



**IL RUOLO DEI MERCATI SU AREA PUBBLICA
DI TORINO E PROVINCIA
NEI PROCESSI DI RIQUALIFICAZIONE
DEL TESSUTO COMMERCIALE URBANO**

Ricerca a cura dell'Ufficio Studi della Confesercenti di Torino e Provincia

Ente incaricato dello sviluppo operativo della ricerca: Cicsene
Responsabile del coordinamento generale del lavoro: Mario Lippi
Responsabile scientifico e coordinatore: Andrea Bocco

Responsabile esecutivo: Stefano Cardinali
Elaborazione cartografica dati: Anne Rizzotti
Assistenza alla raccolta dati : Valeria Quaregna

SOMMARIO

<u>INTRODUZIONE</u>	4
<u>OBIETTIVI</u>	4
<u>METODOLOGIA</u>	4
<u>CAPITOLO 1</u>	13
<u>ADDENSAMENTI COMMERCIALI E TIPOLOGIE COMMERCIALI</u>	13
<u>CROCETTA</u>	13
<u>SEBASTOPOLI – SANTA RITA</u>	19
<u>SANTA GIULIA</u>	25
<u>VALLETTE</u>	30
<u>ORBASSANO</u>	35
<u>IVREA</u>	40
<u>CAPITOLO 2</u>	43
<u>OPINIONI E PERCEZIONI DI IMPRENDITORI, CONSUMATORI E TESTIMONI PRIVILEGIATI</u>	43
<u>CROCETTA</u>	44
<u>SEBASTOPOLI – SANTA RITA</u>	51
<u>SANTA GIULIA</u>	57
<u>VALLETTE</u>	62
<u>ORBASSANO</u>	67
<u>IVREA</u>	73
<u>CAPITOLO 3</u>	79
<u>POSSIBILI METODOLOGIE DI INTERVENTO</u>	79
<u>DATI DI SINTESI</u>	79
<u>PUNTI DI FORZA E DI DEBOLEZZA DEI CASI STUDIO</u>	82
<u>PRINCIPALI ELEMENTI DA CONSIDERARE PER I FUTURI INTERVENTI</u>	85
<u>ALLEGATO 1 – Questionario utilizzato per il sondaggio</u>	89
<u>ALLEGATO 2 - Tabelle riassuntive dei sondaggi</u>	91

INTRODUZIONE

OBIETTIVI

La presente indagine ha lo scopo generale di esplorare un possibile ruolo dei mercati su area pubblica, di Torino e Provincia, nei processi di riqualificazione del tessuto commerciale urbano. Si cercherà, tra l'altro, di analizzare caratteristiche, problematiche e opportunità di sviluppo di questo particolare settore della distribuzione, evidenziando le relazioni esistenti con il sistema distributivo e di servizi che opera nelle aree di influenza dei mercati e di fornire una prima valutazione delle ricadute sul settore commerciale, anche attraverso la percezione degli imprenditori locali e l'indicazione delle loro proprie iniziative.

L'analisi verte su quattro mercati della città di Torino (Crocetta, Sebastopoli, Santa Giulia e Vallette) e due mercati della provincia (Ivrea e Orbassano) considerati quali esempi significativi dai quali trarre indicazioni operabili anche in altre aree urbane.

Il rapporto è strutturato in tre parti:

1. analisi delle aree oggetto della ricerca, loro localizzazione e distribuzione sul territorio in relazione alla struttura della popolazione, del commercio in sede fissa, dell'accessibilità e della dotazione di servizi; rilevazione e classificazione delle attività economiche su aree pubbliche presenti nelle zone oggetto di studio;
2. indagine tramite compilazione assistita di un questionario su un campione stratificato di clientela gravitante sulla rete commerciale dei mercati oggetto di studio per coglierne le abitudini e le preferenze negli acquisti, nonché le caratteristiche e le motivazioni che la inducono ad acquistare in quel mercato; indagine a campione sulle attività economiche operanti su area pubblica per approfondire le caratteristiche dell'offerta commerciale, dei relativi servizi e delle aspettative e/o iniziative di adeguamento e degli investimenti intrapresi o programmati in conseguenza di interventi di recupero urbano; interviste con testimoni privilegiati dell'amministrazione pubblica (funzionari e politici, polizia municipale, ecc.) per approfondire alcune problematiche relative ai singoli mercati.
3. evidenziazione delle caratteristiche, dei punti di forza e di debolezza dell'offerta commerciale di ciascuna area in funzione della domanda; individuazione di una traccia metodologica che evidenzi le fasi di un processo di riqualificazione "tipo", le maggiori criticità da considerare, le forme ed i meccanismi di intervento più opportuni, in relazione anche alle opportunità attivate dagli interventi di recupero urbano.

METODOLOGIA

I mercati oggetto del presente studio sono stati individuati sulla base di alcuni parametri, individuati da un comitato tecnico composto da CCIAA di Torino, Città di Torino, Ascom, Confesercenti e Cicsene, che possono essere sinteticamente riassunti nei seguenti:

- Capacità di attrazione
- Layout: mercati su via (lineari) o su piazza
- Posizionamento: area centrale o periferica
- Grado di specializzazione del mercato
- "Stato di salute" del mercato

Per la provincia si è, inoltre, pensato di considerare un mercato nell'area metropolitana della città di Torino ed uno invece in un centro urbano totalmente autonomo, dotato di una forte capacità attrattiva.

Individuate le aree, si è cercato di analizzare il loro tessuto economico, partendo da dati quantitativi derivanti sia da fonti ufficiali (comuni, CCIAA) sia da rilevazioni dirette. Nella rilevazione degli esercizi commerciali, ottenuta partendo dalla base di dati fornita dai comuni interessati dall'indagine, non è però stato possibile fornire una serie storica dell'andamento degli esercizi commerciali, poiché la base dati di partenza considerano solo gli esercizi attualmente attivi.¹ Si sono poi estratti alcuni indicatori ritenuti significativi per illustrare lo stato attuale e le trasformazioni in atto nei diversi mercati.

Per quanto concerne la delimitazione del perimetro, per tutte le aree di interesse, si è deciso di considerare quale area di influenza dei mercati un raggio di 500 metri; quando la struttura delle fonti di riferimento non ha permesso di considerare tale raggio (come è stato il caso per le aree considerate nella città di Torino) si è invece tenuto conto delle sezioni di censimento comprese in tale area.

Le aree considerate sono state individuate come segue (figura da 1 a 6):

1. Il raggio intorno al mercato della Crocetta interseca corso Peschiera, via Polo, via Colombo, via da Verazzano, via Vespucci, via Pigafetta, via Caboto, corso Duca degli Abruzzi, corso De Gasperi, via Piazzini, via Cassini, corso Ferrarsi, via Lamarmora, corso Re Umberto, Via Genovesi, via Massena, corso Einaudi, corso Sommeiller, via Pastrengo, via Legnano, corso Trieste, via Galliano, via Covone, via Cantore e comprende largo Cassini, via Bove, via Filangieri, via Vico, via Governolo, via Valeggio, vicolo Crocetta.
2. Il raggio intorno al mercato di Sebastopoli interseca corso Sebastopoli, corso Agnelli, corso Orbassano, via Tripoli, via Monfalcone, via Mombasiglio, via Mombarcaro, via Gradisca, via Barletta, via Benevagnana, via Lesegno, via Monesiglio, via Baltimora, via Ogliaio, via Filadelfia, via Acciarini, via Bainsizza, via Montezemolo e comprende piazza Santa Rita, via Castelnuovo delle Lanze, via Castagnevizza, via Fieramosca, via Vernazza, via Emanuel, via Cadorna.
3. Il raggio intorno al mercato di Santa Giulia interseca lungo Po Machiavelli, corso Regina Margherita, via Porro, via Ricasoli, via Fontanesi, corso Belgio, via Manin, lungo Dora Siena, lungo Dora Firenze, via Modena, via Parma, via Santa Giulia, corso San Maurizio, via Vanchiglia, via Santo Ottavio, via Giulia di Barolo, via Verdi e comprende corso Farini, piazza Santa Giulia, via Balbo, via Tarino, via degli Artisti, via Bava, via Pallavicino, via Nazione, via Ferrari, via Guastalla, via Buniva, via Tommaseo, via Roero di Cortanze, largo Montebello, Via Montebello.
4. Il raggio intorno al mercato delle Vallette interseca corso Ferrara, via delle Pervinche, viale dei Mughetti, via delle Primule e comprende strada Vallette, via dei Gladioli, via delle Verbene, via delle Glicini, via delle Magnolie, via Peonie, via dei Ciclamini.
5. Il raggio intorno al mercato di Orbassano interseca via Marconi, strada Torino, via Calvino, via Malognà, strada Stupinigi, via Genova, via Ferri, via Filzi, via Leonardo da Vinci, via della Bassa, piazza Umberto I, via Molini, via Milano e comprende piazza della

¹ Nel caso del comune di Ivrea inoltre non è stato possibile ottenere i dati ufficiali.

Pace (sede del mercato), via 3° Reggimento Alpini, via Alfieri, piazza dalla Chiesa, via S. Rocco, via Croce, via Buozi, piazza Vittorio Veneto, via Trento, via Trieste, via Verdi, via Galimberti, via Dante Alighieri, via Castellana, via Battisti, via Roma, via Cavour, piazza dei Filatoi, via Bixio, via De Gasperi, via di Nanni, via Gandhi.

6. Il raggio intorno al mercato di Ivrea interseca corso Palestro, corso Botta, corso Massimo d'Azeglio, via Circonvallazione, viale Monte Stella, via Ulderico, via Chipussone, via San Nazario e comprende via Volontari del Sangue, via Cardinal Fietta.

Figura 1: delimitazione dell'area considerata nel mercato della Crocetta



LEGENDA

- Area compresa nelle sezioni di censimento considerate
- Area compresa nel raggio di 500 metri
- Area mercatale

Figura 2: delimitazione dell'area considerata nel mercato di Sebastopoli



LEGENDA

- Area compresa nelle sezioni di censimento considerate
- Area compresa nel raggio di 500 metri
- Area mercatale

Figura 3: delimitazione dell'area considerata nel mercato di Santa Giulia



LEGENDA

- Area compresa nelle sezioni di censimento considerate
- Area compresa nel raggio di 500 metri
- Area mercatale

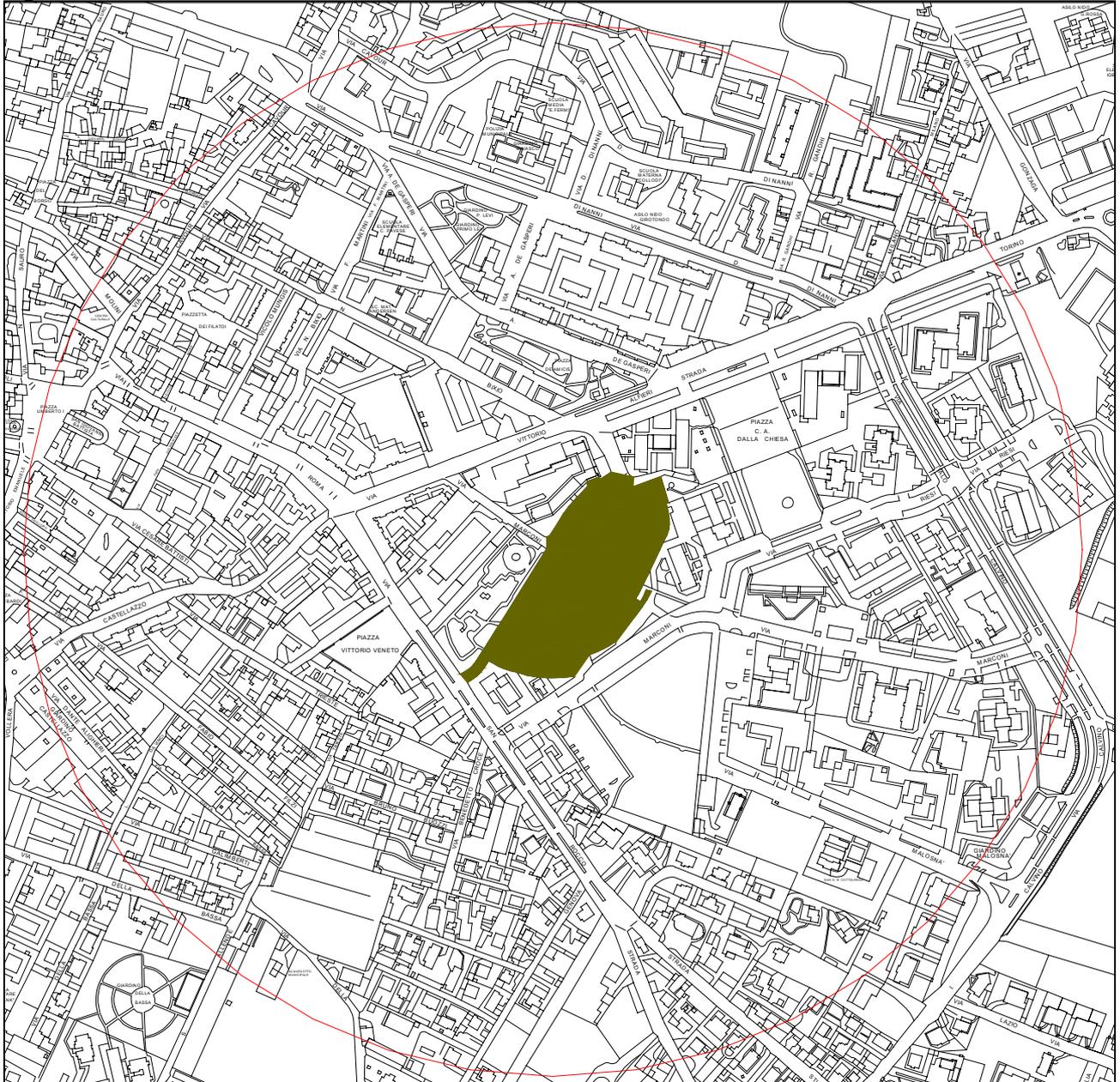
Figura 4: delimitazione dell'area considerata nel mercato delle Vallette



LEGENDA

- Area compresa nelle sezioni di censimento considerate
- Area compresa nel raggio di 500 metri
- Area mercatale

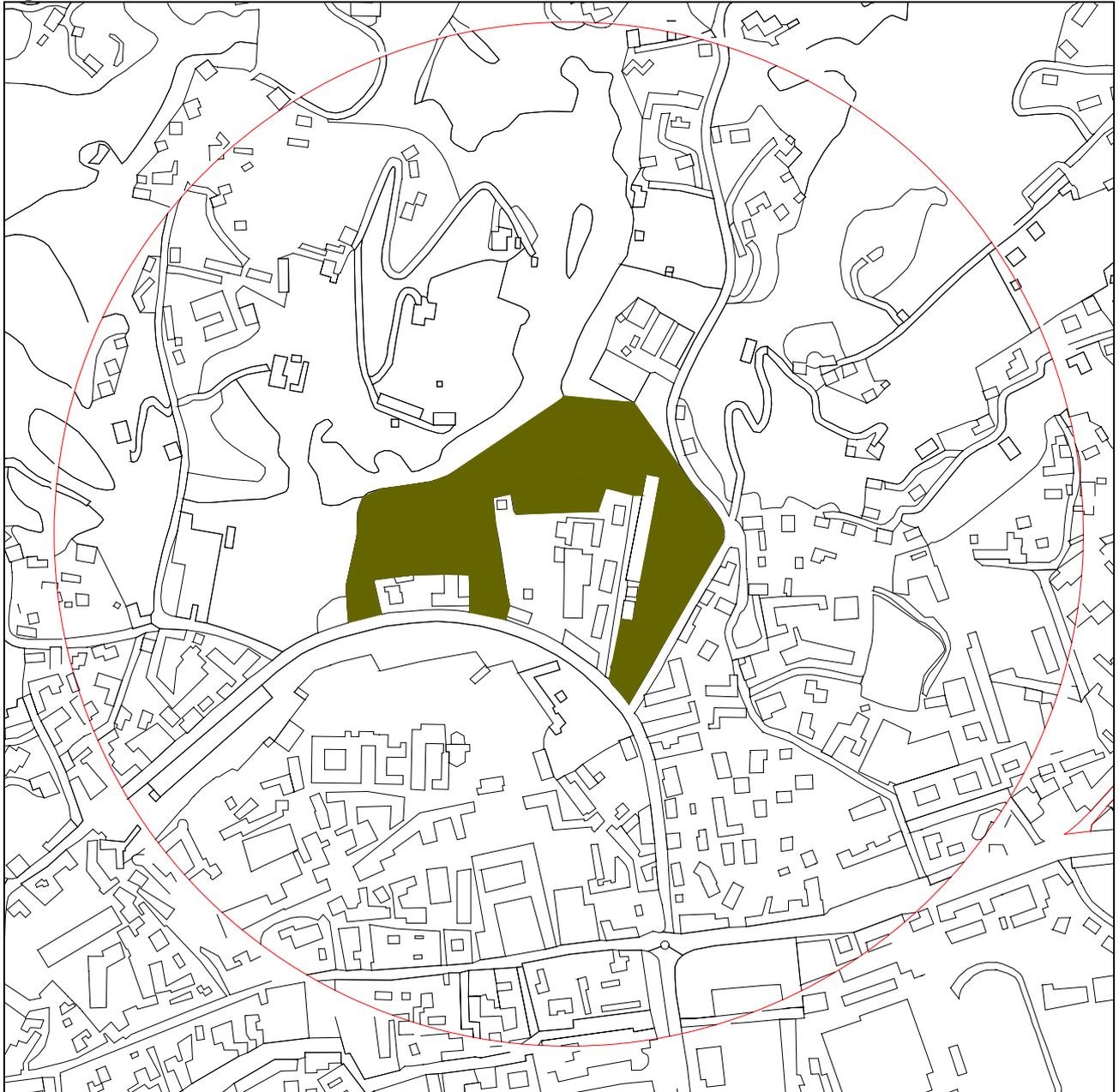
Figura 5: delimitazione dell'area considerata nel mercato di Orbassano



LEGENDA

- Area compresa nel raggio di 500 metri
- Area mercatale

Figura 6: delimitazione dell'area considerata nel mercato di Ivrea



LEGENDA

-  Area compresa nel raggio di 500 metri
-  Area mercatale