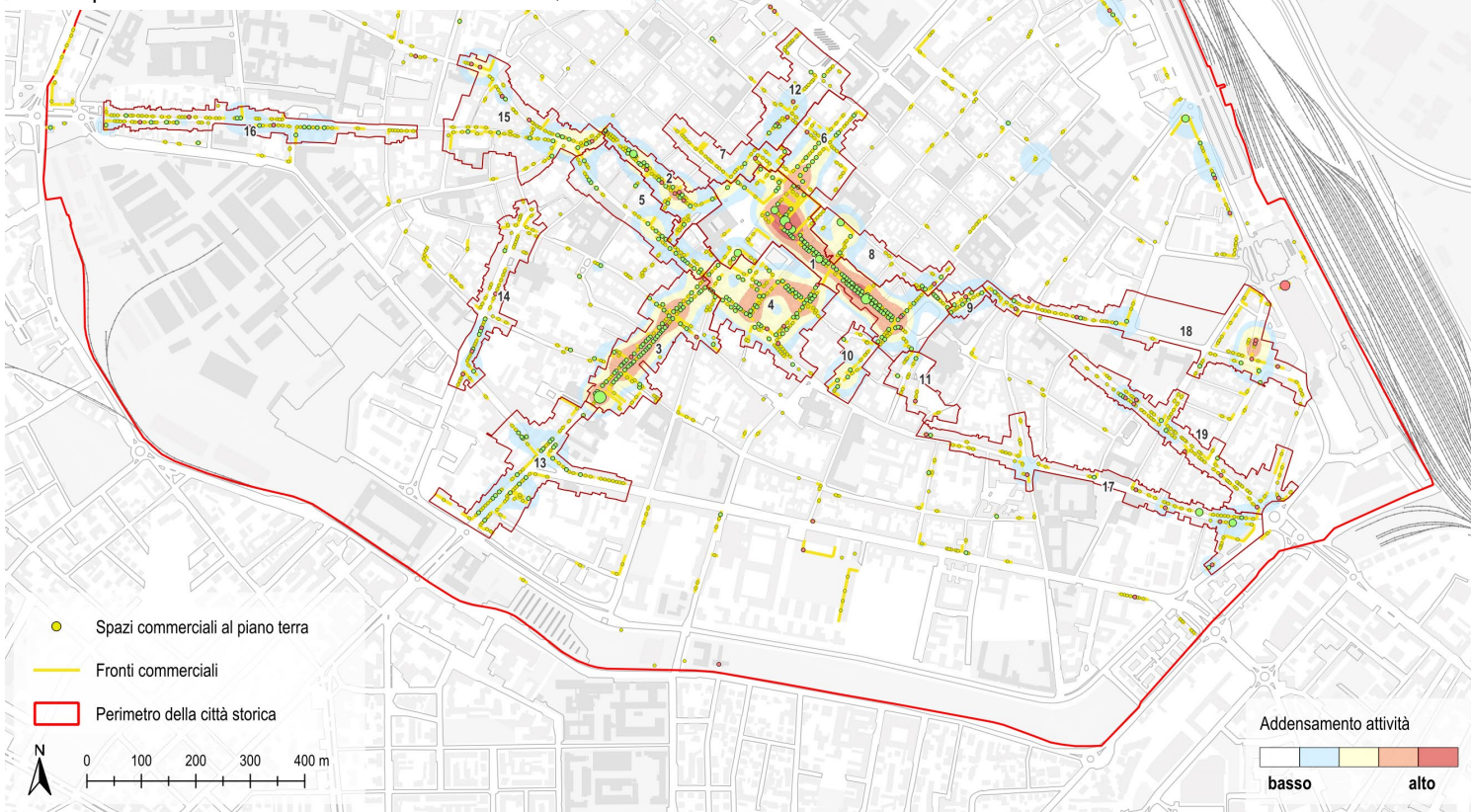
Commercio al dettaglio	N.	%
Alimentare misto	68	13,96%
Esercizio di vicinato	66	13,55%
Medio-piccole Strutture di Vendita	1	0,21%
Medio-grandi Strutture di Vendita*	1	0,21%
Non alimentare	419	86,04%
Esercizio di vicinato**	404	82,96%
Medio-piccole Strutture di Vendita	12	2,46%
Medio-grandi Strutture di Vendita	2	0,41%
Grandi Strutture di Vendita	1	0,21%
Totale complessivo	487	100,00%

Attività del commercio al dettaglio (gennaio 2024)

- Commercio al dettaglio non alimentare in EdV
- Commercio al dettaglio non alimentare in medio-piccole (SV compresa tra 251 e 1.500 mq)
- Commercio al dettaglio non alimentare in medio-grandi (SV compresa tra 1.501 e 2.500 mq)
- Commercio al dettaglio non alimentare in grandi strutture (SV superiore a 2.500 mq)
- Commercio al dettaglio alimentare/misto in EdV
- Commercio al dettaglio alimentare/misto in medio-piccole (SV compresa tra 251 e 1.500 mq)
- Commercio al dettaglio alimentare/misto in medio-grandi (SV compresa tra 1.501 e 2.500 mq)

Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre - Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donnino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma



* le 2 medio-piccole strutture di vendita interne al C.C. «Borgo Faxhall» vengono considerate come un'unica medio-grande struttura di vendita

** comprende anche le farmacie e i punti vendita esclusivi della stampa



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI

Commercio al dettaglio: tipologie merceologiche

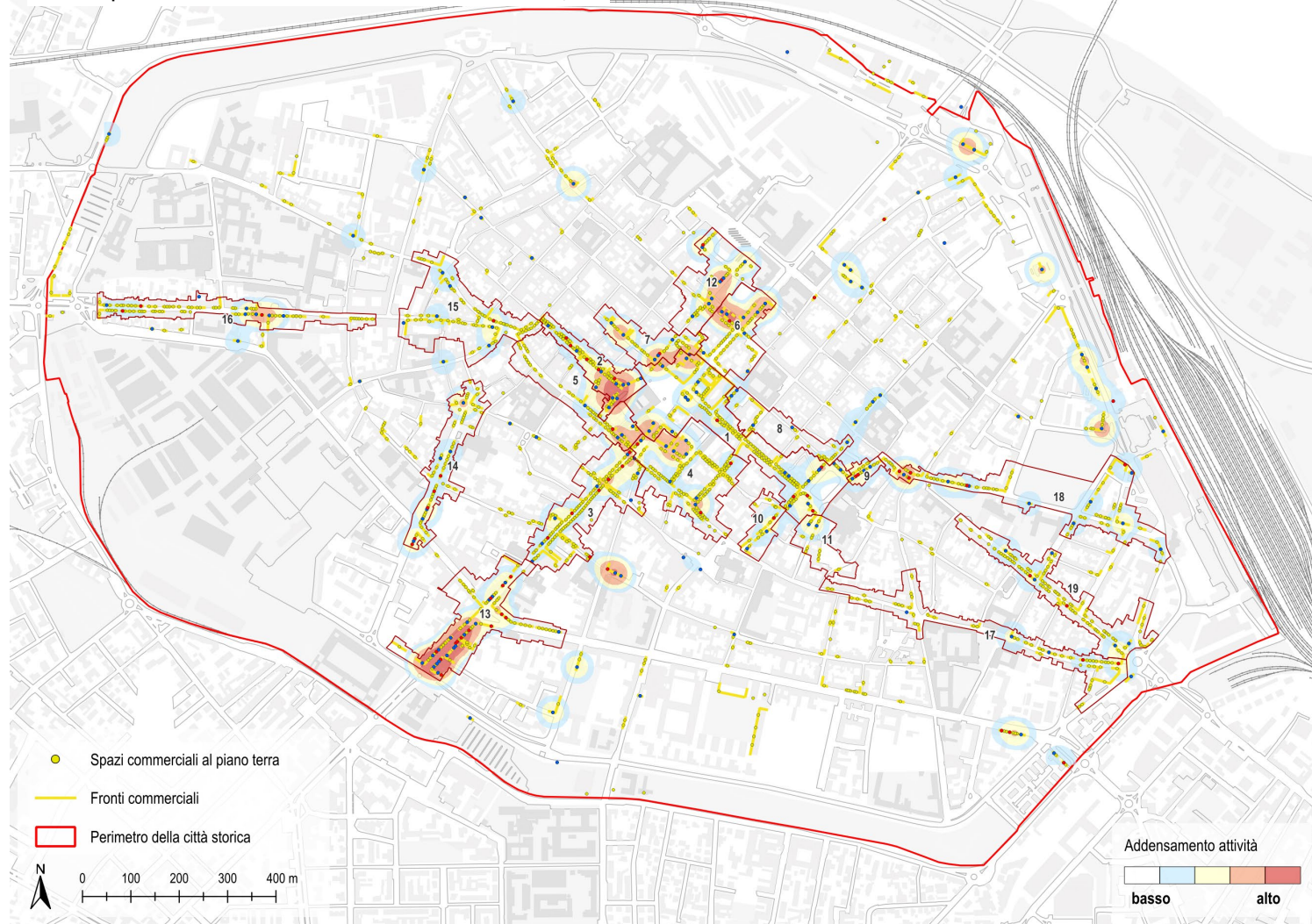
Attività di somministrazione	N.	%
Esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande	184	73,60%
Artigianato manifatturiero alimentare con vendita diretta di beni al consumatore finale	66	26,40%
Totale complessivo	250	100,00%

Attività di somministrazione (gennaio 2024)

- Esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande
- Attività artigianali alimentari

Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre - Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donnino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



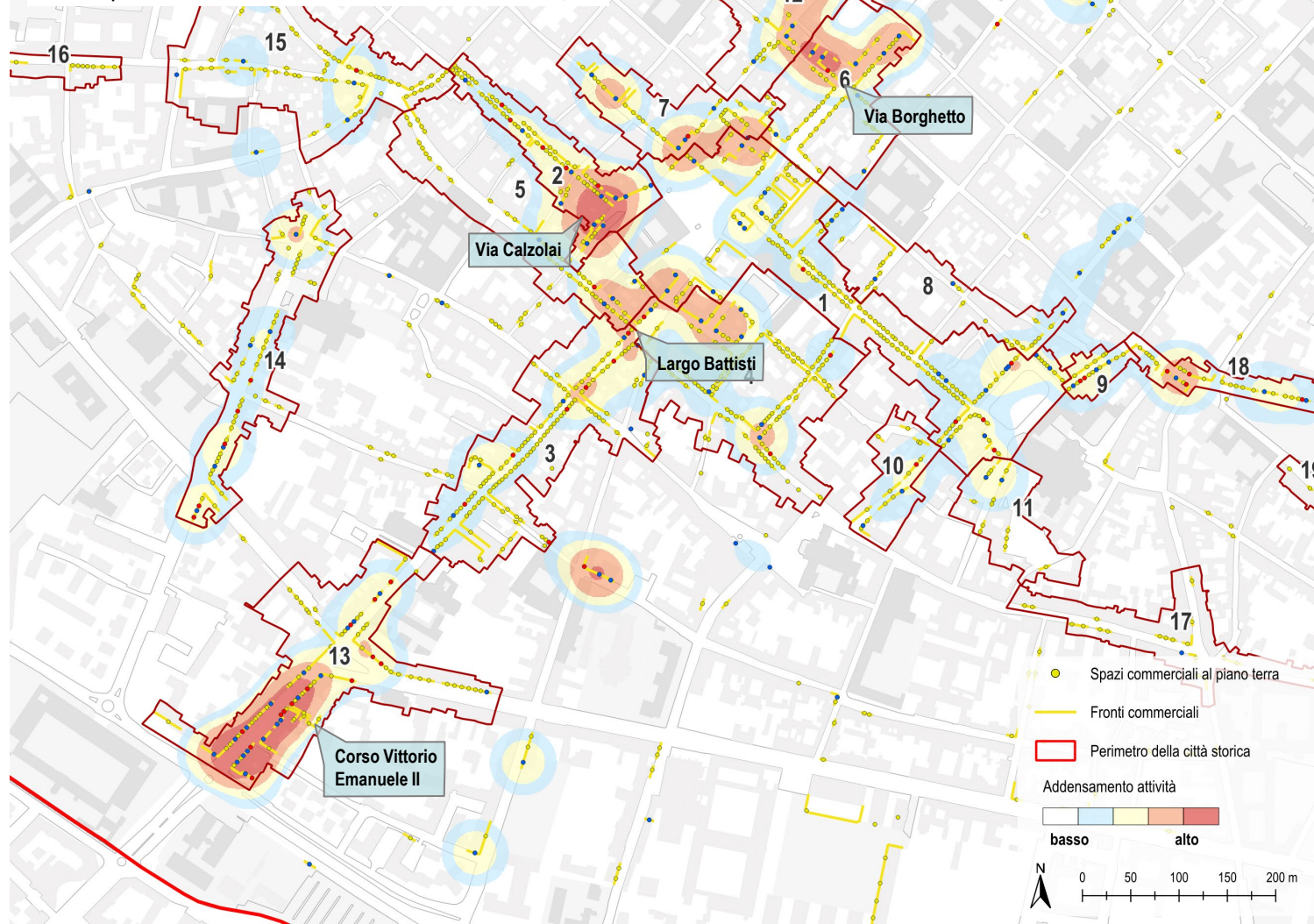
POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI

Somministrazione di alimenti e bevande: addensamenti

Attività di somministrazione	N.	%
Esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande	184	73,60%
Artigianato manifatturiero alimentare con vendita diretta di beni al consumatore finale	66	26,40%
Totale complessivo	250	100,00%



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport

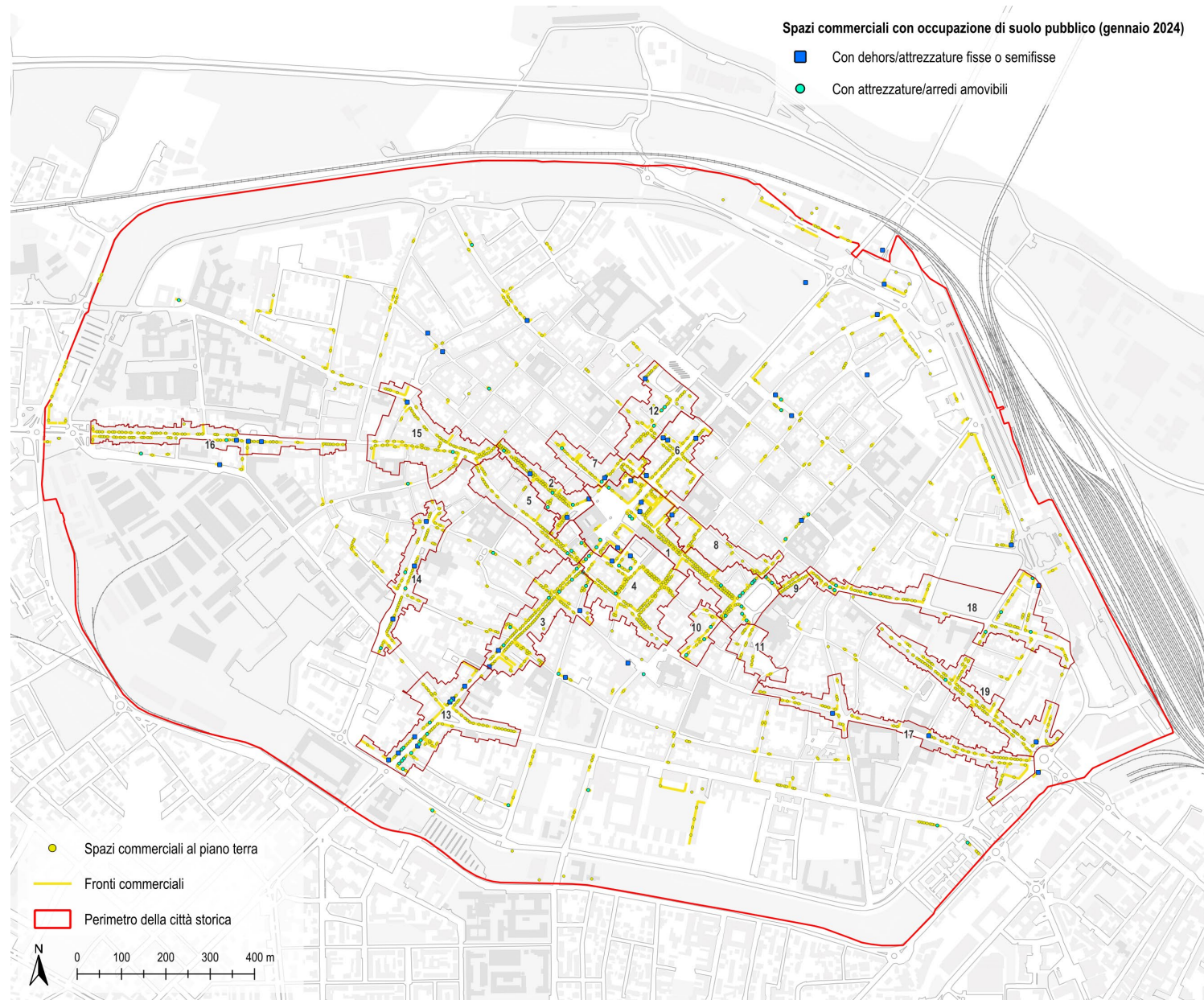


POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI

Somministrazione di alimenti e bevande: addensamenti (zoom sistemi centrali)



Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre – Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport

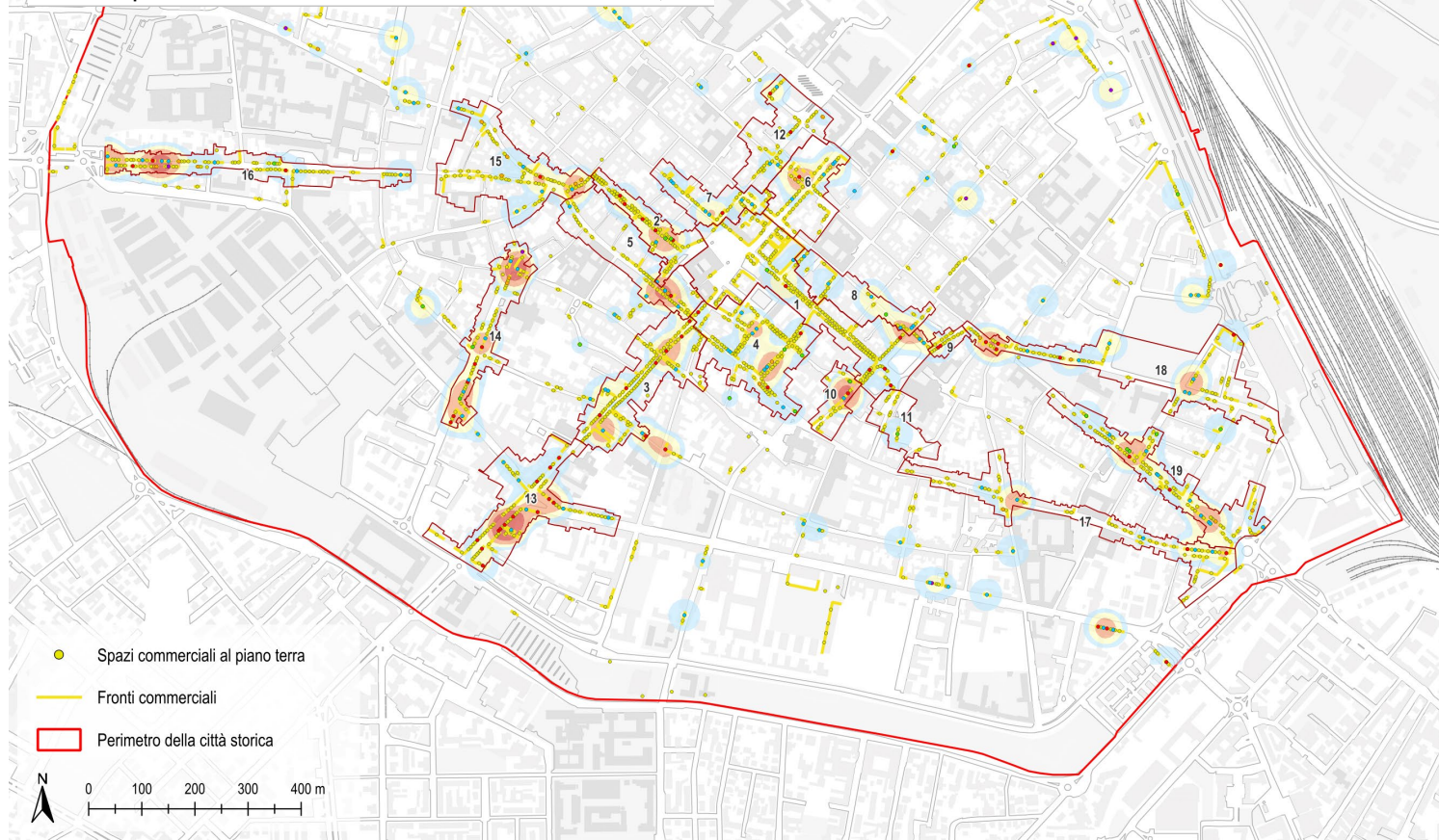


POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI Occupazione di suolo pubblico

Attività artigianali	N.	%
Servizio alla persona	115	47,72%
Alimentare con vendita diretta di beni al consumatore finale	66	27,39%
Riparazione di beni di consumo personali e per la casa	26	10,79%
Non alimentare con vendita diretta di beni al consumatore finale	23	9,54%
Manutenzione e riparazione autoveicoli e motocicli	7	2,90%
Servizio agli edifici e al paesaggio	4	1,66%
Totale complessivo	241	100,00%



Attività artigianali (gennaio 2024)

- Di servizio alla persona
- Alimentare con vendita diretta
- Non alimentare con vendita diretta
- Riparazione di beni di consumo personali e per la casa
- Altre attività artigianali

Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre – Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donnino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma



Comune di Piacenza

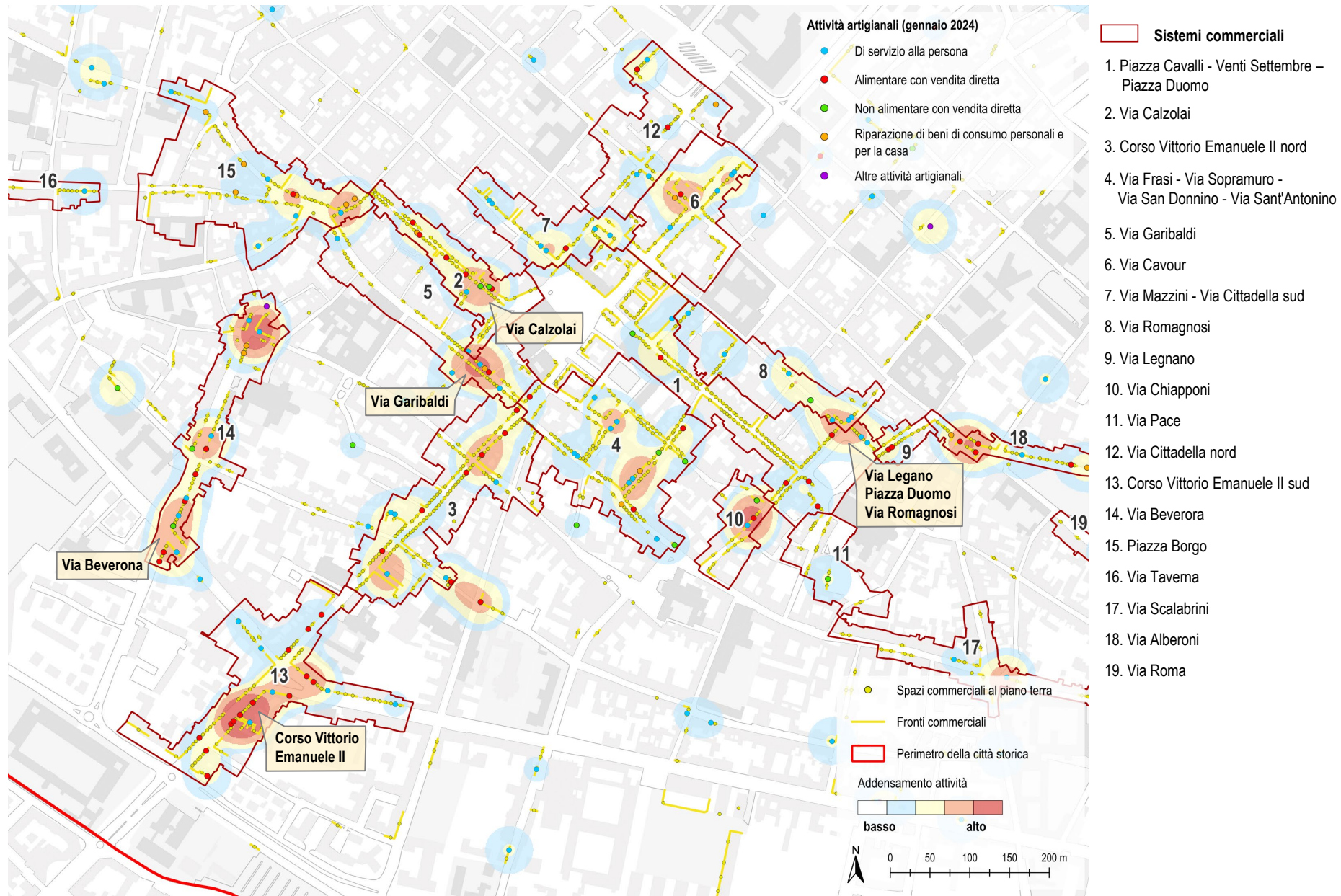
Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI
Attività artigianali



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
BUSINESS



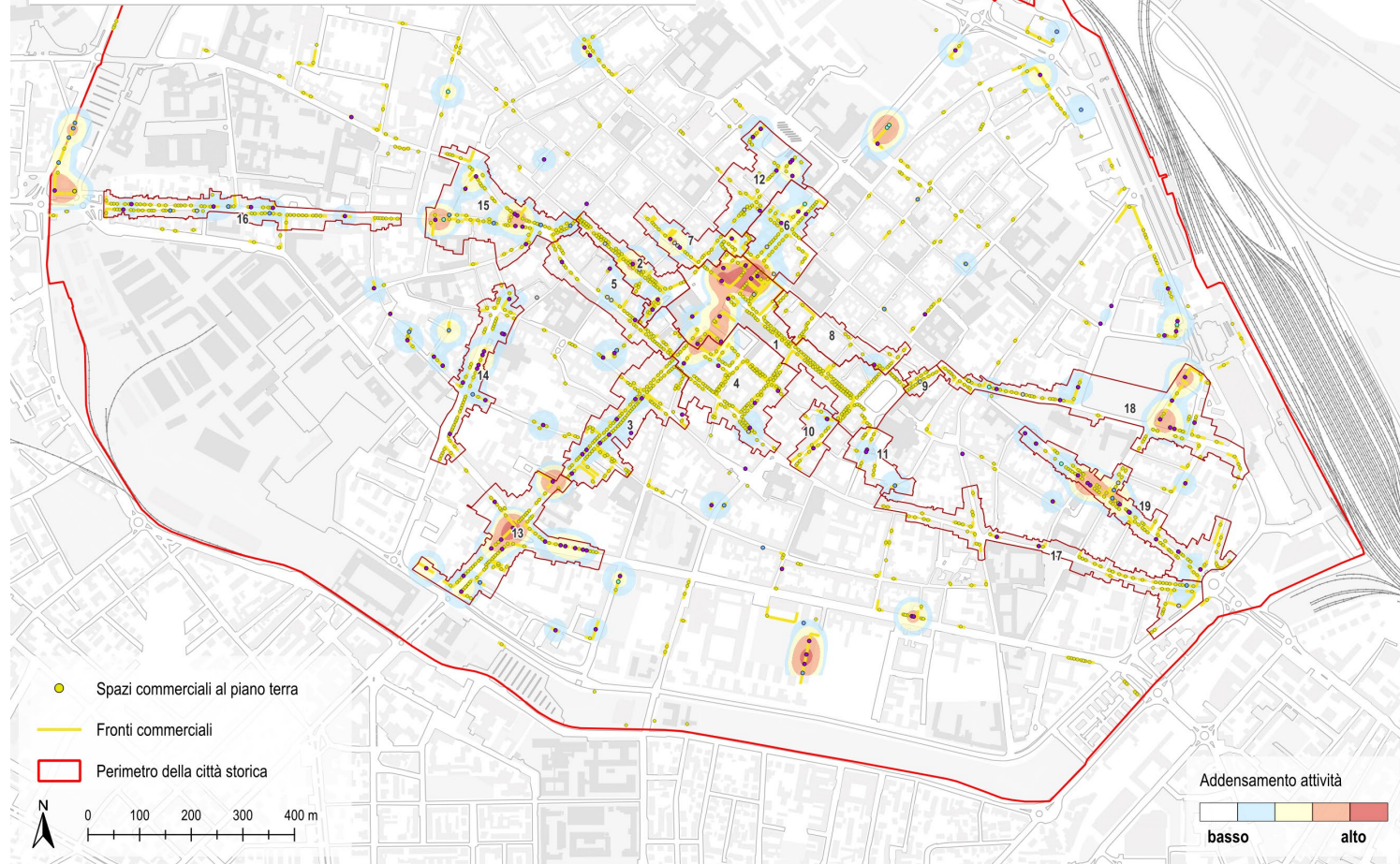
POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI

Attività artigianali
(zoom sistemi centrali)

Attività direzionali	N.	%
Direzionale commerciale	149	71,63%
Attività di servizio	30	14,42%
Spazio espositivo showroom	18	8,65%
Servizi di formazione	9	4,33%
Servizi postali e attività di corriere	2	0,96%
Totale complessivo	208	100,00%



Attività direzionali (gennaio 2024)

- Direzionale commerciale
- Spazio espositivo showroom
- Attività di servizio
- Servizi di formazione
- Servizi postali e attività di corriere

Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre - Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donnino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI

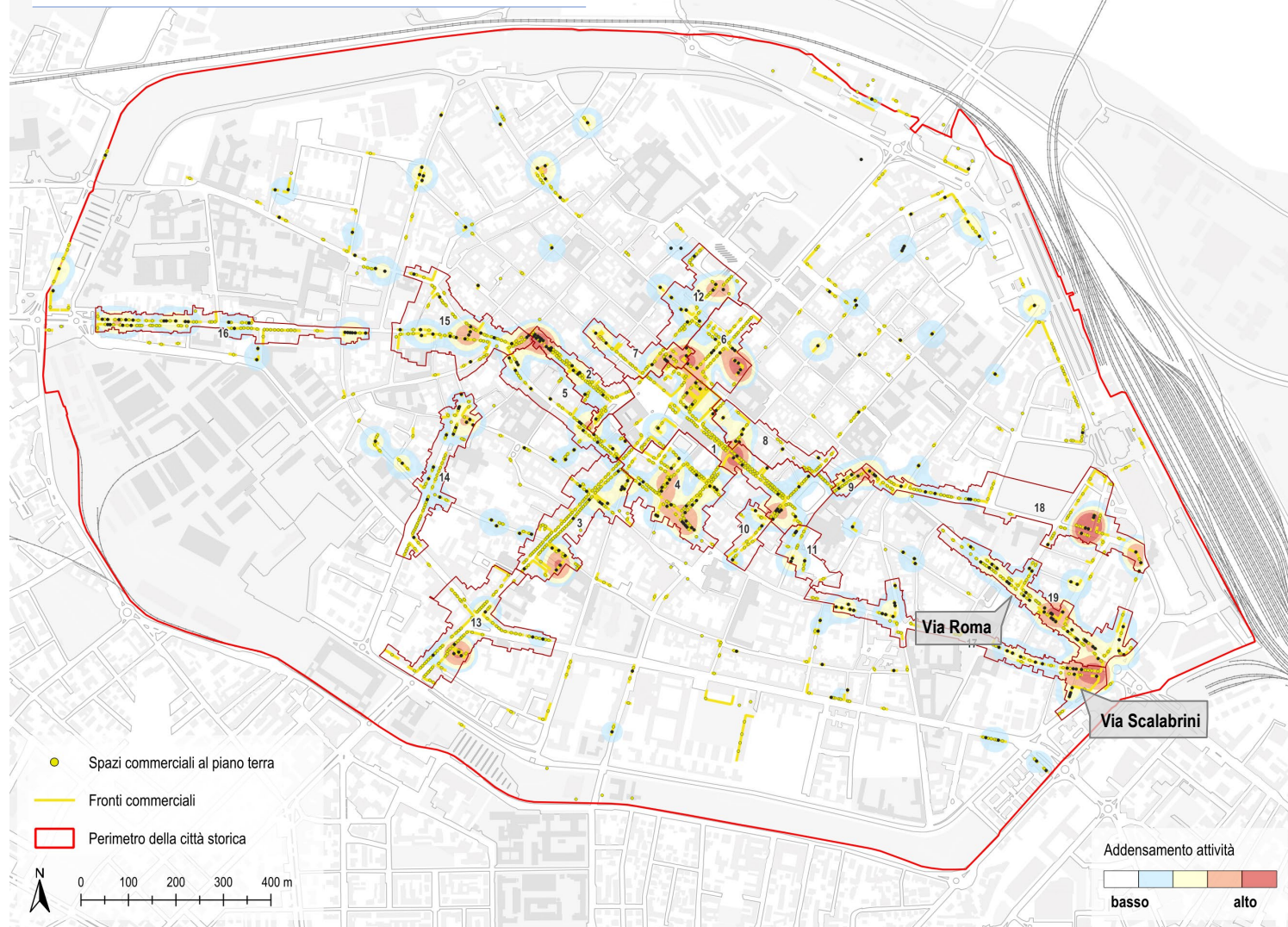
Attività direzionali

Gennaio 2024	N.	% sul tot.	Vetrine n.	Vetrine % sul tot	Δ 23-124 n.	Δ 23-124 %
Spazi sfitti/dismessi	370	24,25%	623	21,56%	-6	-1,23%

● Spazi al piano terra sfitti/dismessi (gennaio 2024)

Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre - Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donnino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport

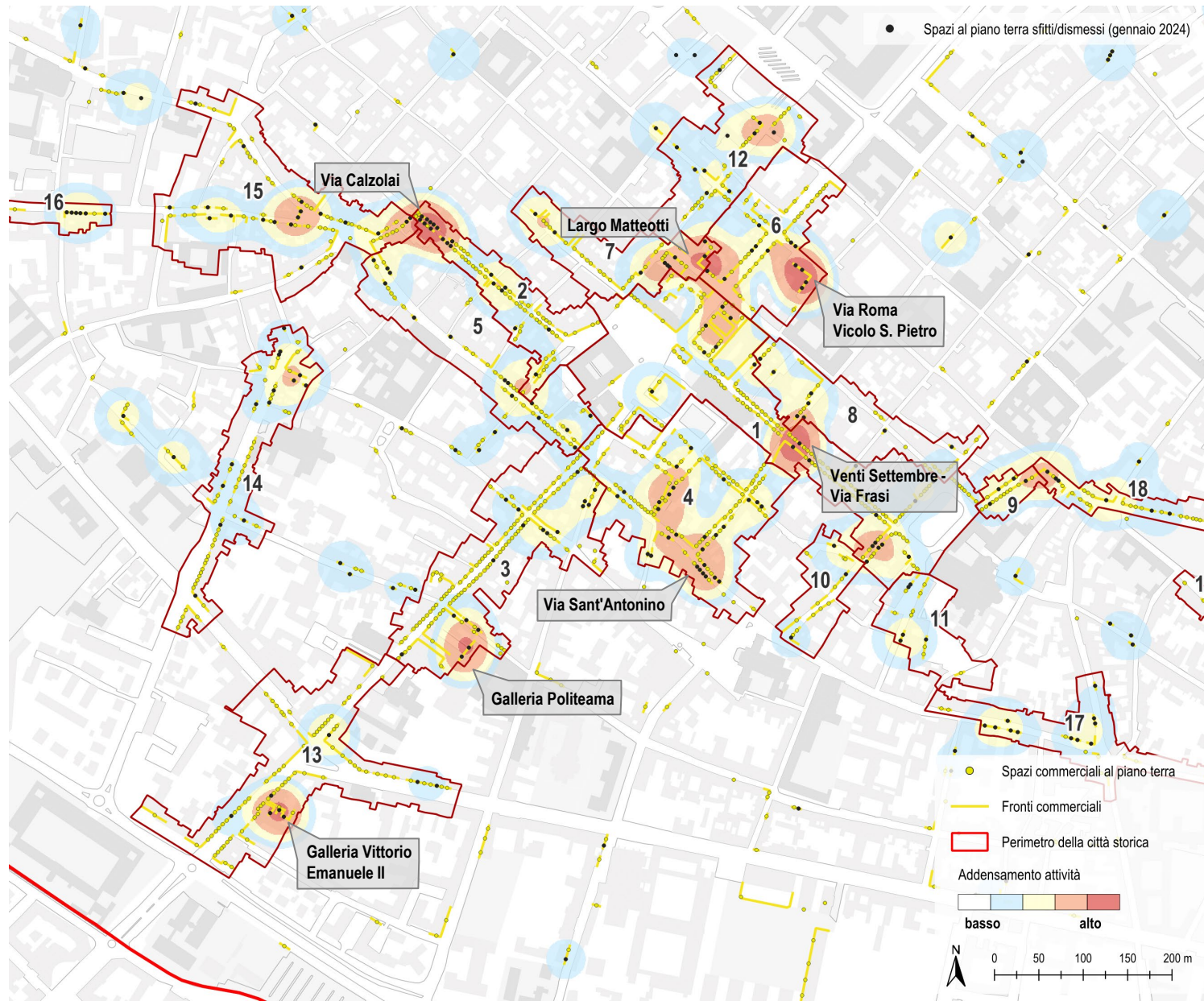


POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

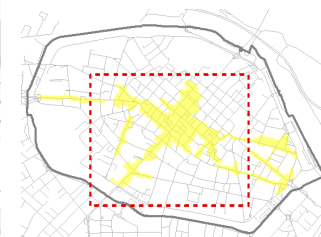
MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI

Spazi sfitti e spazi attivi



Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre - Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donnino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
BUSINESS

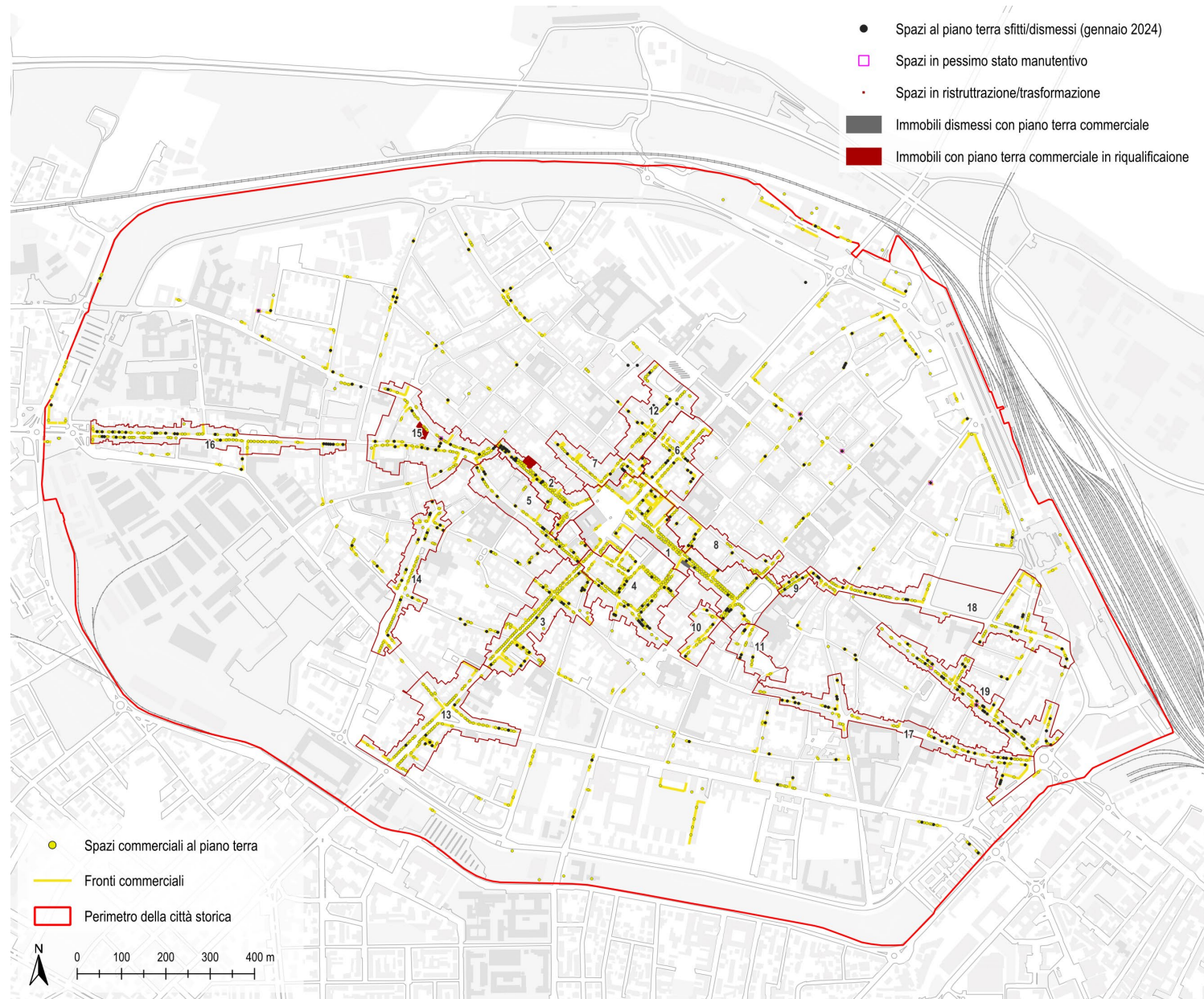


POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI

Spazi sfitti e spazi attivi
(zoom sistemi centrali)



Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre – Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donnino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI

Spazi sfitti, immobili dismessi e spazi in trasformazione

Valutazione qualitativa dei sistemi commerciali locali: vocazioni commerciali

Attraverso la comparazione percentuale delle macrotipologie economiche che caratterizzano i sistemi commerciali vengono individuate:

Vocazione prevalente. Identificata in base alla prevalenza percentuale di una determinata macrotipologia economica rispetto al complesso delle attività presenti in un determinato sistema. La vocazione viene assegnata quando alla condizione precedente si registri contestualmente una percentuale prossima alla media dell'intero contesto analizzato per quella determinata macrotipologia o comunque nettamente superiore alle percentuali registrate per le altre attività. Non viene assegnata nessuna vocazione in caso non emerga una chiara prevalenza di una macrotipologia economica e contestualmente risulti come percentuale preminente quella relativa agli spazi sfitti/dismessi e che tale valore risulti superiore alla media della città storica.

Livello di specializzazione. Si articola la lettura precedente specificando in quali casi i sistemi mostrino un'unica vocazione (specializzazione) o quando presentino una duplice o una pluralità di vocazioni ovvero quando si registrino contestualmente valori percentuali superiori alla media dell'intero contesto analizzato anche per altre macrotipologie di attività.



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



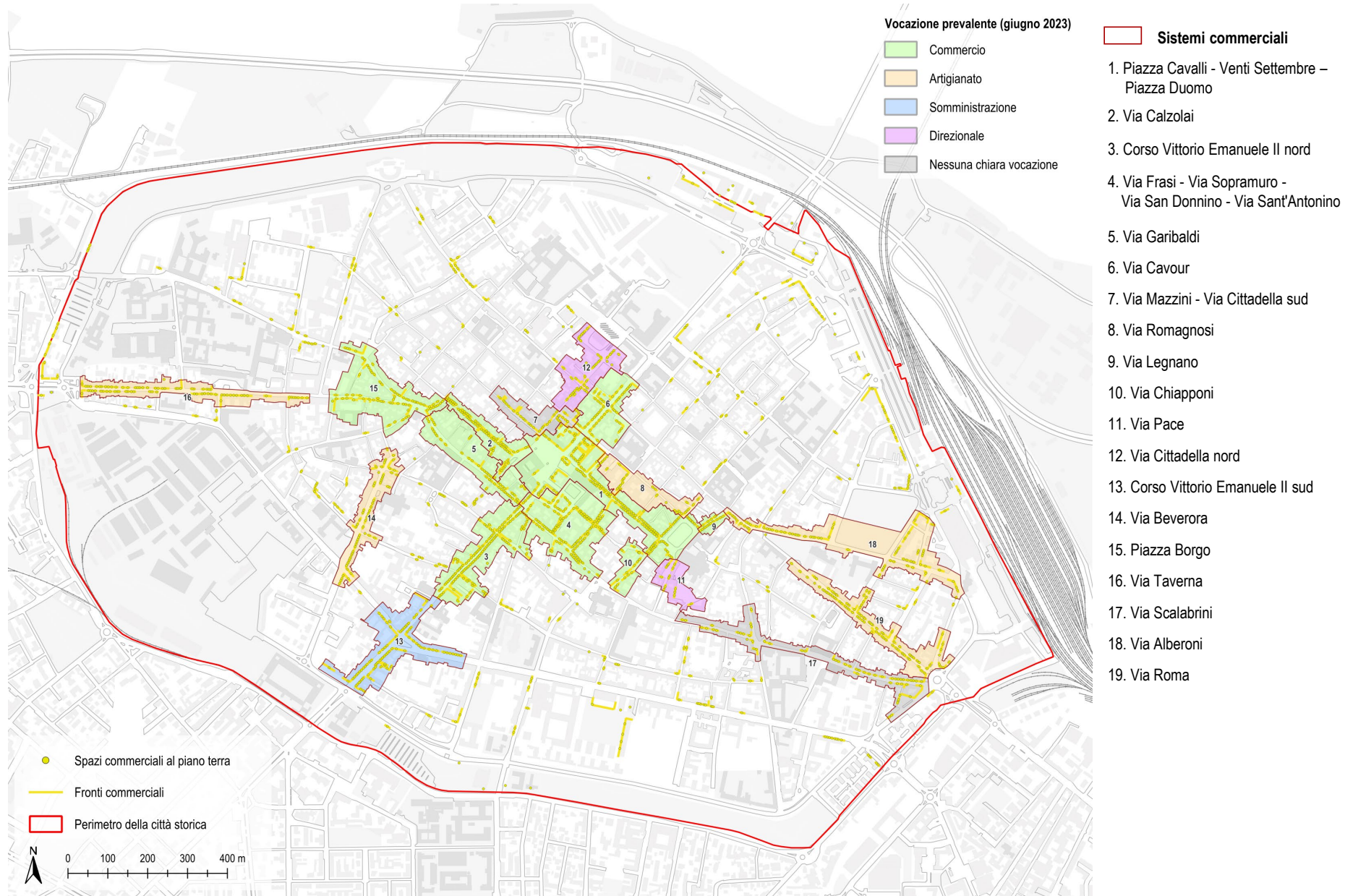
Consorzio Intercomunale per lo Sviluppo Economico



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

VOCAZIONE DEI SISTEMI COMMERCIALI
Premessa



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



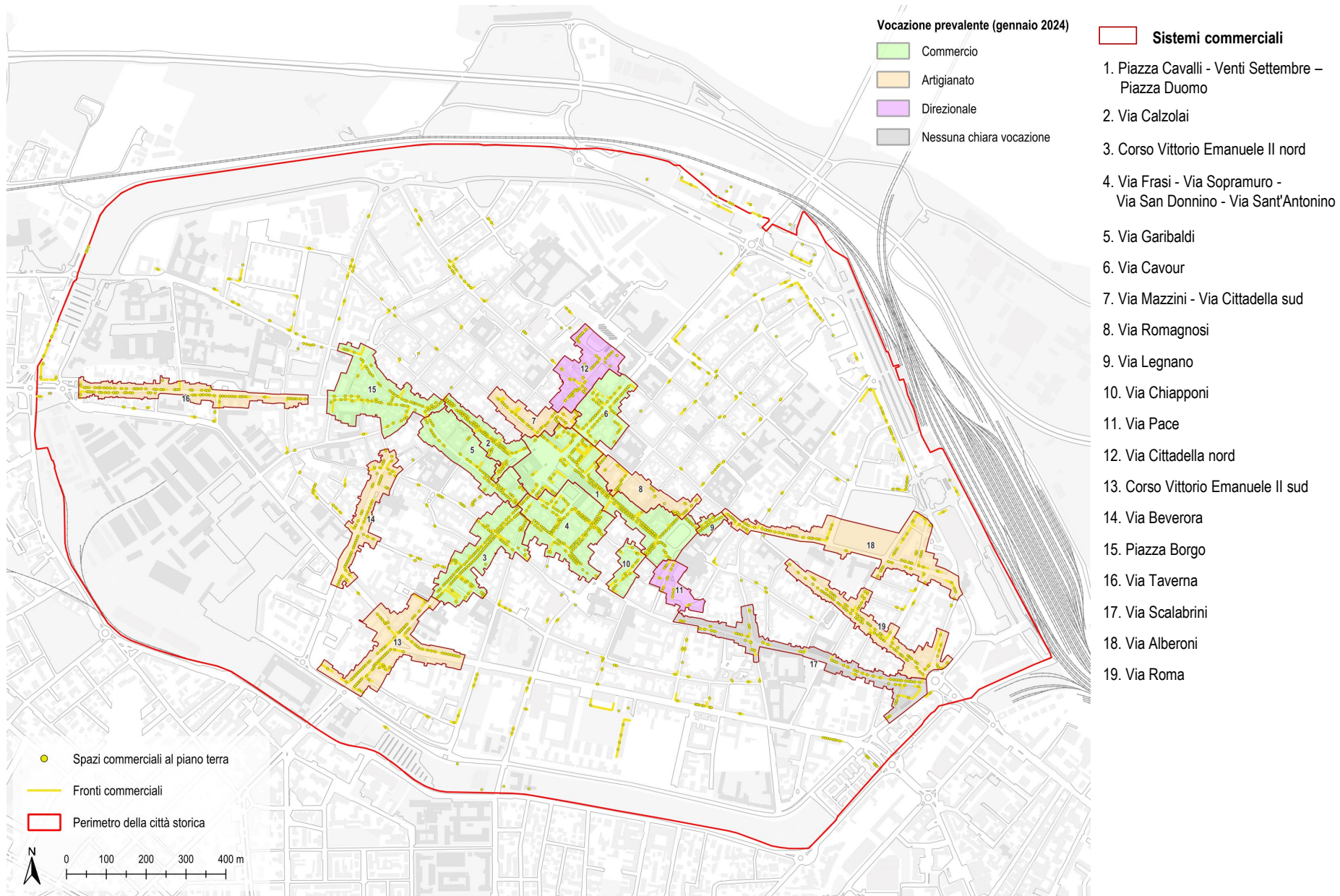
Consorzio Intercomunale per lo Sviluppo Economico



POLITECNICO MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI Vocazioni dei sistemi commerciali (giugno 2023)



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



Consorzio Intercomunale per lo Sviluppo Economico



POLITECNICO MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI Vocazioni dei sistemi commerciali (gennaio 2024)

Tipologia Sistema	ID	Sistema commerciale	Commercio	Artigianato	Somministrazione alimenti e bevande	Terziario direzionale	Altre attività	Dismissione sfritto
Centrale area pedonale	1	Piazza Cavalli - Venti Settembre - Piazza Duomo	63,75%	5,63%	11,25%	6,88%	0,00%	12,50%
	2	Via Calzolari	35,71%	14,29%	15,71%	7,14%	0,00%	27,14%
	3	Corso Vittorio Emanuele II nord	56,69%	10,24%	5,51%	7,87%	5,51%	14,17%
Centrale esterno area pedonale	4	Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donnino - Via Sant'Antonino	51,24%	13,22%	7,44%	4,96%	0,83%	22,31%
	5	Via Garibaldi	38,30%	12,77%	8,51%	10,64%	0,00%	29,79%
	6	Via Cavour	30,61%	14,29%	16,33%	12,24%	2,04%	24,49%
	7	Via Mazzini - Via Cittadella sud	11,76%	20,59%	17,65%	14,71%	8,82%	26,47%
Centrale minore esterno ad area pedonale	8	Via Romagnosi	25,00%	25,00%	17,86%	3,57%	0,00%	28,57%
	9	Via Legnano	41,18%	11,76%	17,65%	5,88%	0,00%	23,53%
	10	Via Chiapponi	33,33%	20,00%	13,33%	13,33%	0,00%	20,00%
	11	Via Pace	21,43%	7,14%	14,29%	21,43%	0,00%	35,71%
Semicentrale esterno ad area pedonale	12	Via Cittadella nord	20,51%	15,38%	17,95%	20,51%	0,00%	25,64%
	13	Corso Vittorio Emanuele II sud	27,91%	22,09%	20,93%	18,60%	1,16%	9,30%
	14	Via Beverora	16,67%	26,67%	10,00%	18,33%	5,00%	23,33%
	15	Piazza Borgo	28,17%	16,90%	8,45%	18,31%	2,82%	25,35%
	16	Via Taverna	22,67%	22,67%	9,33%	13,33%	1,33%	30,67%
	17	Via Scalabrini	23,21%	14,29%	7,14%	7,14%	0,00%	48,21%
	18	Via Alberoni	21,74%	18,84%	13,04%	17,39%	4,35%	24,64%
	19	Via Roma	16,09%	19,54%	5,75%	18,39%	2,30%	37,93%
Polverizzato	20	Polverizzato	15,28%	17,28%	15,61%	20,93%	3,99%	26,91%
Totale complessivo			31,91%	15,79%	12,06%	13,63%	2,36%	24,25%

In grassetto i valori percentuali superiori alla media calcolata per l'intero contesto della città storica.



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



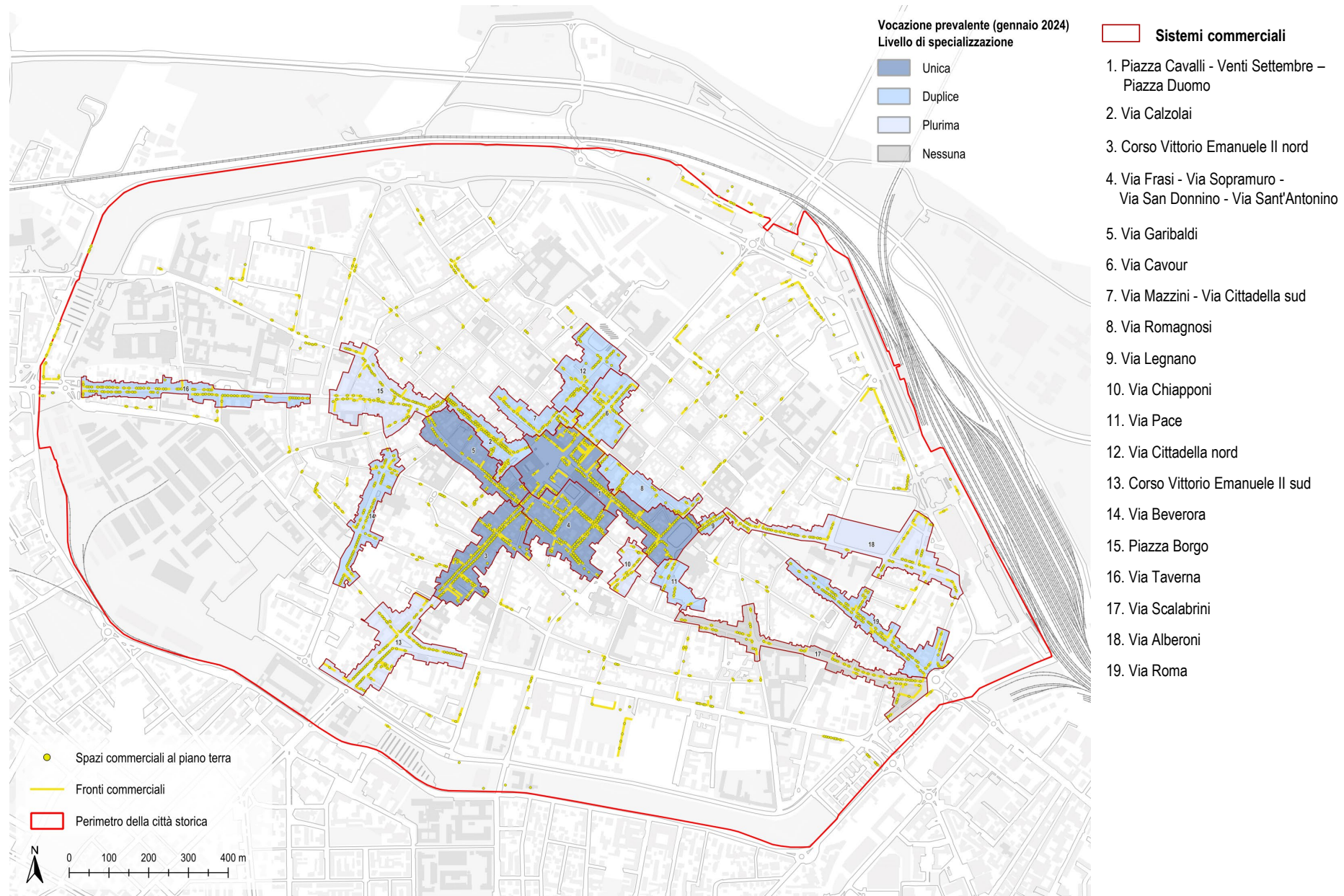
CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
BUSINESS



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI
Vocazioni dei sistemi commerciali



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI

Vocazioni dei sistemi commerciali

Livello di specializzazione

Valutazione qualitativa dei sistemi commerciali locali: attrattività e continuità

Oltre all'identificazione delle vocazioni dei sistemi commerciali si propongono due ulteriori modalità di valutazione qualitativa dei sistemi con l'obiettivo di evidenziare:

Attrattività e continuità. Valutata in base alle caratteristiche di offerta presente quali:

- Caratteristiche dell'attività economica presente ai piani terra;
- Livello di addensamento/prossimità delle attività presenti;
- Presenza ed addensamento di spazi sfitti.

La valutazione avviene assegnando un valore numerico differente in base all'attività economica analizzata il cui valore dipende dalle potenziali ricadute (positive/negative) della stessa sull'attrattività dello spazio pubblico. Viene inoltre valutato l'apporto all'attrattività dato dalla presenza di *brand* nazionali ed internazionali.

Vocazione identitaria dei sistemi commerciali locali. Valutata in base alla presenza di attività che propongono prodotti e servizi peculiari o tipici della città o del territorio della città di Piacenza.



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



Consorzio Intercomunale per lo Sviluppo Economico



POLITECNICO
MILANO 1863

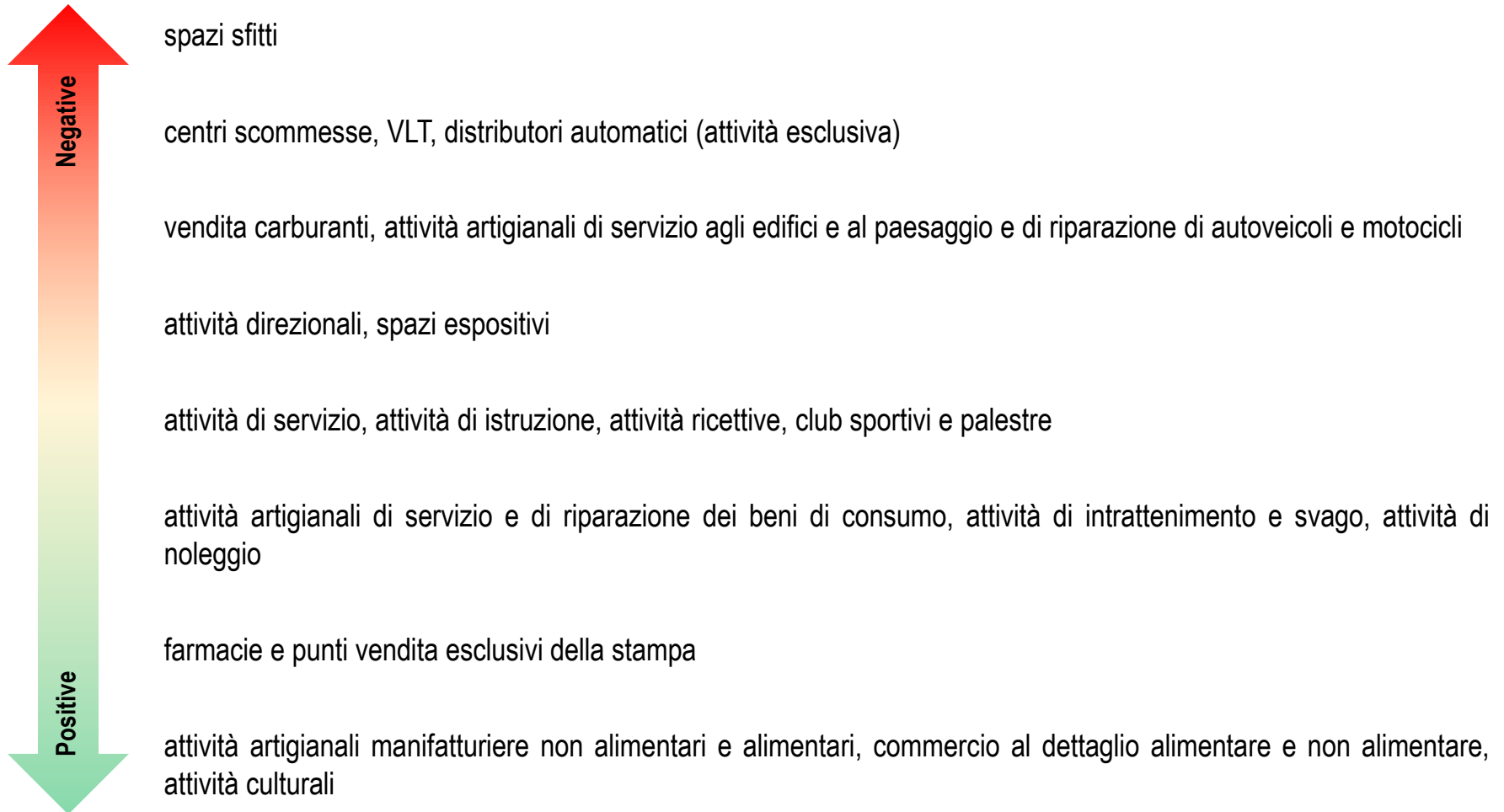
URB&COM Urbanistica e Commercio

ATTRATTIVITÀ DEI SISTEMI COMMERCIALI
Premessa

Attrattività e continuità dei sistemi commerciali locali

$$A = \sum_{i=1}^n a_i^{b*c}$$

Caratteristiche intrinseche degli spazi commerciali: potenziali ricadute sull'attrattività dello spazio pubblico



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
DESIGN



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

ATTRAZIONE/CONTINUITÀ DEI SISTEMI COMMERCIALI
Caratteristiche intrinseche degli spazi commerciali

Attrattività e continuità dei sistemi commerciali locali

$$A = \sum_{i=1}^n a_i^{b*c}$$

Riconoscibilità e portata del brand

I valori sono incrementati a seconda della riconoscibilità nazionale/internazionale dei brand delle attività del commercio al dettaglio, degli artigiani e degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

- + Somministrazione, Commercio al dettaglio/artigianato alimentare e non alimentare di imprese locali;
- + + Somministrazione, Commercio al dettaglio alimentare/despecializzato (brand nazionali internazionali);
- + + + Commercio al dettaglio non alimentare (brand nazionali e internazionali).



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
ECONOMIC DEVELOPMENT



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

ATTRAZIONE/CONTINUITÀ DEI SISTEMI COMMERCIALI
Riconoscibilità e portata del brand

Attrattività e continuità dei sistemi commerciali locali

$$A = \sum_{i=1}^n a_i^{b*c}$$

Correzione del valore in base alle caratteristiche di addensamento degli spazi commerciali

- + spazi non addensati o con livelli di addensamento molto bassi;
- + + spazi con livelli di addensamento bassi;
- + + + spazi con livelli di addensamento medi;
- + + + + spazi con livelli di addensamento alti;
- + + + + + spazi con livelli di addensamento molto alti.

La presenza di attività con scarse o nulle ricadute positive sullo spazio pubblico in presenza di addensamento medi, alti e molto alti riducono ulteriormente l'attrattività dei sistemi commerciali. Viceversa attività con rilevanti ricadute positive sullo spazio pubblico a fronte di livelli di addensamento medi, alti e molto alti aumentano ulteriormente l'attrattività degli spazi urbani.



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABILITY



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

ATTRAZIONE/CONTINUITÀ DEI SISTEMI COMMERCIALI
Valore di addensamento degli spazi commerciali

Attrattività degli spazi commerciali (gennaio 2024)

- Molto bassa - nulla
- Bassa
- Media
- Alta
- Molto alta

Attrattività/continuità dei sistemi commerciali (gennaio 2024)

- Molto bassa
- Bassa
- Media
- Alta
- Molto alta

Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre - Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donnino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma

— Fronti commerciali

— Perimetro della città storica



0 100 200 300 400 m



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSORZIO
INTERCOMUNALE
DI SVILUPPO
ECONOMICO



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

ATTRATTIVITA'/CONTINUITÀ DEI SISTEMI COMMERCIALI

Attrattività/continuità complessiva

Attrattività degli spazi commerciali (gennaio 2024)

- Molto bassa - nulla
- Bassa
- Media
- Alta
- Molto alta

Attrattività/continuità media dei sistemi commerciali (gennaio 2024)

- Molto bassa
- Bassa
- Media
- Alta
- Molto alta

Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre – Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donnino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma

— Fronti commerciali

— Perimetro della città storica



0 100 200 300 400 m



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INTEGRATION AND
BUSINESS



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

ATTRATTIVITA'/CONTINUITÀ DEI SISTEMI COMMERCIALI
Attrattività/continuità media

Attrattività degli spazi commerciali (gennaio 2024)

- Molto bassa - nulla
- Bassa
- Media
- Alta
- Molto alta

Variazione dell'attrattività/continuità dei sistemi commerciali (giugno 2023-gennaio 2024)

- Descrescita
- Stabilità
- Consolidamento

Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre – Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donnino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma

— Fronti commerciali

— Perimetro della città storica



0 100 200 300 400 m



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



Consorzio Intercomunale per lo Sviluppo Economico



POLITECNICO MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

ATTRATTIVITA'/CONTINUITÀ DEI SISTEMI COMMERCIALI

Attrattività/continuità complessiva
Variazione giugno 2023 – gennaio 2024

Attrattività degli spazi commerciali (gennaio 2024)

- Molto bassa - nulla
- Bassa
- Media
- Alta
- Molto alta

Variazione dell'attrattività/continuità media dei sistemi commerciali (giugno 2023-gennaio 2024)

- Decrescita
- Stabilità
- Consolidamento

Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre - Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donnino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma

- Fronti commerciali
- Perimetro della città storica



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
BUSINESS



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

ATTRATTIVITA'/CONTINUITÀ DEI SISTEMI COMMERCIALI

Attrattività/continuità media

Variazione giugno 2023 – gennaio 2024

Valutazione qualitativa dei sistemi commerciali locali: vocazione identitaria

Potenziale capacità di un sistema commerciale di essere «vetrina» della città e del territorio valutata in base alla presenza e all'addensamento (cfr. indicatore di attrattività/continuità) di attività del commercio al dettaglio, artigianali e di somministrazione di alimenti e bevande che offrono prodotti e servizi peculiari o tipici della città e della provincia di Piacenza.

- + Commercio al dettaglio/artigianato alimentare e non alimentare di imprese locali
- + + Commercio al dettaglio/artigianato alimentare e non alimentare di imprese locali con proposte innovative/prodotti artistici-tipici;
- + + + Somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti locali) e commercio al dettaglio/artigianato alimentare di prodotti tipici;
- + + + + Somministrazione di alimenti e bevande di grande richiamo (segnalazione guida Michelin)

$$Vi = \sum_{i=1}^n a_i^b$$



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
BUSINESS



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

VOCAZIONE IDENTITARIA DEI SISTEMI COMMERCIALI
Attività a vocazione identitaria

Attività peculiari/identitarie di Piacenza (gennaio 2024)

- Imprese locali
- Imprese locali con proposte innovative/prodotti artistici
- Ristorazione e commercio di prodotti alimentari tipici
- ★ Ristorazione segnalata su guida Michelin

Vocazione identitaria sistemi commerciali (gennaio 2024)

- Molto bassa
- Bassa
- Media
- Alta
- Molto alta

Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre - Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donnino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma

- Fronti commerciali
- Perimetro della città storica



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
BUSINESS



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

VOCAZIONE IDENTITARIA DEI SISTEMI COMMERCIALI LOCALI

Vocazione identitaria complessiva

Attività peculiari/identitarie di Piacenza (gennaio 2024)

- Imprese locali
- Imprese locali con proposte innovative/prodotti artistici
- Ristorazione e commercio di prodotti alimentari tipici
- ★ Ristorazione segnalata su guida Michelin

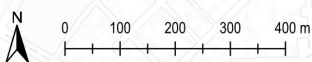
Vocazione identitaria media sistemi commerciali (gennaio 2024)

- Molto bassa
- Bassa
- Media
- Alta
- Molto alta

Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre – Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donnino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma

- Fronti commerciali
- Perimetro della città storica



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

VOCAZIONE IDENTITARIA DEI SISTEMI COMMERCIALI LOCALI

Vocazione identitaria media

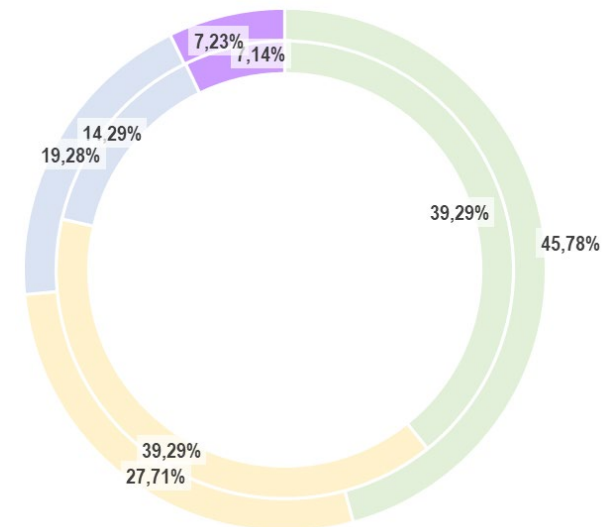
Attività connotate etnicamente: quantità e metodologia

Macrotipologia	Attività n.	Attività % sul totale	Vetrine n.	Vetrine % sul totale
Commercio	33	39,29%	76	45,78%
Artigianato	33	39,29%	46	27,71%
Somministrazione di alimenti e bevande	12	14,29%	32	19,28%
Terziario direzionale	6	7,14%	12	7,23%
Altre attività	0	0%	0	0%
Totale complessivo	84	100,00%	166	100,00%

Δ 23-124 n.	Δ 23-124 %
+2	6,06%
+2	6,06%
-1	-3,03%
0	0,00%
0	0
+3	+9,09%

L'identificazione delle attività etnicamente connotate è di tipo qualitativo ed è stata effettuata in fase di rilievo diretto da parte dei membri del gruppo di lavoro sulla base di:

- Tematizzazione del loro assortimento;
- Specializzazione dell'offerta (beni, servizi ed esperienze);
- Origine degli imprenditori (ma anche gestori e dipendenti).



Comune di Piacenza

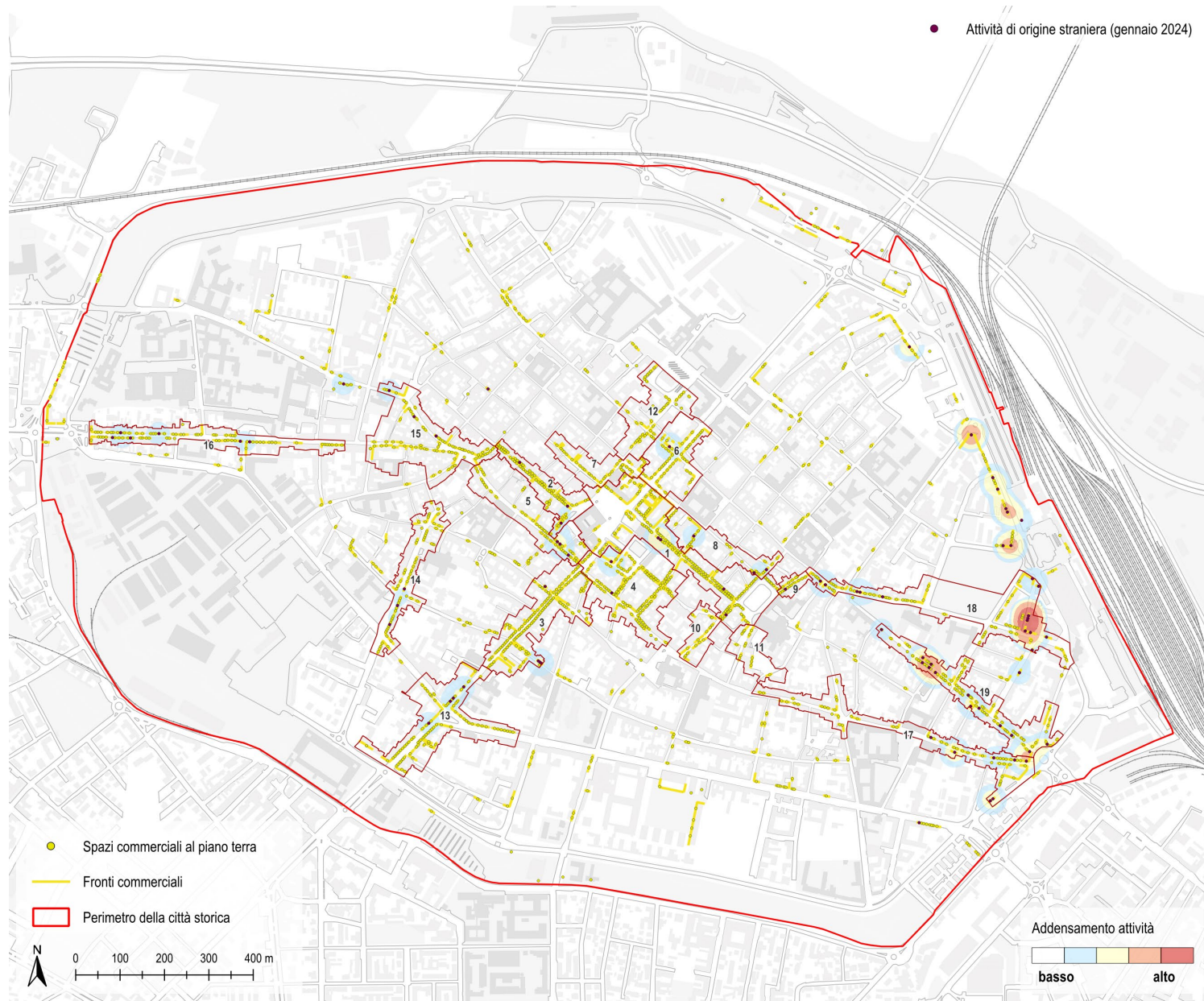
Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI
Attività connotate etnicamente



Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre – Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donnino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



Consorzio Intercomunale per lo Sviluppo Economico



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MAPPATURA DEGLI SPAZI COMMERCIALI

Attività di origine straniera

Monitoraggio:

Tassonomia delle dinamiche osservate nel periodo giugno 2023 – gennaio 2024

Le trasformazioni che hanno interessato la rete di offerta della città storica e dei diversi sistemi commerciali che lo caratterizzano sono state articolate in 5 principali dinamiche ordinate gerarchicamente rispetto all'impatto positivo/negativo sul contesto urbano e sulla rete di offerta locale:

1. Riattivazione spazio sfitto e Nuova apertura;
2. Cambio insegna e Cambio di specializzazione;
3. Nessuna modifica;
4. Sostituzione funzionale;
5. Dismissione e Rimozione attività.



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
ECONOMY



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MONITORAGGIO
Metodologia

Dinamiche positive

- 1a. Riattivazione spazio sfritto: Apertura di una nuova attività economica urbana in uno spazio censito come sfritto rispetto nella precedente rilevazione;
- 1b. Attivazione spazio in ristrutturazione. Attivazione di uno spazio censito come in ristrutturazione/trasformazione nella precedente rilevazione;
- 1c. Nuova apertura: Apertura di una nuova attività non esistente nella precedente rilevazione, ad esempio, per frazionamento di un'attività esistente o contestualmente alla rigenerazione di edifici dismessi;

- 4a Sostituzione funzionale (upgrade). Sostituzione funzionale di attività a minor rilevanza commerciale (come le attività paracommerciali e direzionali) con attività a maggior attrattività come commercio al dettaglio, somministrazione di alimenti e bevande ed attività artigianali.



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
ENTREPRENEURSHIP



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MONITORAGGIO

Metodologia: Dinamiche positive

Dinamiche neutre

- 2a. Cambio insegna: Mantenimento della medesima tipologia economica e della specializzazione/merceologia ma modifica della denominazione dell'attività;
- 2b. Cambio di specializzazione: Mantenimento della tipologia economica (ad esempio commercio al dettaglio) ma cambio della specializzazione e/o della merceologia (ad esempio da alimentare a non alimentare o da vendita di libri a vendita di abbigliamento);
- 3. Nessuna modifica.
- 4. Sostituzione funzionale: Cambio di tipologia economica tra funzioni economiche che presentano la medesima rilevanza commerciale (ad esempio da commercio al dettaglio a somministrazione di alimenti e bevande e viceversa).



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABILITY
ENGINEERING



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MONITORAGGIO
Metodologia: Dinamiche neutre

Dinamiche negative

4b Sostituzione funzionale (downgrading). Sostituzione funzionale inversa alla precedente ovvero quando ad attività a maggior rilevanza commerciale si sostituiscono funzioni a scarsa attrattività.

5a Dismissione: La chiusura di un'attività economica urbana censita come attiva nella precedente rilevazione.

5b Rimozione attività: Trasformazione edilizia del locale attivo o già sfritto per ospitare funzioni diverse da quelle terziarie (come, ad esempio, la residenza) o demolizione totale del manufatto che ospitava un'attività economica (ad esempio nel caso delle edicole per vendita esclusiva della stampa).



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABILITY
ENGINEERING

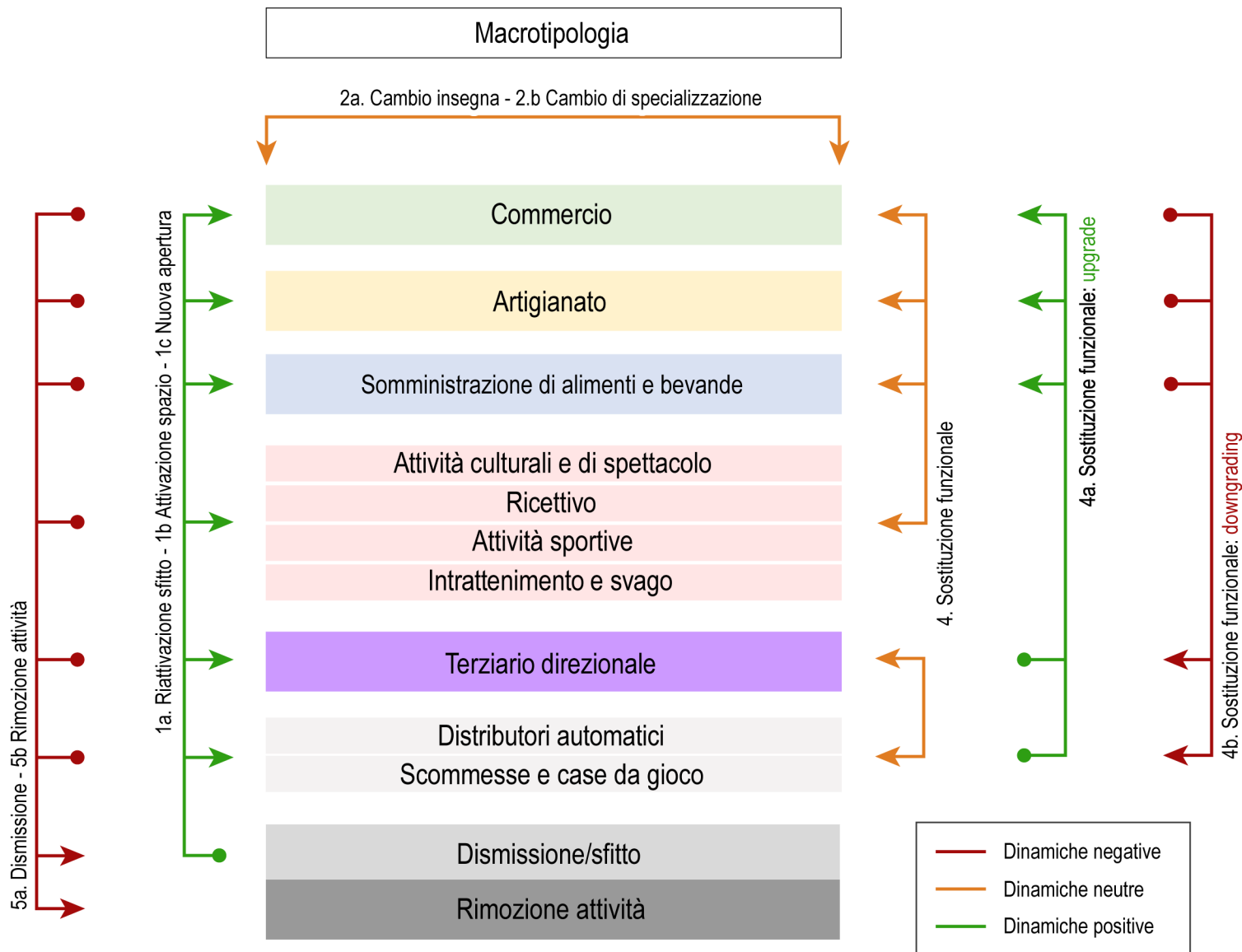


POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MONITORAGGIO

Metodologia: Dinamiche negative



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

MONITORAGGIO
Schema dinamiche

Dinamiche osservate	N.	%	Vetrine N.	Vetrine %
Positive	30	34,09%	50	28,74%
Nuova apertura	1	1,14%	1	0,57%
Riattivazione spazio sfritto	29	32,95%	49	28,16%
Neutre	24	27,27%	52	29,89%
Sostituzione funzionale	1	1,14%	1	0,57%
Cambio insegna/gestione	13	14,77%	31	17,82%
Cambio specializzazione/merceologia	5	5,68%	9	5,17%
Spazio in ristrutturazione	4	4,55%	9	5,17%
Accorpamento attività esistente	1	1,14%	2	1,15%
Negative	34	38,64%	72	41,38%
Sostituzione funzionale (downgrading)	1	1,14%	1	0,57%
Dismissione	26	29,55%	58	33,33%
Attività rimossa	7	7,95%	13	7,47%
Totale complessivo	88	100,00%	174	100,00%
Saldo dinamiche positive – dinamiche negative	-4		-22	
Saldo nuovi sfritti – riattivazioni/nuove attività	+4		-8	



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

I MONITORAGGIO

Dinamiche complessive (giugno 23 – gennaio 24)

Tipologia Sistema	ID	Sistema commerciale	Positive		Neutre		Negative		Δ 23-124 (N.)	
			N.	%	N.	%	N.	%	Positive-Negative	Attivazioni-Sfitti
Centrale area pedonale	1	Piazza Cavalli - Venti Settembre – Piazza Duomo	1	3,33%	3	12,50%	2	5,88%	-1	-1
	2	Via Calzolari	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	-
	3	Corso Vittorio Emanuele II nord	5	16,67%	6	25,00%	2	5,88%	+3	+4
Centrale esterno area pedonale	4	Via Frasi - Via Sopramuro – Via San Donnino - Via Sant'Antonino	10	33,33%	4	16,67%	-	0,00%	+10	+10
	5	Via Garibaldi	-	0,00%	-	0,00%	2	5,88%	-2	-1
	6	Via Cavour	2	6,67%	1	4,17%	2	5,88%	0	0
	7	Via Mazzini - Via Cittadella sud	2	6,67%	-	0,00%	-	0,00%	+2	+2
Centrale minore esterno ad area pedonale	8	Via Romagnosi	-	0,00%	1	4,17%	-	0,00%	-	-
	9	Via Legnano	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	-
	10	Via Chiapponi	-	0,00%	-	0,00%	1	2,94%	-1	-1
	11	Via Pace	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	-
Semicentrale esterno ad area pedonale	12	Via Cittadella nord	-	0,00%	1	4,17%	1	2,94%	-1	-1
	13	Corso Vittorio Emanuele II sud	3	10,00%	1	4,17%	2	5,88%	+1	+1
	14	Via Beverora	1	3,33%	1	4,17%	1	2,94%	0	0
	15	Piazza Borgo	-	0,00%	1	4,17%	-	0,00%	-	-
	16	Via Taverna	-	0,00%	1	4,17%	5	14,71%	-5	-4
	17	Via Scalabrini	-	0,00%	-	0,00%	4	11,76%	-4	-3
	18	Via Alberoni	2	6,67%	-	0,00%	-	0,00%	+2	+2
	19	Via Roma	-	0,00%	1	4,17%	2	5,88%	-2	-1
Polverizzato	20	Polverizzato	4	13,33%	3	12,50%	10	29,41%	-6	-3
Totale complessivo			30	100,00%	24	100,00%	34	100,00%	-4	+4



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
BUSINESS

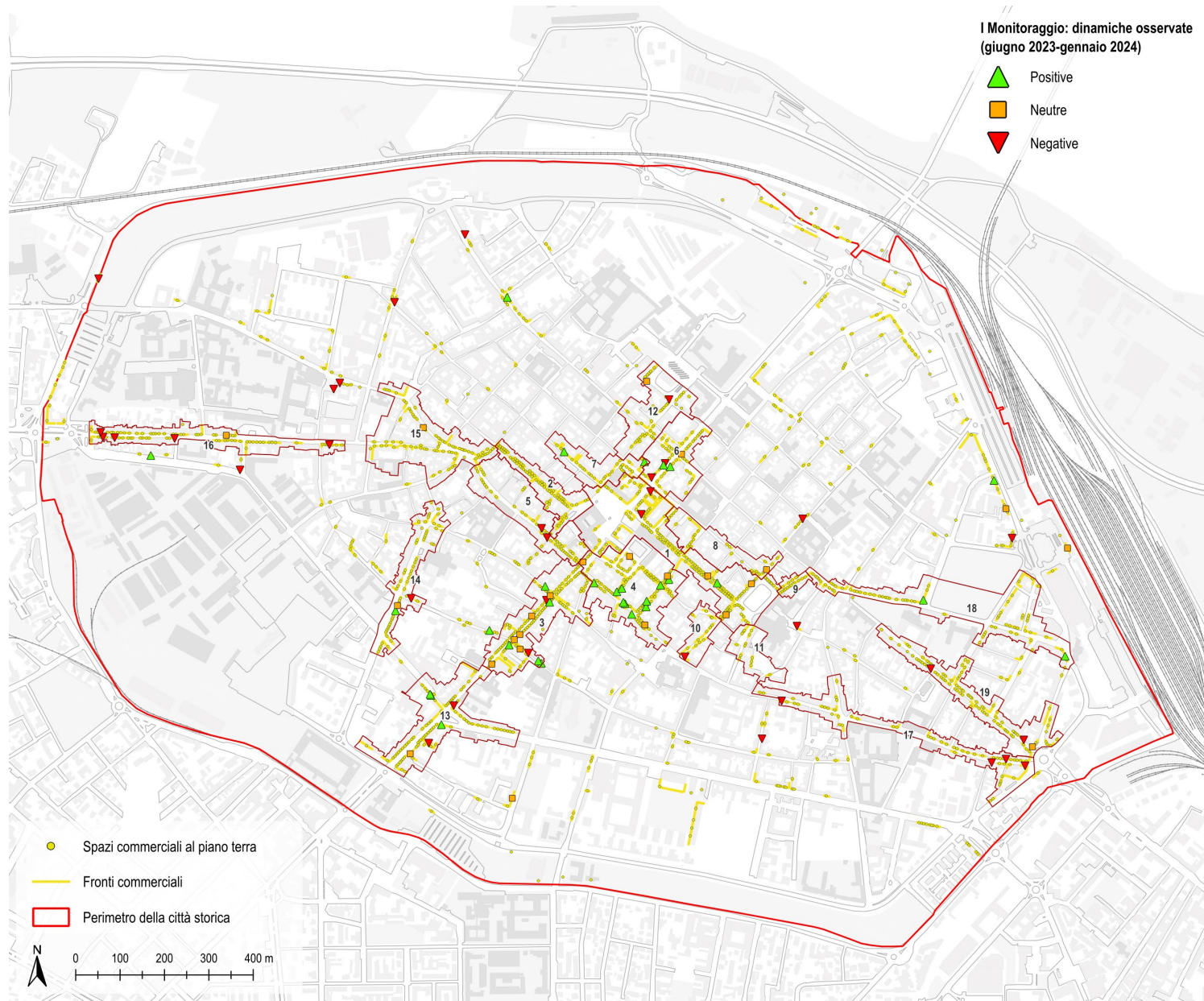


POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

I MONITORAGGIO

Dinamiche complessive (giugno 23 – gennaio 24)



Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre – Piazza Duomo
2. Via Calzolari
3. Corso Vittorio Emanuele II nord
4. Via Frasi - Via Sopramuro - Via San Donnino - Via Sant'Antonino
5. Via Garibaldi
6. Via Cavour
7. Via Mazzini - Via Cittadella sud
8. Via Romagnosi
9. Via Legnano
10. Via Chiapponi
11. Via Pace
12. Via Cittadella nord
13. Corso Vittorio Emanuele II sud
14. Via Beverora
15. Piazza Borgo
16. Via Taverna
17. Via Scalabrini
18. Via Alberoni
19. Via Roma



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

I MONITORAGGIO

Dinamiche complessive (giugno 23 – gennaio 24)

Impressioni e riflessioni: I Monitoraggio (giugno 2023 – gennaio 2024)

- **Numerosi cambiamenti nella rete di offerta rispetto al primo rilievo effettuato a giugno 2023** (circa il 6%) che dimostra una dinamicità del mercato commerciale delle aree centrali e semicentrali.
- **Le dinamiche negative risultano complessivamente maggiori di quelle positive** mentre il saldo diventa positivo se si considerano soltanto le riattivazioni/nuove attività e i nuovi sfitti.
- **I sistemi di offerta semicentrali e gli ambiti «polverizzati»** non addensati presentano generalmente dinamiche negative;
- **I sistemi centrali mostrano dinamiche generalmente positive** ad eccezione di Piazza Cavalli - Venti Settembre – Piazza Duomo e Via Garibaldi;
- Si evidenziano diverse **rimozioni di spazi commerciali al piano terra verso funzioni connesse alla residenza** (soprattutto autorimesse), in particolare negli ambiti polverizzati e nei sistemi semicentrali/centrali esterni alle aree pedonali.



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABILITY
ENGINEERING



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

RIFLESSIONI
Monitoraggio



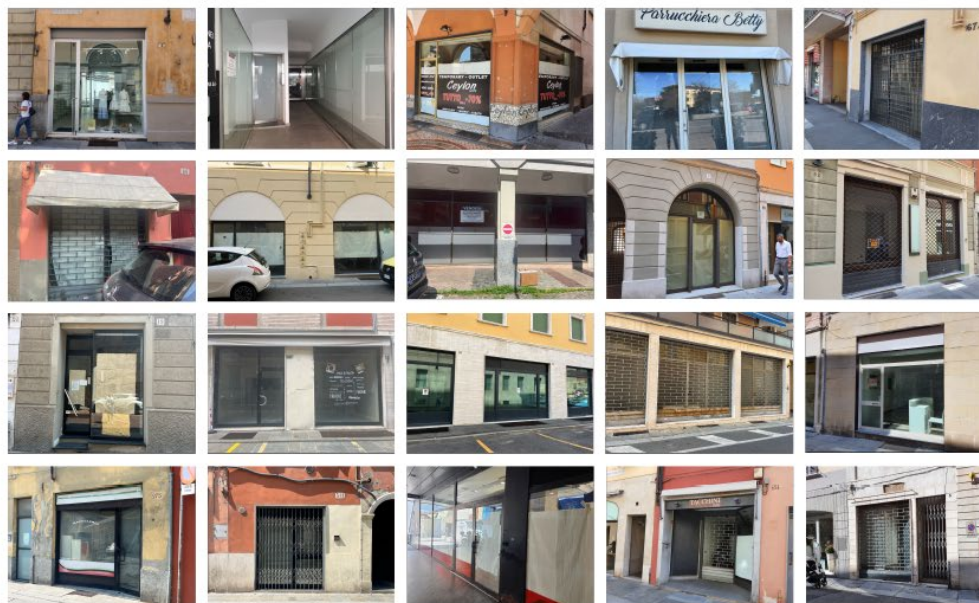
Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING

Consorzio CISE – Politecnico di Milano
URB&COM Lab Urbanistica e Commercio



INDIRIZZI STRATEGICI PER IL RILANCIO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE URBANE DEL CENTRO STORICO DI PIACENZA: GEOGRAFIE DELL'OFFERTA E PROPOSTE DI CARATTERE COMMERCIALE E GESTIONALE

ATLANTE DEGLI SPAZI COMMERCIALI FITTI/DISMESSI

Gennaio 2024



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



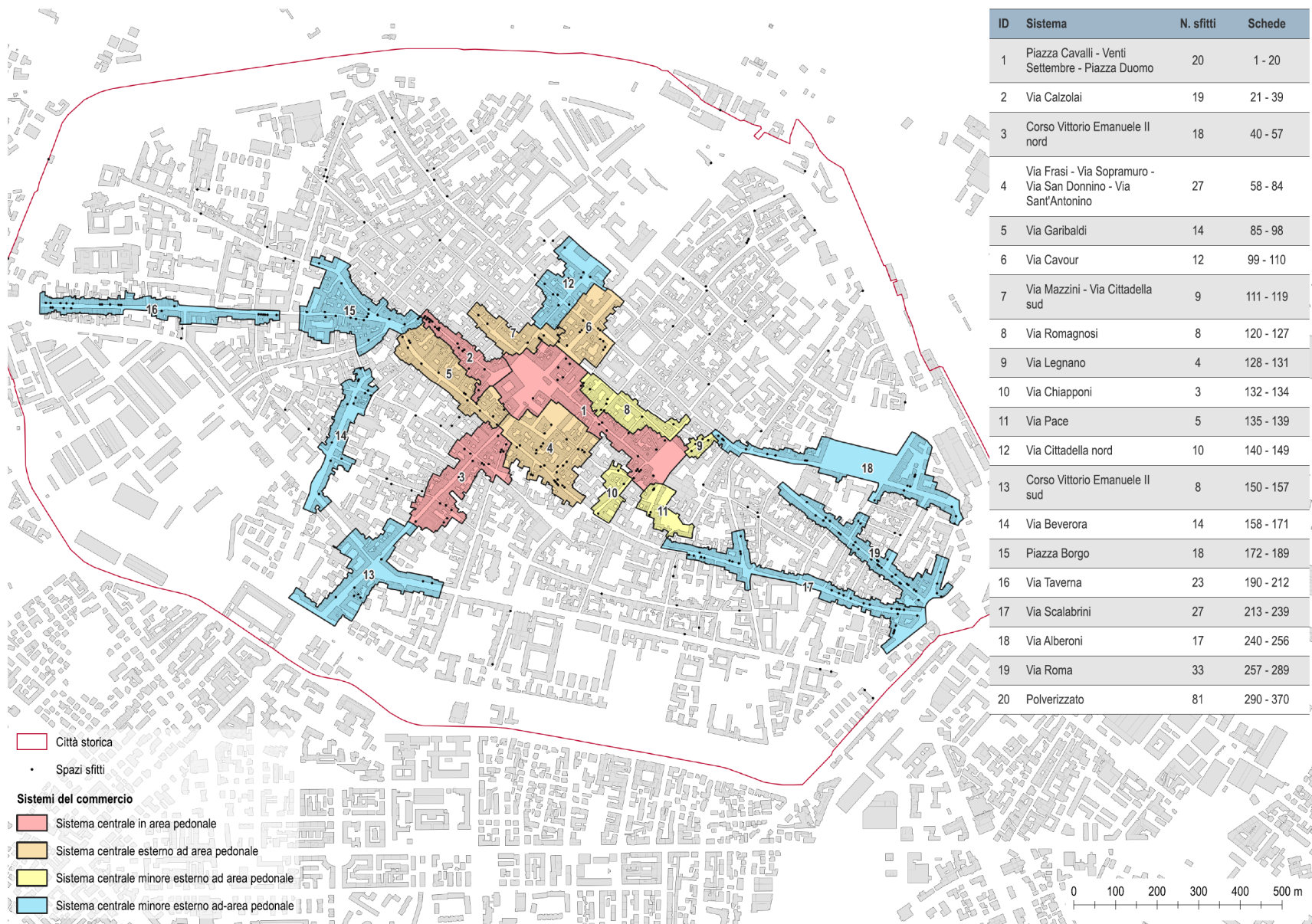
CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

ATLANTE SPAZI SFITTI
Copertina



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSORZIO
INTERCOMUNALE
PER LO SVILUPPO
ECONOMICO

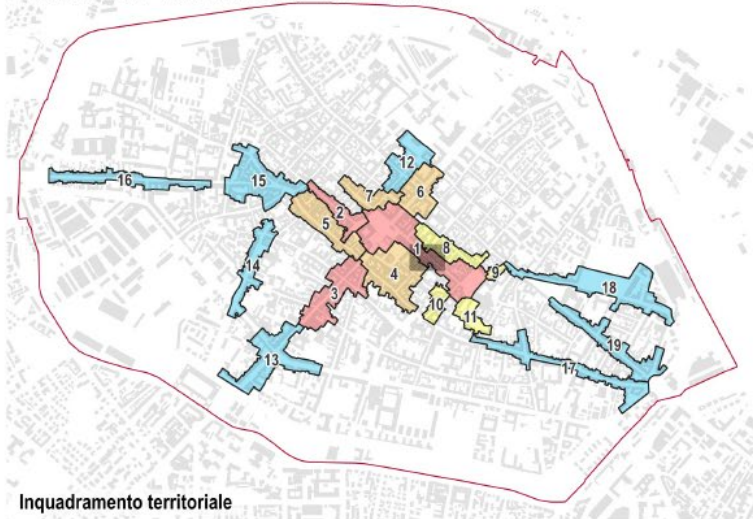


POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

ATLANTE SPAZI SFITTI
Indice

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre - Piazza Duomo



Indirizzo

Via Venti Settembre, 69

Vetrine

10

Note

Intero piano terra e 1 livello



Database Topografico Regionale

Fonte: Geoportale Regione Emilia-Romagna

0 10 20 30 40 m



Ortofoto AGEA 2020

Fonte: Geoportale Regione Emilia-Romagna

0 10 20 30 40 m

Legenda cartografie

- 17 Spazio sfitto analizzato
- Altri spazi sfitti/dismessi
- Altre attività al piano terra
- Fronti commerciali

Sistema commerciale

Sistema centrale in area pedonale

Piazza Cavalli - Venti Settembre - Piazza Duomo

Codice spazio sfitto

17



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
BUSINESS



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

ATLANTE SPAZI SFITTI
Esempio scheda



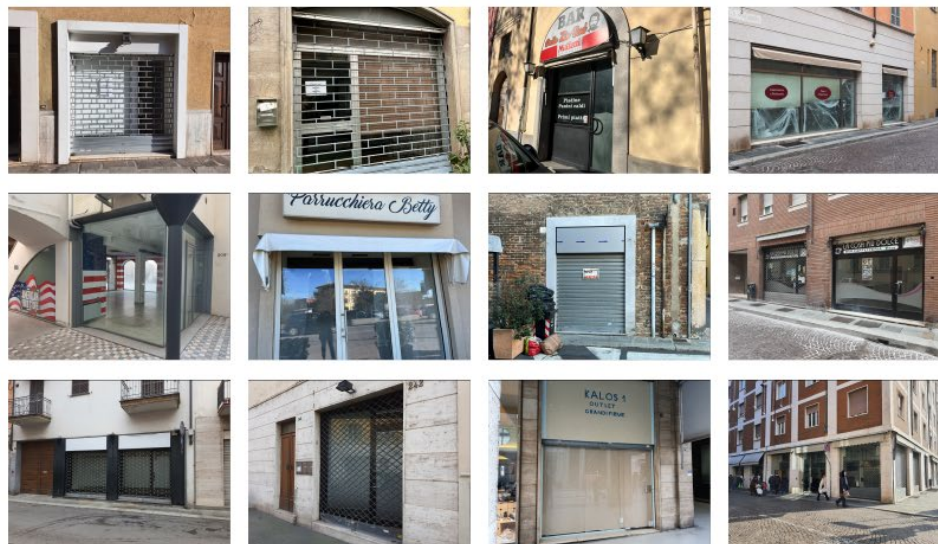
Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING

Consorzio CISE – Politecnico di Milano
URB&COM Lab Urbanistica e Commercio



INDIRIZZI STRATEGICI PER IL RILANCIO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE URBANE DEL CENTRO STORICO DI PIACENZA: GEOGRAFIE DELL'OFFERTA E PROPOSTE DI CARATTERE COMMERCIALE E GESTIONALE

ATLANTE DEGLI SPAZI COMMERCIALI SFITTI/DISMESSI RILEVATI NEL PERIODO GIUGNO 2023 - GENNAIO 2024

Gennaio 2024



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



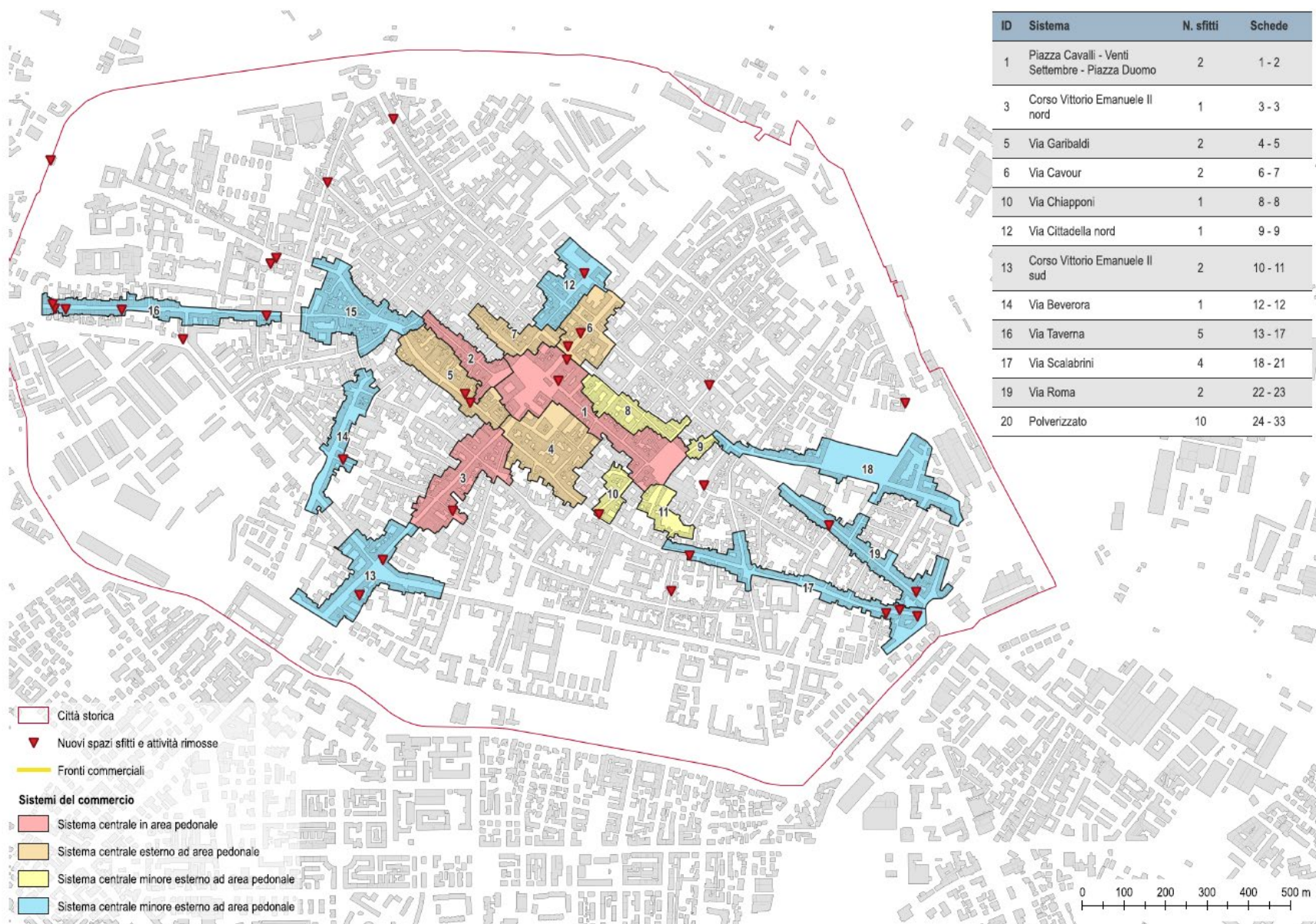
CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

ATLANTE NUOVI SFITTI-RIMOZIONI (giugno 23-gennaio 24)
Copertina



Comune di Piacenza



CONSORZIO
INTERCOMUNALE
PER LO SVILUPPO
ECONOMICO



POLITECNICO
MILANO 1863

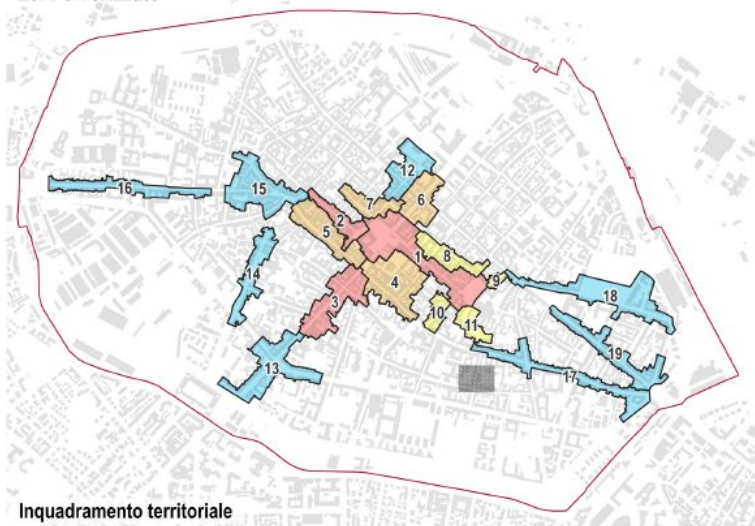
Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
 Servizio Attività economiche e Sport

URB&COM Urbanistica e Commercio

ATLANTE NUOVI SFITTI-RIMOZIONI (giugno 23-gennaio 24)

Indice

20. Polverizzato

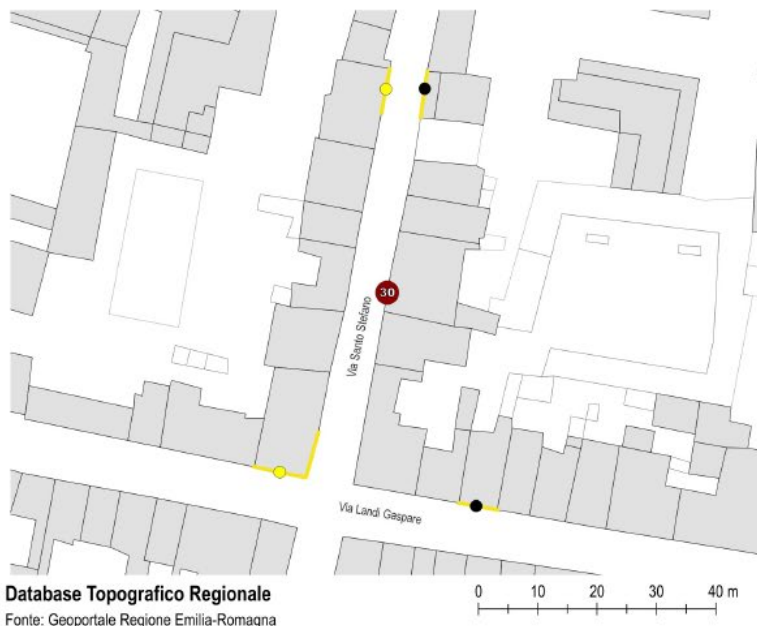


Indirizzo
Via Santo Stefano, 22

Vetrine
2

Note

Trasformazione in residenza



Legenda cartografica

- 30 Nuovi spazi sfitti e rimozione attività
- Altri spazi sfitti/dismessi
- Altre attività al piano terra
- Fronti commerciali

Sistema commerciale
Polverizzato
Polverizzato

Codice spazio sfitto

30



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

ATLANTE NUOVI SFITTI-RIMOZIONI (giugno 23-gennaio 24)
Esempio scheda



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING

Consorzio CISE – Politecnico di Milano
URB&COM Lab Urbanistica e Commercio



INDIRIZZI STRATEGICI PER IL RILANCIO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE URBANE DEL CENTRO STORICO DI PIACENZA: GEOGRAFIE DELL'OFFERTA E PROPOSTE DI CARATTERE COMMERCIALE E GESTIONALE

ATLANTE DELLE RIATTIVAZIONI DI SPAZI COMMERCIALI SFITTI E DELLE NUOVE ATTIVITÀ
RILEVATE NEL PERIODO GIUGNO 2023 - GENNAIO 2024

Gennaio 2024



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



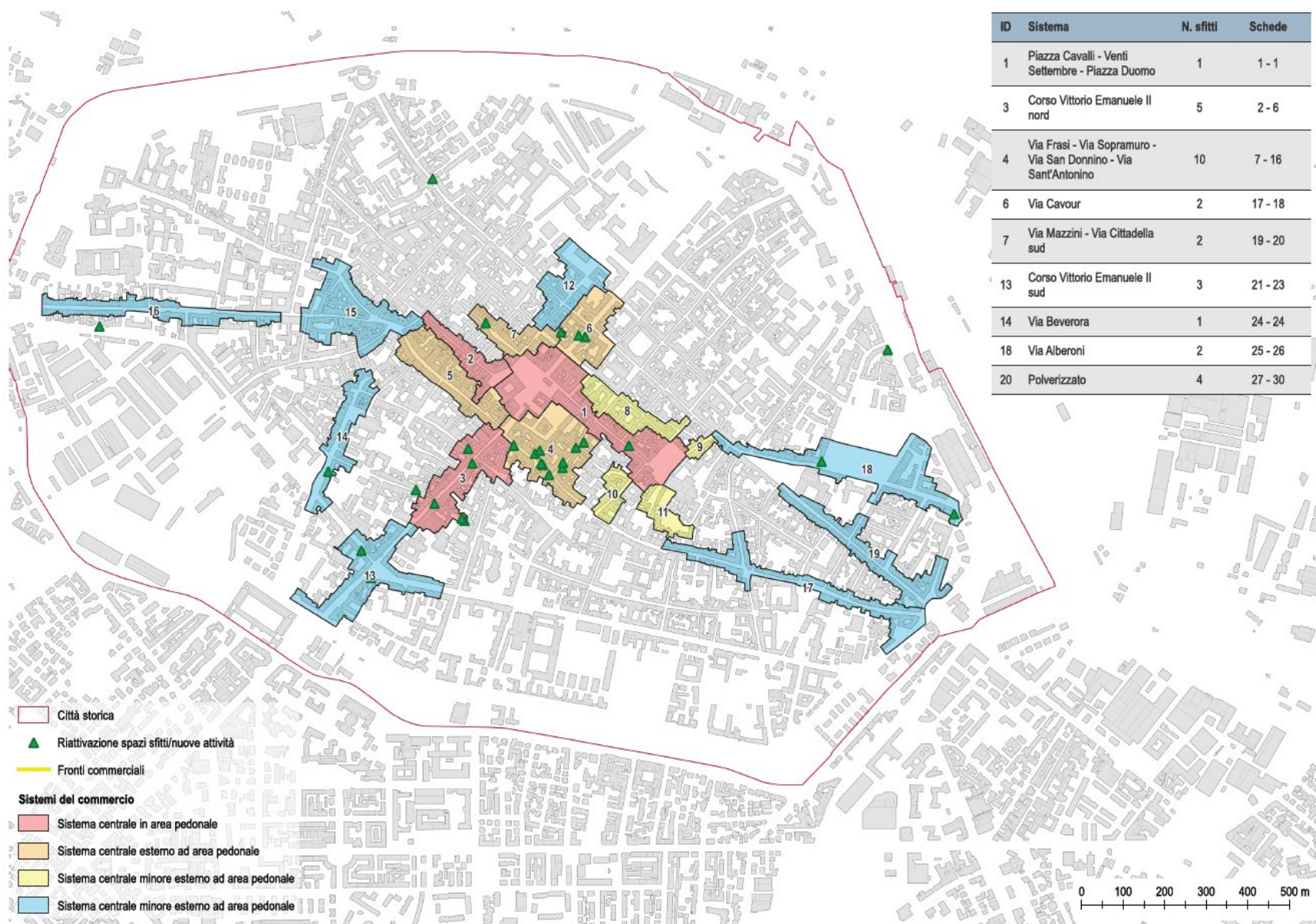
CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

ATLANTE RIATTIVAZIONI-NUOVE ATTIVITÀ (giugno 23-gennaio 24)
Copertina



Comune di Piacenza



CONSORZIO
INTERCOMUNALE
PER LO SVILUPPO
ECONOMICO



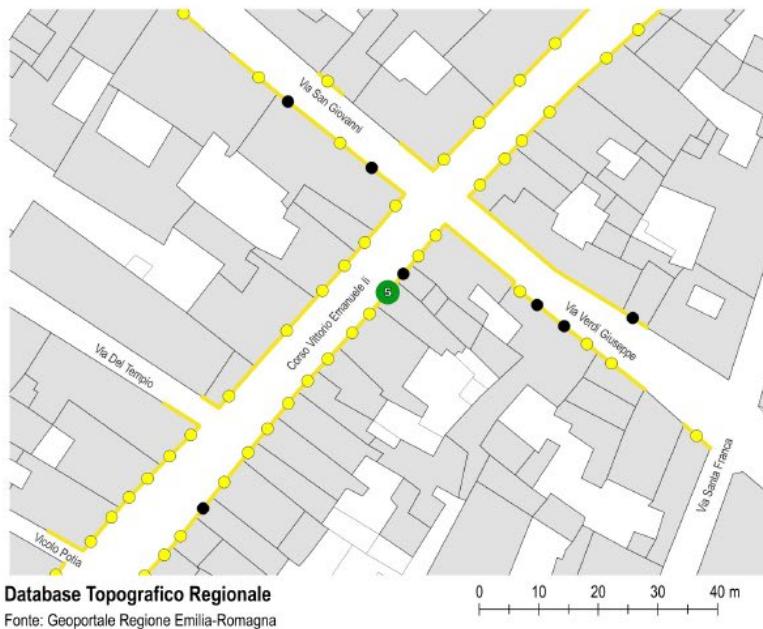
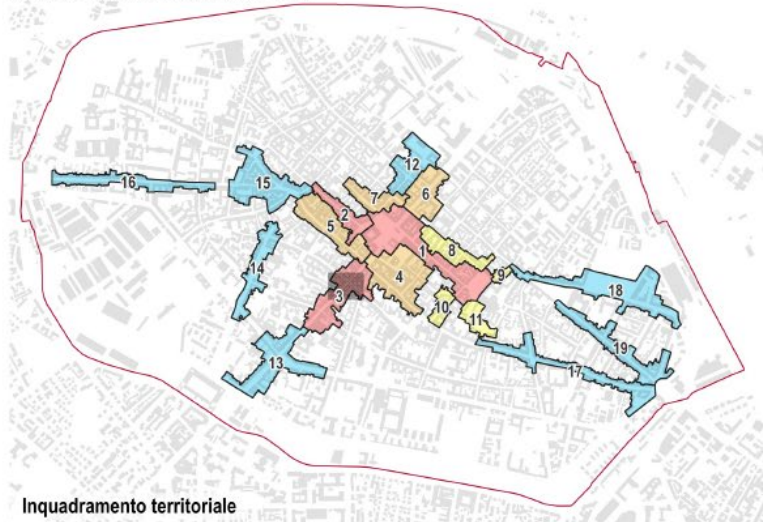
POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

ATLANTE NUOVI SFITTI (giugno 23-gennaio 24)

Indice

3. Corso Vittorio Emanuele II nord



Specifica dinamica
Riattivazione spazio sfitto

Specifica attività
Artigianato manifatturiero alimentare con vendita diretta di beni al consumatore finale (focacceria)

Indirizzo
Corso Vittorio Emanuele Secondo, 76

Vetrine
1

Note
Prossima apertura



Legenda cartografie

- 5 Riattivazione spazi sfitti e nuove attività
- Spazi sfitti/dismessi
- Altre attività al piano terra
- Fronti commerciali

Sistema commerciale
Sistema centrale in area pedonale
Corso Vittorio Emanuele II nord

Codice spazio sfitto
5



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



Consorzio Intercomunale per lo Sviluppo Economico



POLITECNICO MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

ATLANTE NUOVI SFITTI (giugno 23-gennaio 24)
Esempio scheda

Valori immobiliari

Caratteristiche delle quotazioni immobiliari pubblicate dell'Agenzia delle Entrate (OMI - all'Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L'Agenzia delle Entrate nella sezione del proprio sito (www.agenziaentrate.gov.it) dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblica con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

Le quotazioni fornite individuano un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione (per unità di superficie) e sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia situata in un ambito territoriale omogeneo (zona OMI).

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



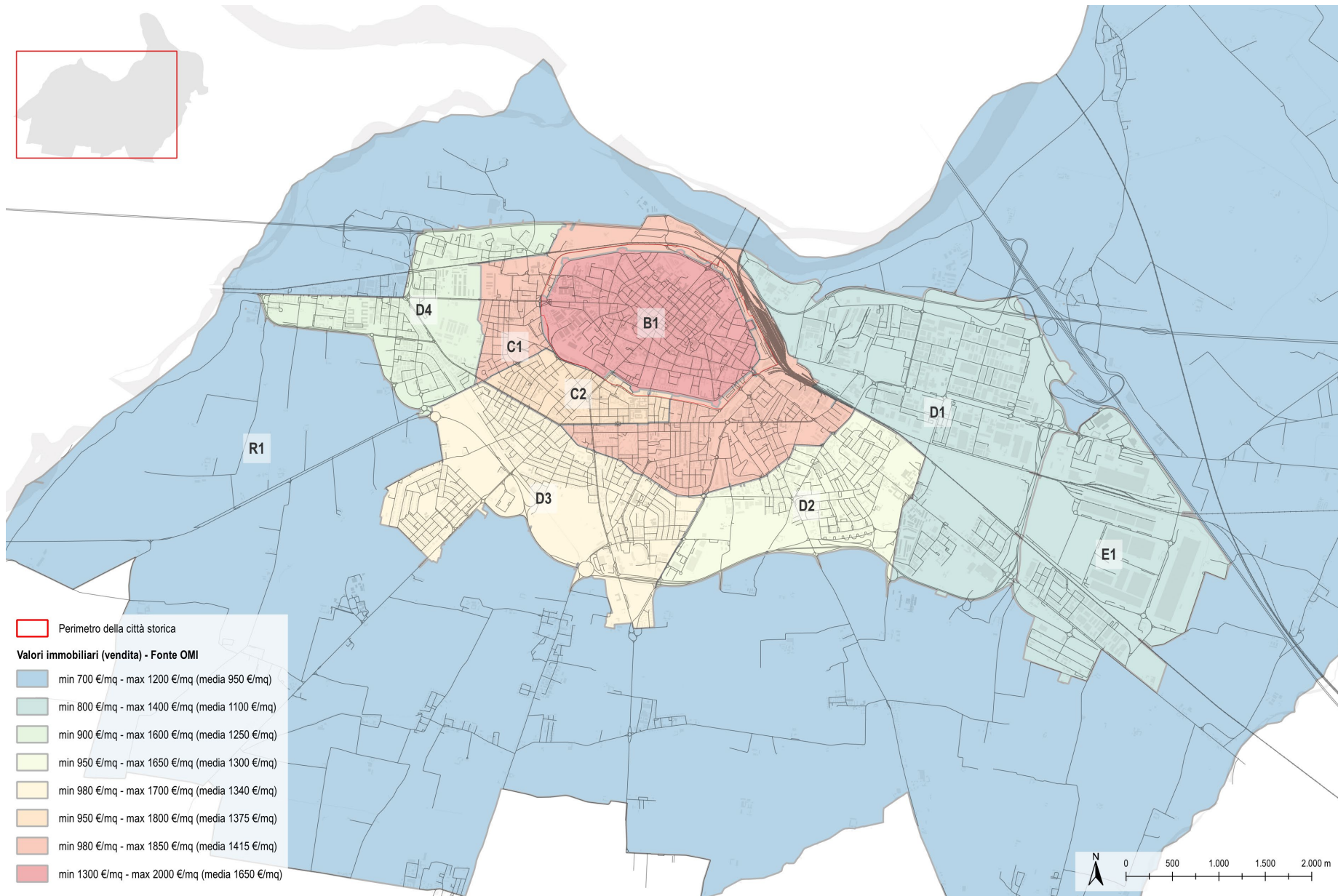
Consorzio Intercomunale di Sviluppo Economico



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

AGENZIA DELLE ENTRATE: PREMESSA



-  Perimetro della città storica
- Valori immobiliari (vendita) - Fonte OMI**
-  min 700 €/mq - max 1200 €/mq (media 950 €/mq)
 -  min 800 €/mq - max 1400 €/mq (media 1100 €/mq)
 -  min 900 €/mq - max 1600 €/mq (media 1250 €/mq)
 -  min 950 €/mq - max 1650 €/mq (media 1300 €/mq)
 -  min 980 €/mq - max 1700 €/mq (media 1340 €/mq)
 -  min 950 €/mq - max 1800 €/mq (media 1375 €/mq)
 -  min 980 €/mq - max 1850 €/mq (media 1415 €/mq)
 -  min 1300 €/mq - max 2000 €/mq (media 1650 €/mq)



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

AGENZIA DELLE ENTRATE
VALORI IMMOBILIARI NEGOZI: I semestre 2023

Valori immobiliari della città storica

Caratteristiche delle quotazioni immobiliari pubblicate della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP)

La determinazione di un'unica zona OMI da parte dell'Agenzia delle Entrate per l'intero contesto della città storica ha comportato la necessità di individuare un ulteriore riferimento informativo relativo ai valori immobiliari che consentisse di articolare la lettura marcando le differenze esistenti nelle aree centrali della città.

Grazie al supporto della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) sono stati acquisiti e georeferenziati i valori immobiliari (compravendita e locazione) relativi alla destinazione commerciale (Negozi) delle 7 aree individuate da FIAIP per l'ambito della città storica (1A. Piazza Cavalli-Piazza Duomo; 1B. Corso Vittorio Emanuele; 1C. Stradone Farnese; 1D. Stazione FF.SS.; 1E. Tribunale; 1F Cittadella Daturi; 1G. Ospedale - Via Taverna).

Le quotazioni fornite individuano un valore minimo e massimo articolato per «Elevato interesse commerciale», «Medio interesse commerciale» e «Scarso interesse commerciale». Nella cartografia successiva sono stati calcolati i valori medi relativi all'interesse commerciale e il valore medio complessivo.



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



Consorzio Intercomunale di Servizi Economici



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

FIAIP: PREMESSA

1A. Piazza Cavalli – Piazza Duomo

1B. Corso Vittorio Emanuele

1C. Stradone Farnese

1D. Stazione FF.SS.

1E. Tribunale

1F. Cittadella Daturi

1G. Ospedale - Via Taverna

Valori immobiliari (vendita) - FIAIP

Elev.-Med.-Scar. Valore medio

1650-1075-600 €/mq (1108 €/mq)

1750-1275-685 €/mq (1237 €/mq)

2000-1400-775 €/mq (1392 €/mq)

2075-1375-775 €/mq (1408 €/mq)

2200-1400-850 €/mq (1483 €/mq)

4100-2350-1050 €/mq (2500 €/mq)

4400-2375-1175 €/mq (2650 €/mq)

Sistemi commerciali

1. Piazza Cavalli - Venti Settembre –
Piazza Duomo

2. Via Calzolari

3. Corso Vittorio Emanuele II nord

4. Via Frasi - Via Sopramuro -
Via San Donnino - Via Sant'Antonino

5. Via Garibaldi

6. Via Cavour

7. Via Mazzini - Via Cittadella sud

8. Via Romagnosi

9. Via Legnano

10. Via Chiapponi

11. Via Pace

12. Via Cittadella nord

13. Corso Vittorio Emanuele II sud

14. Via Beverora

15. Piazza Borgo

16. Via Taverna

17. Via Scalabrini

18. Via Alberoni

19. Via Roma

Spazi commerciali al piano terra

Fronti commerciali

Perimetro della città storica



0 100 200 300 400 m



Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
Servizio Attività economiche e Sport



POLITECNICO
MILANO 1863

URB&COM Urbanistica e Commercio

FIAIP

VALORI IMMOBILIARI NEGOZI: 2022