



---

**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

# **IMPRESE E CITTA'**

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

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

**Roma, 22 febbraio 2018**

# 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 calzature
- 9) farmacie
- 10) ambulanti
- 11) *altro commercio*
- 12) alloggio
- 13) bar e ristoranti

5 osservazioni annuali:  
2008, 2012, 2014,  
2015, 6-2017

110 comuni di medie dimensioni  
capoluoghi di provincia e 10 comuni non  
capoluogo più popolosi con la distinzione  
**Centri Storici** vs **Non Centri Storici**  
(classificazioni urbanistiche)

120 comuni considerati in % del totale Italia	
popolazione	22,8
imprese totali	24,2
dettaglio in sede fissa	24,7
ambulanti	23,2
alberghi, bar e ristoranti	23,7

# Macro-trend sulla demografia d'impresa (1/2)

2

	2008	2015	2017	var. 2008-2017	
				%	assolute
<b>ITALIA</b>					
<b>totale attività</b>	<b>980.356</b>	<b>949.252</b>	<b>959.943</b>	<b>-2,1</b>	<b>-20.413</b>
commercio dettaglio sede fissa	573.583	512.244	510.835	-10,9	-62.748
commercio ambulante	98.169	93.393	93.377	-4,9	-4.792
alberghi, bar, ristoranti	298.190	326.380	337.237	13,1	39.047
altro commercio	10.414	17.235	18.494	77,6	8.080
<b>120 comuni medio-grandi</b>					
<b>totale attività</b>	<b>236.279</b>	<b>229.797</b>	<b>232.631</b>	<b>-1,5</b>	<b>-3.648</b>
commercio dettaglio sede fissa	141.451	126.307	125.971	-10,9	-15.480
commercio ambulante	22.478	22.224	21.697	-3,5	-781
alberghi, bar, ristoranti	69.299	76.537	79.868	15,3	10.569
altro commercio	3.051	4.729	5.096	67,0	2.045

# Macro-trend sulla demografia d'impresa (2/2)

3

	<b>imprese registrate - totale</b>		
	<b>2012</b>	<b>2017</b>	<b>var. %</b>
italiane	5.615.639	5.502.982	-2,0
straniera	477.519	587.499	23,0
quota % straniera	7,8	9,6	
	<b>imprese registrate del commercio</b>		
italiane	1.383.020	1.333.751	-3,6
straniera	166.014	209.556	26,2
quota % straniera	10,7	13,6	
	<b>occupati complesso economia</b>		
italiani	20.456.175	20.569.693	0,6
stranieri	2.109.796	2.431.053	15,2
quota % stranieri	9,3	10,6	

# Centri storici (CS) vs altro (NCS)

	var. % 2008 - 2017	
	CS	NCS
commercio dettaglio sede fissa	-11,9	-10,3
commercio ambulante	8,7	-7,6
alberghi, bar, ristoranti	17,0	14,1
<b>totale</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,9</b>

	var. % 2008 - 2017			
	SUD		CENTRO-NORD	
	CS	NCS	CS	NCS
commercio dettaglio sede fissa	-13,8	-10,7	-10,7	-10,0
commercio ambulante	25,9	-8,6	-3,3	-6,9
alberghi, bar, ristoranti	26,4	23,8	13,6	10,2
<b>totale</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,2</b>

# Centri storici (CS)

## Anomalie e correlazioni rilevanti

ambulanti CS	2008	2017	$\Delta$	coefficienti di correlazione tra var. % 2008-2017 del numero di negozi nei CS		
Palermo	212	761	549		sud*	nord
Catania	212	256	44	FISSA vs AMB	0,14	-0,11
Olbia	76	220	144	FISSA vs APE	0,82	0,70
Foggia	130	272	142	* al netto di 4 città		

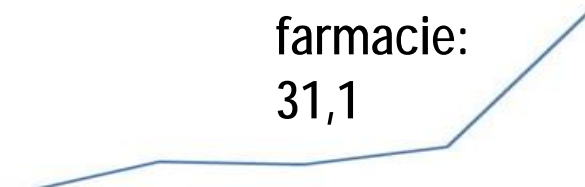
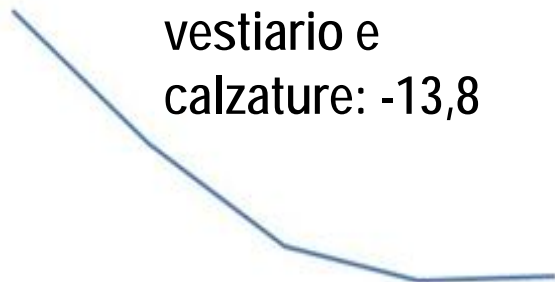
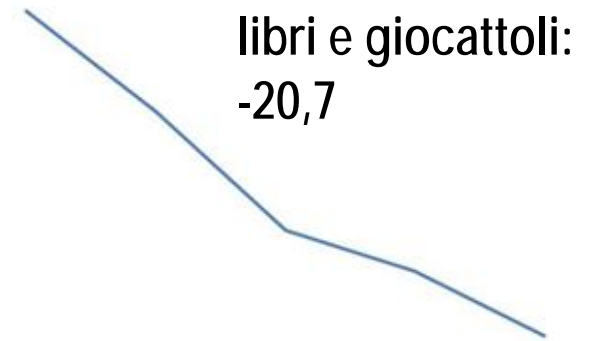
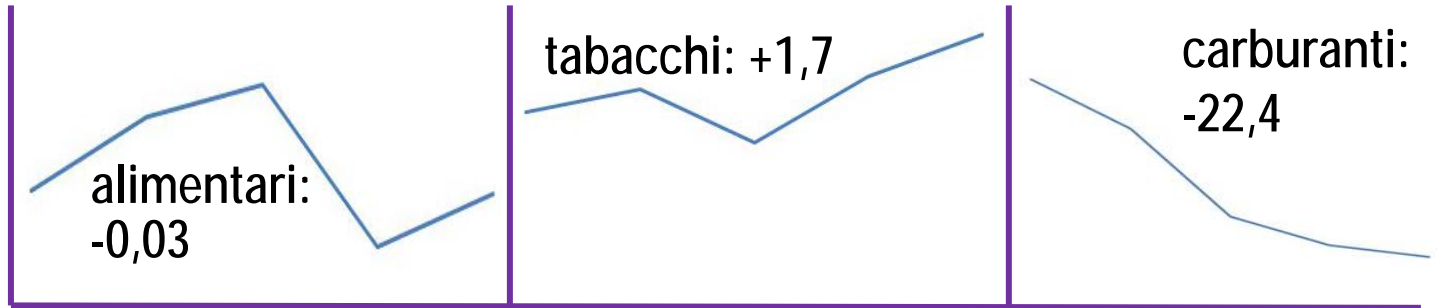
**La supplenza dell'ambulantato è processo ordinato al Nord mentre è straordinariamente concentrato al Sud (soprattutto 4 città che attraggono da altri comuni più o meno vicini; esempio: perdono Andria, Trani, Barletta e Bari a favore di Foggia).**

# Centri storici (CS): **vitalità** vs **potenziale declino** in alcune città (indice composito di var. 2008-2017 di commercio in sede fissa, ambulante e APE)



# Centri storici

## focus categorie - dinamiche e var. % 2008-2017





# Sintesi

**Tra il 2008 e il 2017 i negozi in sede fissa si sono ridotti in Italia del 10,9% (quasi 63mila in meno). Nei CS di 120 città medio-grandi = -11,9% (la riduzione della sede fissa nei CS è più grave che nei NCS perché è più difficile la sostituzione con grandi superfici); ci sono segnali di resilienza dal 2015. Le peggiori contrazioni della sede fissa investono i settori tradizionali (ma non l'alimentare) mentre sono in crescita ICT e farmacie (cambiamento dei gusti: +salute e tecnologia).**

**Crescita impetuosa ristorazione e alloggio (con ombre sulla modificazione della qualità media dell'offerta); correlazione positiva con commercio fisso al dettaglio.**

**Questione ambulanti: al Nord ruolo di supplenza (sostituzione ordinata) rispetto alla sede fissa; al Sud evidenze concentrate di fenomeni patologici (Palermo +259%).**

**Centri storici in potenziale declino commerciale (cioè, meno sede fissa, ambulanti, APE e popolazione): tra gli altri, Genova, Venezia, Reggio C. e Messina, Bari, Cagliari. Non mancano città vitali: soprattutto nell'alta Lombardia, attorno a Firenze e poi Trento, Matera, Siracusa (turismo).**

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

## 120 città - medie aritmetiche

	età media			abitanti per negozio			consumi per abitante		
	2008	2017	Δ%	2008	2017	Δ%	2008	2017	Δ%
Nord-Centro (73)	45,1	46,1	2,2	101,8	118,7	16,6	19,6	18,9	-3,3
Sud (47)	41,5	44,2	6,5	84,4	96,3	14,1	14,5	13,3	-8,1

canoni di locazione esercizi commerciali (euro annui x mq.)	2008		2017		2008	2017
	<b>CS</b>	<b>NCS</b>	<b>CS</b>	<b>NCS</b>	<b>CS/NCS</b>	<b>CS/NCS</b>
Nord-Centro (73)	188	123	166	104	1,52	1,60
Sud (47)	147	98	142	95	1,52	1,51
<b>media aritmetica</b>	<b>168</b>	<b>111</b>	<b>154</b>	<b>99,6</b>	<b>1,52</b>	<b>1,56</b>

**Al crescere della popolazione comunale cresce il numero di negozi; al crescere dell'età media esso si riduce, in particolare nei centri storici; dove la densità dei negozi è maggiore, là la crescita è minore o la riduzione è maggiore.**

**Se i consumi calano del 10% i negozi complessivamente si riducono del 2%; se i consumi crescono i negozi smettono di calare, ma non crescono; gli imprenditori utilizzano la nuova domanda per migliorare ricavi e i margini; il ciclo economico ha quindi un impatto asimmetrico sul numero di negozi in sede fissa.**

**La scelta di localizzazione CS vs NCS è influenzata dal rapporto tra i canoni di locazione commerciale- al crescere del 10% di questo rapporto (canone CS su canone NCS), il numero di negozi nel centro storico si riduce quasi di 3,5 punti percentuali- 500 negozi sui quasi 7000 scomparsi nei 120 centri storici analizzati sono dovuti al peggioramento del rapporto dei canoni di locazione; il resto è dovuto a variabili SED e ciclo economico.**

# Fonti

**chart 1:** elaborazioni Ufficio Studi Confcommercio (USC) su dati Si.Camera, Istat (statistiche sulla popolazione), Istat (Archivio Statistico delle Imprese Attive-ASIA).

**chart 2:** elaborazioni USC su dati Si.Camera.

**chart 3:** elaborazioni USC su dati Movimprese e Istat, Rilevazione Continua Forze di Lavoro

**chart 4-5-6-7:** elaborazioni USC su dati Si.Camera.

**chart 9:** elaborazioni USC su dati Istat (statistiche sulla popolazione), Si.Camera (consumi provinciali), Nomisma (canoni di locazione).



---

**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

# **IMPRESE E CITTA'**

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

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

**Roma, 22 febbraio 2018**