



---

**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

# **IMPRESE E CITTA'**

## **Demografia d'impresa nei centri storici italiani**

**MARIANO BELLA**  
**DIRETTORE UFFICIO STUDI CONFCOMMERCIO**

**ROMA, 22 febbraio 2017**

# campo di analisi

13 categorie:

- 1) non specializzati
- 2) alimentari
- 3) tabacchi
- 4) carburanti
- 5) computer e telefonia
- 6) mobili e ferramenta
- 7) libri e giocattoli
- 8) vestiario e tessili
- 9) farmacie
- 10) ambulanti
- 11) *altro commercio*
- 12) alloggio
- 13) bar e ristoranti

4 anni:  
2008,  
2012  
2014  
6-2016

40 comuni italiani di medie dimensioni capoluoghi di provincia, con la distinzione **Centri Storici** vs **Non Centri Storici** (classificazioni urbanistiche)

## 40 comuni considerati in % del totale Italia

|                            |      |
|----------------------------|------|
| popolazione                | 11,6 |
| imprese totali             | 12,4 |
| dettaglio in sede fissa    | 14,8 |
| ambulanti                  | 13,5 |
| alberghi, bar e ristoranti | 11,7 |

# macro-trend sulla demografia d'impresa

2

|                                      | n. imprese<br>2016 | var. ass.<br>2008-2016 | var. %<br>2008-2016 |
|--------------------------------------|--------------------|------------------------|---------------------|
|                                      | 40 comuni          |                        |                     |
| commercio dettaglio in sede fissa    | 63.473             | -9.665                 | -13,2               |
| commercio ambulante                  | 13.256             | 1.351                  | 11,3                |
| <b>totale commercio al dettaglio</b> | <b>76.729</b>      | <b>-8.314</b>          | <b>-9,8</b>         |
| alberghi, bar, ristoranti            | 37.973             | 3.516                  | 10,2                |
| <b>totale categorie</b>              | <b>114.702</b>     | <b>-4.798</b>          | <b>-4,0</b>         |
|                                      | resto d'Italia     |                        |                     |
| commercio dettaglio in sede fissa    | 440.555            | -59.890                | -12,0               |
| commercio ambulante                  | 84.833             | -1.431                 | -1,7                |
| <b>totale commercio al dettaglio</b> | <b>525.388</b>     | <b>-61.321</b>         | <b>-10,5</b>        |
| alberghi, bar, ristoranti            | 285.532            | 21.799                 | 8,3                 |
| <b>totale categorie</b>              | <b>810.920</b>     | <b>-39.522</b>         | <b>-4,6</b>         |

# centri storici (CS) vs altro (NCS)

3

## 40 comuni

|                                       | var. % 2008-2016 |              |
|---------------------------------------|------------------|--------------|
|                                       | CS               | NCS          |
| <b>commercio dettaglio sede fissa</b> | <b>-14,9</b>     | <b>-12,4</b> |
| commercio ambulante                   | 36,3             | 5,1          |
| <b>totale commercio al dettaglio</b>  | <b>-10,1</b>     | <b>-9,6</b>  |
| alberghi, bar, ristoranti             | 10,9             | 9,9          |
| <b>totale categorie</b>               | <b>-3,5</b>      | <b>-4,2</b>  |

# centri storici (CS) vs altro (NCS) - focus

## commercio al dettaglio in sede fissa 2008-2016

|                                       | CS            |              | NCS           |              |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                                       | var. ass.     | var. %       | var. ass.     | var. %       |
| esercizi non specializzati            | -270          | -19,3        | -1.076        | -27,5        |
| alimentari                            | -161          | -6,3         | -397          | -4,9         |
| tabacchi                              | -51           | -4,5         | 28            | 1,0          |
| carburanti                            | -91           | -27,0        | -467          | -22,9        |
| computer e telefonia                  | 59            | 13,4         | -37           | -3,3         |
| mobili e ferramenta e altro           | -544          | -18,6        | -1.218        | -18,0        |
| libri e giocattoli                    | -548          | -23,4        | -563          | -11,7        |
| vestiario e tessili                   | -1.903        | -16,4        | -2.669        | -14,2        |
| farmacie                              | 34            | 5,8          | 209           | 14,4         |
| <b>totale dettaglio in sede fissa</b> | <b>-3.474</b> | <b>-14,9</b> | <b>-6.191</b> | <b>-12,4</b> |

# centri storici (CS) vs altro (NCS)

var. % 2008-2016 del numero di attività  
per grandi ripartizioni geografiche

|                  | totale categorie          |             | commercio sede fissa |              |
|------------------|---------------------------|-------------|----------------------|--------------|
|                  | CS                        | NCS         | CS                   | NCS          |
| Nord-ovest (7)   | -8,5                      | -10,1       | -16,3                | -14,3        |
| Nord-est (8)     | -2,8                      | -2,8        | -9,7                 | -10,1        |
| Centro (8)       | -2,8                      | 0,0         | -13,6                | -8,1         |
| Sud (17)         | -0,8                      | -1,9        | -18,4                | -13,4        |
| <b>40 comuni</b> | <b>-3,5</b>               | <b>-4,2</b> | <b>-14,9</b>         | <b>-12,4</b> |
|                  | alberghi, bar, ristoranti |             | ambulanti            |              |
|                  | CS                        | NCS         | CS                   | NCS          |
| Nord-ovest (7)   | 6,6                       | 2,2         | -10,7                | -18,7        |
| Nord-est (8)     | 8,0                       | 6,1         | 0,2                  | 8,5          |
| Centro (8)       | 11,6                      | 14,8        | 25,0                 | 3,8          |
| Sud (17)         | 17,8                      | 17,5        | 85,6                 | 25,3         |
| <b>40 comuni</b> | <b>10,9</b>               | <b>9,9</b>  | <b>36,3</b>          | <b>5,1</b>   |

# centri storici (CS) vs altro (NCS)

| dettaglio<br>sede fissa | CS            | NCS          |
|-------------------------|---------------|--------------|
|                         | Δ % 2008-2016 |              |
| L'Aquila                | -44,5         | 13,4         |
| Frosinone               | -41,0         | -8,6         |
| Bari                    | -28,4         | -5,7         |
| Perugia                 | -25,7         | -4,9         |
| Catania                 | -25,5         | -16,6        |
| Palermo                 | -24,6         | -19,4        |
| Genova                  | -22,8         | -15,6        |
| Cagliari                | -22,4         | -8,7         |
| Sassari                 | -22,3         | -15,8        |
| <b>40 comuni</b>        | <b>-14,9</b>  | <b>-12,4</b> |
| Bologna                 | -10,2         | -9,1         |
| Cremona                 | -6,8          | -11,6        |
| Terni                   | -6,6          | -9,1         |
| Parma                   | -5,7          | -14,3        |
| Benevento               | -5,1          | -18,7        |
| Siena                   | -5,1          | -6,6         |
| Alessandria             | -5,1          | -40,5        |
| Matera                  | -3,2          | -14,7        |
| Trento                  | -2,4          | -7,4         |

| alberghi, bar,<br>ristoranti | CS            | NCS        |
|------------------------------|---------------|------------|
|                              | Δ % 2008-2016 |            |
| L'Aquila                     | -21,5         | 56,9       |
| Cremona                      | -13,4         | -4,3       |
| Perugia                      | -6,5          | 15,1       |
| Udine                        | -4,0          | 4,6        |
| Padova                       | -2,3          | 3,2        |
| Alessandria                  | -1,6          | -19,4      |
| Ascoli Piceno                | 1,5           | 18,1       |
| Bari                         | 2,1           | 17,9       |
| Viterbo                      | 2,5           | 18,1       |
| <b>40 comuni</b>             | <b>10,9</b>   | <b>9,9</b> |
| Catania                      | 19,0          | 22,8       |
| Benevento                    | 21,3          | 21,3       |
| Isernia                      | 21,8          | 18,3       |
| Trieste                      | 25,3          | -2,7       |
| Pescara                      | 28,9          | 24,8       |
| Campobasso                   | 30,6          | 8,7        |
| La Spezia                    | 31,2          | -0,5       |
| Palermo                      | 45,1          | 8,4        |
| Matera                       | 54,9          | 56,8       |

# determinanti della densità commerciale e della localizzazione **CS** vs **NCS**

7

|                |                  |      |          |                         |       |          | <i>consumi per abitante<br/>migliaia euro prezzi costanti</i> |      |          |
|----------------|------------------|------|----------|-------------------------|-------|----------|---|------|----------|
|                | <i>età media</i> |      |          | <i>abitanti per kmq</i> |       |          | 2008  | 2016 | Δ% 08-16 |
|                | 2008             | 2016 | Δ% 08-16 | 2008                    | 2016  | Δ% 08-16 |   |      |          |
| Nord-ovest (7) | 46,1             | 46,8 | 1,4      | 2.463                   | 2.497 | 1,4      | 18,0  | 17,6 | -2,5     |
| Nord-est (8)   | 45,8             | 46,0 | 0,4      | 1.438                   | 1.507 | 4,8      | 19,8  | 18,9 | -4,6     |
| Centro (8)     | 45,6             | 46,1 | 1,1      | 572                     | 604   | 5,6      | 17,1  | 16,2 | -5,1     |
| Sud (17)       | 41,9             | 44,1 | 5,0      | 750                     | 764   | 1,9      | 13,6  | 13,1 | -3,8     |

| <i>canoni di locazione<br/>esercizi commerciali -<br/>in euro annui per mq.</i> | 2008       |            | 2016       |            | 2008          | 2016          |
|---|------------|------------|------------|------------|---------------|---------------|
|   | <b>CS</b>  | <b>NCS</b> | <b>CS</b>  | <b>NCS</b> | <b>CS/NCS</b> | <b>CS/NCS</b> |
| Nord-ovest (7)  | 145        | 109        | 135        | 93         | 1,33          | 1,44          |
| Nord-est (8)  | 240        | 145        | 194        | 122        | 1,66          | 1,59          |
| Centro (8)  | 179        | 129        | 185        | 120        | 1,39          | 1,54          |
| Sud (17)  | 161        | 111        | 163        | 111        | 1,46          | 1,47          |
| <b>media aritmetica</b>   | <b>181</b> | <b>123</b> | <b>169</b> | <b>111</b> | <b>1,47</b>   | <b>1,52</b>   |

l'incremento dell'età media scoraggia la permanenza del negozio nel centro storico-

densità della popolazione e densità commerciale sono correlate-

il ciclo economico ha un impatto più significativo nei centri storici che altrove-

la sopravvivenza del negozio nel centro storico dipende anche dal livello dei canoni d'affitto e, in particolare, dal rapporto tra canoni nel centro e in periferia: ogni 10% di incremento di questo rapporto comporta, a parità di altre condizioni, una riduzione dell'8% dei negozi del centro; 630 chiusure su 3.470 nel periodo 2008-2016 sono spiegati da questo fenomeno (oltre il 18%)

# fonti

**chart 1:** elaborazioni Ufficio Studi Confcommercio (USC) su dati

**chart 2:** elaborazioni

**chart 3:** elaborazioni

**chart 4:** elaborazioni Ufficio Studi Confcommercio (USC) su dati

**chart 5:** elaborazioni

**chart 6:** elaborazioni

**chart 7:** elaborazioni

**chart 8:** elaborazioni

*la presentazione è stata realizzata con le informazioni disponibili al 15 febbraio 2017*

# **IMPRESE E CITTA'**

## **demografia d'impresa nei centri storici italiani**

**MARIANO BELLA  
DIRETTORE UFFICIO STUDI CONFCOMMERCIO**

**ROMA, 22 febbraio 2017**