

## IL DISTRETTO DEL COMMERCIO DELLA VALCERESIO



Arcisate



Besano



Bisuschio



Induno Olona



Porto Ceresio

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREMESSA</b>                                | <b>3</b>  |
| <b>IL CONTESTO DEL DISTRETTO DEL COMMERCIO</b> | <b>8</b>  |
| <b>I FATTORI DI ATTRAZIONE</b>                 | <b>22</b> |
| <b>LA DOMANDA</b>                              | <b>36</b> |
| <b>IL SISTEMA DI OFFERTA</b>                   | <b>41</b> |
| <b>LA SWOT ANALYSIS</b>                        | <b>50</b> |
| <b>POSIZIONAMENTO E LINEE STRATEGICHE</b>      | <b>54</b> |

# PREMESSA



## 1.1 SVILUPPO LOCALE, MARKETING TERRITORIALE E RUOLO DEL COMMERCIO

---

- Un territorio può essere interpretato come un sistema costituito da un insieme di attori e di risorse, sede di attività e di relazioni collocato in uno spazio definito che ne determina anche alcune caratteristiche. Oltre che dalla dimensione spaziale, un territorio è caratterizzato anche da una dimensione temporale in considerazione del fatto che le sue componenti fondamentali (attori, risorse, attività, relazioni) si manifestano in modo dinamico. In quanto entità che evolve, il territorio può essere considerato un “sistema vivente”: in questa prospettiva, il fine ultimo di un territorio è quindi la creazione, il mantenimento e il rafforzamento progressivo delle condizioni utili per evolvere in maniera fisiologica. Vale a dire secondo quei principi di sviluppo sostenibile che sottolineano l'importanza di una gestione e di un utilizzo delle risorse che tenga conto sia delle necessità presenti che di quelle future.
- La capacità competitiva di un sistema territoriale può, dunque, essere vista come la sintesi della capacità di attrazione al suo interno delle fonti di determinate risorse e della capacità di metabolizzazione di queste risorse a vantaggio degli stessi attori che fanno parte del territorio e che con le loro azioni ne determinano l'evoluzione fisiologica. È all'interno di questa prospettiva che deve essere collocata un'azione di marketing territoriale che sia capace, non solo di attrarre investimenti esterni, ma di avviare a livello locale un vero e proprio processo di sviluppo. A tale riguardo occorre porre l'accento su come il marketing territoriale costituisca un riferimento importante per le politiche di sviluppo locale. In primo luogo, dal punto di vista metodologico, in quanto i principi di orientamento dell'offerta territoriale alla soddisfazione delle aspettative della domanda, all'integrazione delle politiche territoriali con la comunicazione e alla distribuzione della sua offerta sono principi che migliorano l'efficacia delle azioni per lo sviluppo locale. In secondo luogo, dal punto di vista operativo, nel collegare al meglio l'offerta territoriale alla sua domanda, il marketing tende ad assumere esso stesso un ruolo attivo nelle politiche di crescita locale.
- Proprio in quest'ottica s'inserisce la scelta di Regione Lombardia di attivare un processo di valorizzazione del territorio che ha nel commercio il suo principale driver: il Distretto del Commercio rappresenta, infatti, l'idea strategica per lo sviluppo del commercio sul territorio lombardo.

## 1.2 LA MISSIONE DEI DISTRETTI DEL COMMERCIO

---

- I Distretti del Commercio non possono essere definiti solo con riferimento alla difesa, al consolidamento e al rilancio del commercio esistente: è necessario, invece, **rapportare le iniziative in ambito commerciale al più generale sviluppo territoriale dell'area**. La loro missione può essere definita in rapporto a obiettivi che, a seconda dei casi, “pesano” perlomeno i seguenti elementi:
  1. **“Incubatori” commerciali, in una duplice declinazione:** ricostituzione o consolidamento di un minimo di attività commerciali e di servizio rivolti alla popolazione residente, come premessa per ridare un “centro” e rafforzare così l'identità della comunità, da un lato; rafforzamento, coordinamento e integrazione dell'offerta commerciale e di servizio tra il centro storico ed eventuali centri commerciali pianificati o naturali, esistenti o da sviluppare, posizionati in aree interne al Distretto, dall'altro.
  2. **Sostegno a una vocazione turistica debole:** spesso il turismo può essere una risorsa limitata, capace di attrarre solo gli escursionisti e solo in certe stagioni o occasioni; il commercio è anche a servizio di queste iniziative che, da sole, non possono però diventare un reale moltiplicatore di attività commerciali.
  3. **Sostegno a una vocazione turistica forte:** in questi casi, contrariamente al precedente, il turismo può diventare un moltiplicatore delle attività commerciali.
- Per decidere come “pesare” questi diversi obiettivi dei Distretti del Commercio, il punto di partenza è una concreta presa d'atto delle risorse locali esistenti e in via di sviluppo. Due, in particolare, sono i fattori che condizionano la missione che può essere assegnata a un Distretto:
  - **Attrattori.** Si tratta ad esempio di vie di scorrimento che attraversano il territorio e che fungono da elementi di raccordo e attrazione per una possibile offerta commerciale intercomunale al servizio dei flussi di passaggio, presenza di poli di attrazione commerciali extracomunali da integrare con il commercio del centro storico, attrezzature turistiche estive e invernali, sentieri per escursioni, musei e monumenti, ambienti urbani, canali e parchi fluviali, ville e casali. Partendo dagli attrattori si arriva a definire come realisticamente pesare i tre elementi di cui sopra.
  - **Raccordo con iniziative di area vasta.** Ogni Comune è parte, e solo parte, di ambiti territoriali più vasti sui quali già esistono progettualità legate allo sviluppo del territorio, dei servizi ai cittadini, del sistema economico, della sua capacità d'attrazione turistica. Occorre inventarli e stabilire quali legami si possono pensare con il Distretto del Commercio, anche in una prospettiva di raccordo più strutturata e coerente di medio periodo.

## 1.3 IL DISTRETTO DEL COMMERCIO COME INCUBATORE COMMERCIALE

- Nella gran parte dei comuni medio-piccoli il problema che si pone è come ricreare le condizioni per un rilancio di iniziative commerciali di vicinato, o comunque coerenti con il contesto, messe in crisi dai grandi poli pianificati di offerta che si sono consolidati in questi anni. In molti casi, si ha a che fare con comuni che sono cresciuti senza che si mantenesse un rapporto fra il vecchio abitato e i nuovi insediamenti residenziali. I nuovi residenti non si sono quindi integrati: vivono in quel luogo, ma lavorano, acquistano e si divertono altrove. I Distretti del Commercio possono servire per cercare di ricucire questo rapporto progettando, facilitando e accelerando il processo che porta naturalmente allo sviluppo di un'area dove si raccolgono le attività commerciali, di servizio e di intrattenimento anche di piccola scala.
- Le condizioni necessarie per costruire un incubatore si possono riassumere come segue:
  - **Ambientali:** l'area incubatore deve avere qualche motivo di attrattiva; se esistono più potenziali attrattori dispersi, si può immaginare un sistema che li integri (pedonalizzazione e arredo urbano).
  - **Servizi pubblici:** va sfruttata per quanto possibile l'esistenza di una qualche presenza di persone legata a servizi di base, tipicamente la chiesa, la sede del comune, la biblioteca, la posta, un parco o una banca che magari si presti a qualche iniziativa.
  - **Pubblici esercizi:** hanno un ruolo fondamentale se si vuole fare sì che nel luogo prescelto i frequentatori si fermino; vanno quindi aiutati, offrendo aree, anche all'aperto, protette dalle auto.
  - **Commercio:** la presenza di una superficie moderna di vicinato (supermercato, superette) consente di sfruttare un'elevata frequenza di visita e può favorire nel tempo anche l'aggregazione di altri negozi che diano vita a un piccolo contenitore di attività commerciali; nelle realtà urbane più piccole questo ruolo viene svolto dai mercati ambulanti.
- Altri due temi importanti per un Distretto sono:
  - il **ruolo sociale** (di servizio, ma anche di animazione) e di **presidio del territorio** (anche dal punto di vista della sicurezza) svolto dal commercio e dai pubblici esercizi;
  - il **recupero dell'identità locale**, grazie alla presenza di negozi e attività di somministrazione che consentono di rafforzare l'esistenza di un determinato luogo.

## 1.4 DISTRETTO DEL COMMERCIO E TURISMO

---

- È la connessione più ovvia e di valenza più trasversale, anche se, in rapporto all'offerta commerciale, solo in pochi casi può essere un elemento di sostanziale rivitalizzazione della domanda. Nella gran parte dei casi si può solo immaginare una calendarizzazione di iniziative specifiche in cui il commercio, più che beneficiario, ha un ruolo di servizio. Nel definire un piano di sviluppo di medio periodo per un Distretto del Commercio è quindi inevitabile un esplicito riferimento al turismo e al suo ruolo. Va chiarito in che misura si può pensarlo come reale generatore di domanda commerciale, in grado di sostenere l'offerta che esiste, oppure, come spesso avviene in realtà dove gli attrattori sono pochi e non sufficientemente forti, se è il commercio deve essere pensato anche come elemento di servizio per sostenere, eventualmente anche solo in momenti particolari, le iniziative e gli attrattori turistici presenti nell'area.
- Per definire quale sia il raccordo fra turismo e attività commerciali e di ristorazione, i dati da raccogliere e le iniziative da sviluppare possono essere pensate su tre fronti:
  - **Iniziative turistiche.** Partendo da un inventario di iniziative che già ci sono è necessario definire un menu di scelte prevedendo: iniziative per i residenti, con cadenze anche frequenti ad esempio in occasione di particolari iniziative come il mercato settimanale, iniziative rivolte a frequentatori non residenti e iniziative di lancio del Distretto del Commercio.
  - **Attrattori.** Facendo un inventario che consenta di tematizzare le iniziative indicate al punto precedente.
  - **Informazione.** Di norma, per i visitatori, se c'è è poca e può essere poca anche per gli abitanti che non hanno forti legami con il comune di residenza. In entrambi i casi è necessario coordinare una serie di elementi simbolici (segnaletica, elementi di arredo urbano e architettonici) per far capire in modo immediato che una data area ha un ruolo di centro di riferimento di quell'abitato e può meritare una sosta o una maggiore frequentazione. Quando non si dispone di attrattori forti, l'unica alternativa è saper vendere le cose, anche piccole, che si hanno, raccontando delle "storie". La questione non si risolve facilmente con qualche cartello con il nome del palazzo e l'anno di costruzione. Qualche storia curiosa c'è ovunque e può diventare anche un modo per caratterizzare un territorio.

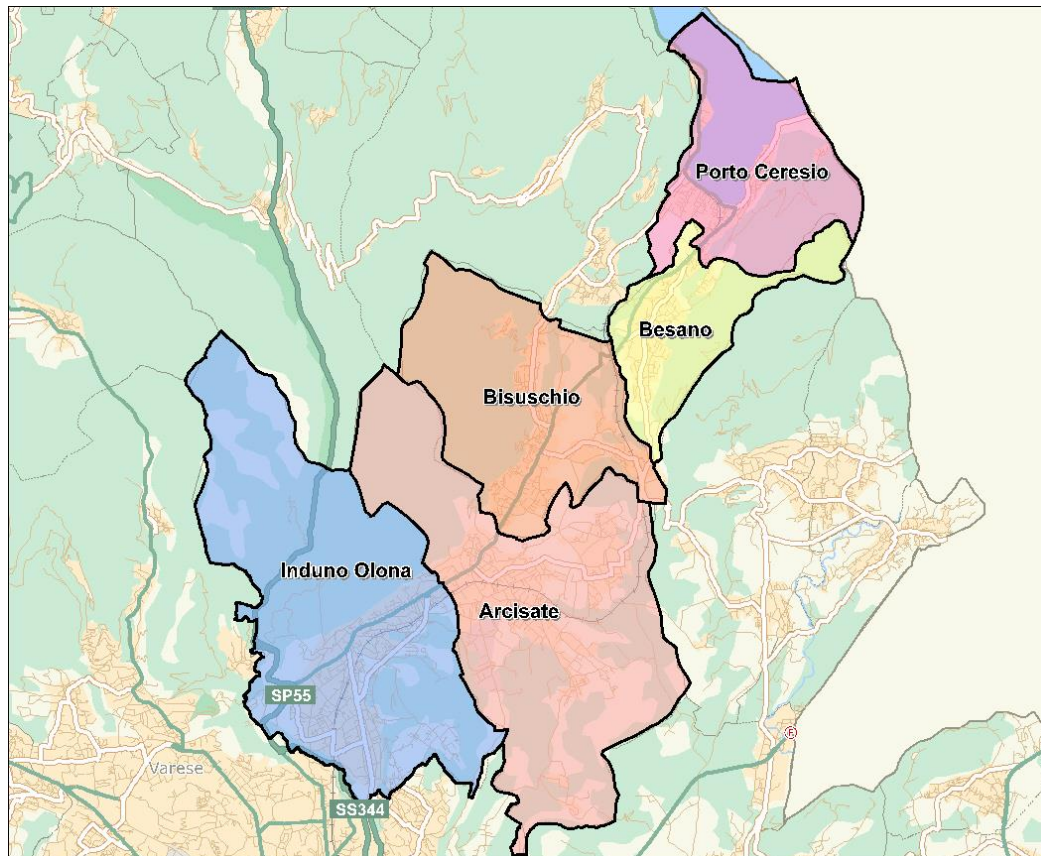
---

## IL CONTESTO DEL DISTRETTO DEL COMMERCIO

---



# CARTA D'IDENTITÀ DEL DISTRETTO DELLA VALCERESIO



**Partner:** Comune di Induno Olona (Capofila), Comune di Arcisate, Comune di Besano, Comune di Bisuschio, Comune di Porto Ceresio e Confcommercio ASCOM Varese

**Superficie territorio:**  
Circa 40,3 kmq (media 353 m s.l.m.)

**Popolazione:**  
29.800 abitanti

**Commercio al dettaglio**  
Esercizi di vicinato: 157  
Medie e Grandi strutture di vendite: 15

# CONTESTO TERRITORIALE: Piano Territoriale Regionale della Regione Lombardia (PTR)

- Secondo il **Piano Territoriale Regionale della Regione Lombardia (PTR)** il territorio della Provincia di Varese è diviso in 5 Ambiti Territoriali Omogenei (ATO). Nello specifico il DID è inserito nell'**ATO Varese e valli fluviali**, così identificato nel PTCP: l'indice di urbanizzazione dell'ambito (31,2%) è leggermente superiore all'indice provinciale (28,5%). Le criticità sono legate agli alti livelli di frammentazione insediativa, come nell'area di Varese, lungo le direttrici verso Milano e verso il Sempione. Nell'ATO sono presenti potenzialità connesse alla forte presenza di un tessuto produttivo maturo, e la necessità di azione deve essere definita con specifiche politiche di rigenerazione, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa, contenendo la frammentazione del tessuto rurale e salvaguardando i residui varchi di connessione ambientale posti lungo le direttrici di conurbazione. Le previsioni di trasformazione devono quindi prioritariamente, essere orientate alla rigenerazione, salvaguardando la funzione delle aree libere con gli elementi di valore ambientale (Parco lombardo della Valle del Ticino, Parco Campo dei Fiori, Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, SIC, ZPS, PLIS, ecc.).



# CONTESTO TERRITORIALE: Sistema Turistico Locale (STL) Varese Land of Tourism

- A livello turistico il Distretto è inserito **nel Sistema Turistico Locale (STL) Varese Land of Tourism**, che include i 138 comuni della provincia di Varese ed è diviso in 3 Ambiti turistici: il Lacuale Varesino (che coinvolge 17 comuni), il Montano Varesino (24 comuni) e l'Urbano, rurale e fluviale della pianura varesina (34 comuni).
- L'STL presenta una significativa diversificazione dell'offerta turistica complessiva, articolata su **4 prodotti turistici** tradizionali principali: **lago, montagna, campagna-natura, città**.
- Il programma dell'STL si articola nelle seguenti linee strategiche:
  - consolidamento delle potenzialità turistiche, miglioramento della qualità dei prodotti turistici, integrazione tra le differenti tipologie di turismo;
  - realizzazione di interventi infrastrutturali e di riqualificazione del territorio;
  - aggiornamento professionale degli attori del Sistema Turistico;
  - promozione di attività di marketing.
- Nel programma sono inseriti progetti per qualificare percorsi esistenti o realizzare nuovi tratti di collegamento tra aree di interesse turistico, la creazione di percorsi naturalistici e di nuovi tratti di piste ciclabili e sentieri pedonali, inseriti in contesti naturali di elevato interesse storico-naturale. Tra le iniziative di promozione previste nel programma di sviluppo turistico figurano la creazione di pacchetti turistici, la promozione dei grandi eventi, il marketing dei prodotti turistici e tipici e la promozione della rete museale. Relativamente alle strutture, i progetti proposti riguardano la riqualificazione di musei e orti botanici, la creazione di impianti sportivi e il recupero di edifici di interesse storico.



# LA VALCERESIO

---

- La **VALCERESIO** è un'ampia valle che si incunea tra le due estreme propaggini delle Alpi Lepontine: da un lato il versante che dal Monte Monarco prosegue sino al Monte Marzio, di fronte il massiccio Monte Orsa-Pravello, la cui cresta segue la linea di confine con la Confederazione Elvetica. Questi monti offrono uno splendido balcone dal quale ammirare verso sud la Pianura Padana e verso nord la catena delle Alpi Lepontine con il massiccio del Monte Rosa.
- La Valle ha il suo sbocco naturale su di un ramo del Lago Ceresio (o di Lugano). Il clima mite, la florida vegetazione di conifere, soprattutto latifoglie con prevalenza di castagneto, gli abbondanti boschi, le radure fiorite, le curiosità naturali quali grotte e miniere e una serie di sentieri agibili a tutti e ben segnati rendono piacevolissima l'esplorazione della valle per il turista.
- La Valceresio, che conta oltre 50.000 abitanti, comprende undici comuni (tra cui tutti e cinque i comuni che compongono il Distretto): **ARCISATE, INDUNO OLONA**, Cantello, **BESANO, PORTO CERESIO**, Clivio, Viggiù, Saltrio, Brusimpiano, Cuasso al Monte, **BISUSCHIO**.



Fonte: <https://www.comune.besano.va.it/>

# LAGO DI LUGANO O LAGO CERESIO

- Il Lago di Lugano (altrimenti detto anche **LAGO CERESIO**) è un lago prealpino ramificato lungo il confine italo-svizzero con un perimetro di 76,7 km e una superficie di 48,7 km<sup>2</sup>, dei quali circa 18 km<sup>2</sup> pertinenti alla Repubblica italiana.
- La divisione amministrativa è piuttosto complessa, estendendosi tra il Cantone Ticino, la Provincia di Como e la Provincia di Varese. All'Italia, in particolare, appartengono la sezione nord-orientale (col paese di Porlezza e la Valsolda, entrambi in provincia di Como) e un tratto della costa sudoccidentale presso **PORTO CERESIO** (in provincia di Varese); alla Svizzera appartiene invece la parte più estesa e centrale del bacino con Lugano e il centro di Morcote.
- Tutta la fascia a ridosso della riva meridionale del Lago di Lugano è ricca di fossili e il centro di questi giacimenti è il Monte San Giorgio, che si prolunga verso ovest in territorio italiano nel giacimento di **BESANO**.
- Da Porto Ceresio c'è la possibilità di imbarcarsi a bordo di un battello per raggiungere, sulla sponda opposta in territorio elvetico, il piccolo borgo di Morcote, dove si trova il Museo Hermann Hesse, che qui visse gli ultimi 43 anni della sua vita scrivendo diverse importanti opere fra cui Siddharta e Narciso e Boccadoro.



# MONTE SAN GIORGIO

---

- Il **SITO UNESCO DI MONTE SAN GIORGIO** è un piccolo gruppo montuoso tra il Cantone Ticino in Svizzera e la provincia di Varese, geologicamente costituito da rocce del mesozoico caratterizzate da un elevato contenuto fossilifero in ottimo stato di conservazione. Questa località fossilifera prende il nome dalla maggior cima dell'area, il Monte San Giorgio, che si trova in territorio svizzero. Di particolare interesse sono i ritrovamenti paleontologici entro la successione sedimentaria carbonatica marnosa del Triassico Medio, entro cui si riconoscono almeno sei livelli fossiliferi principali, ciascuno dei quali a sua volta suddivisibile in zone con differente associazione faunistica.
- Le prime attività di ricerca e raccolta fossilifera furono compiute da Antonio Stoppani nel 1862 ma è solo nel 2003 che gli affioramenti triassici in territorio svizzero furono iscritti nel Patrimonio mondiale dell'UNESCO, a cui seguirono nel 2010 anche quelli del versante italiano inseriti nella **WORLD HERITAGE LIST**, completando il riconoscimento del paleosito. Dal XIX secolo si segnalano decine di migliaia di scheletri fossili di rettili marini e di pesci, tra cui numerose specie rare o specifiche del sito, alle quali spesso sono attribuiti nomi che indicano toponimi locali come Besanosaurus leptorhynchus e Lariosaurus.
- Le principali collezioni dei reperti fossili sono conservate ed esposte presso il Museo dei fossili del Monte San Giorgio a Meride, il Museo dell'istituto di paleontologia dell'Università di Zurigo e il Museo Civico di Storia Naturale di Milano, che conservano molti degli olotipi delle prime nuove specie fossili ivi rinvenute e classificate durante i primi scavi, e il **MUSEO DEI FOSSILI DI BESANO**.



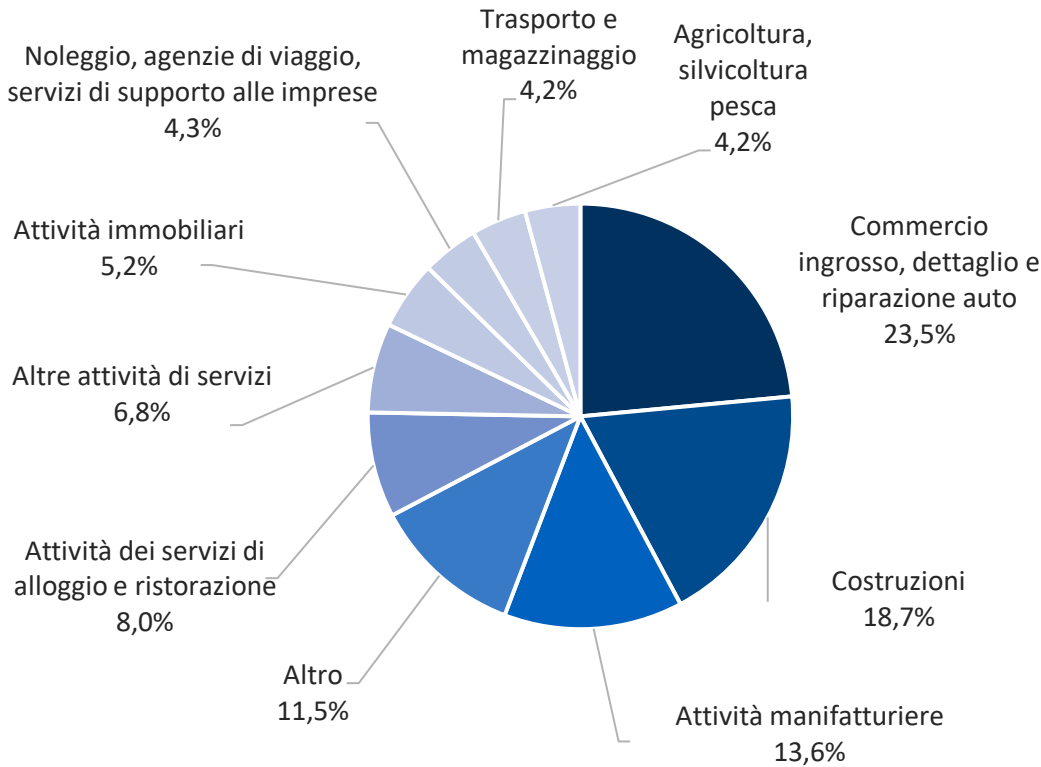
# IL TERRITORIO IN SINTESI

- Il Distretto della Valceresio è situato sulla sponda sud del Lago Ceresio (conosciuto anche come Lago di Lugano) e comprende 5 comuni della zona nord della provincia di Varese: Induno Olona (Capofila), Arcisate, Besano, Bisuschio e Porto Ceresio. Complessivamente il Distretto si estende su un territorio di oltre 40 km<sup>q</sup> con una popolazione totale di poco inferiore ai 30 mila abitanti. Nonostante si tratti un territorio di dimensioni ridotte, sia in termini di popolazione sia in termini di superficie, l'area risulta ricca di significative attrattività.
- Il Distretto, situato nella Valceresio, da sempre via di collegamento più veloce per il Canton Ticino, ha sviluppato infatti nel tempo una buona vocazione turistica legata alla presenza di importanti attrattive come il Lago di Ceresio e il Museo Civico dei Fossili, oltre ovviamente al Monte San Giorgio patrimonio UNESCO dal 2010.
- Per quanto riguarda l'economia del Distretto nel comune di Induno Olona sono presenti importanti attività produttive: la sede di produzione italiana del cioccolato svizzero Lindt e il Birrificio Angelo Poretti, storico stabilimento in stile Liberty del gruppo danese Carlsberg.



# IL TESSUTO IMPRENDITORIALE DEL DISTRETTO

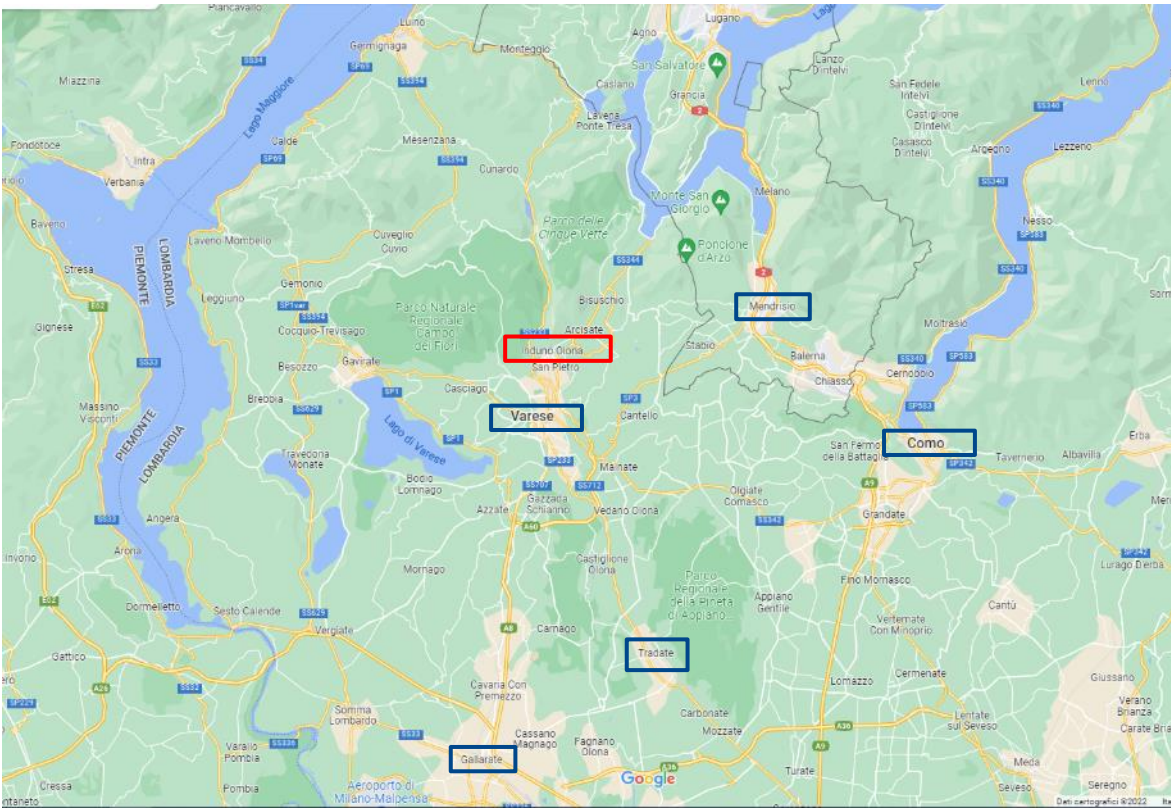
Imprese attive nel Distretto al 31.12.2020 per settore di attività



| SETTORE                                                        | NUMERO |
|----------------------------------------------------------------|--------|
| Commercio ingrosso, dettaglio e riparazione auto               | 404    |
| Costruzioni                                                    | 320    |
| Attività manifatturiere                                        | 233    |
| Attività dei servizi di alloggio e ristorazione                | 137    |
| Altre attività di servizi                                      | 117    |
| Attività immobiliari                                           | 89     |
| Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese | 73     |
| Agricoltura, silvicoltura pesca                                | 72     |
| Trasporto e magazzinaggio                                      | 72     |
| Altro                                                          | 198    |
| TOTALE IMPRESE ATTIVE NEL DISTRETTO                            | 1.715  |

Fonte: elaborazione StockView - Infocamere

# INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL DISTRETTO

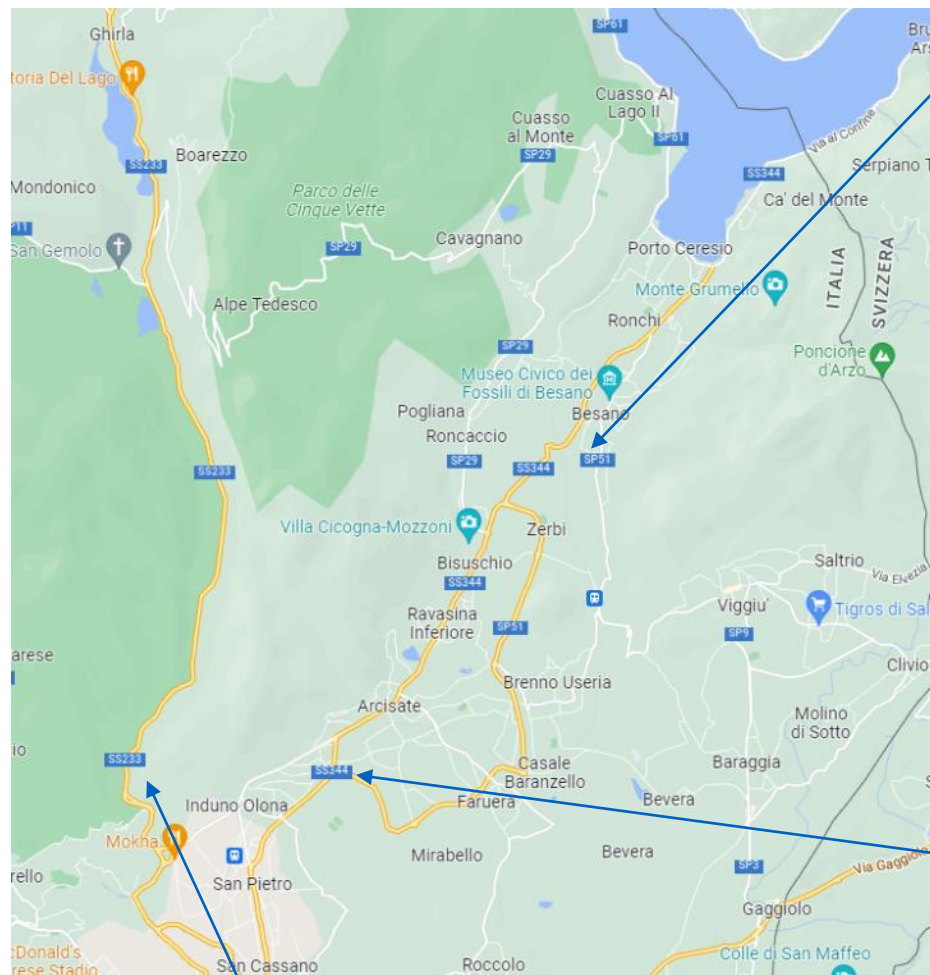


Distanze delle principali città da Induno Olona, Comune Capofila del Distretto

| Comune    | Distanza km | Percorso in auto |     |
|-----------|-------------|------------------|-----|
|           |             | h                | min |
| Varese    | 5,8         | -                | 12  |
| Mendrisio | 17,6        | -                | 24  |
| Tradate   | 22,5        | -                | 35  |
| Gallarate | 26,5        | -                | 30  |
| Como      | 32,1        | -                | 48  |

Fonte: <https://www.google.it/maps>

# ACCESSIBILITÀ: COLLEGAMENTI STRADALI



SP51

- Il Distretto, situato nella zona a nord di Varese, è attraversato da diverse arterie stradali:
  - Strada Statale n. 233 Varesina, collegamento tra Milano e il confine di Stato di Ponte Tresa con la Svizzera.
  - Strada Statale n. 344 di Porto Ceresio, collegamento tra Varese e la Svizzera
  - Strada Provinciale n. 51 Arcisate - Besano.

SS344

SS233

# ACCESSIBILITÀ: TRASPORTO LACUSTRE

## CORSE ARCOBALENO 12.12.2021 - 10.12.2022

| Feriali lu-ve / An Werktagen Mo-Fr<br>Jours ouvrables lu-ve / Workdays Mo-Fr                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Departure                                                                                                                                                                                                                                                                  | 71  | 75  | 77  | 79  |
| Morcote (Lago)                                                                                                                                                                                                                                                             | 07:02                                                                                | 17:30                                                                                | 18:30                                                                                | 19:30                                                                                |
| Porto Ceresio (Lago)                                                                                                                                                                                                                                                       | 07:14                                                                                | 17:43                                                                                | 18:43                                                                                | 19:43                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                            | 70  | 72  | 76  | 78  |
| Porto Ceresio (Lago)                                                                                                                                                                                                                                                       | 06:47                                                                                | 07:47                                                                                | 17:47                                                                                | 18:47                                                                                |
| Morcote (Lago)                                                                                                                                                                                                                                                             | 07:00                                                                                | 08:00                                                                                | 18:00                                                                                | 19:00                                                                                |
| PREZZI / FARES / PREISE / TARIFS<br><a href="http://www.arcobaleno.ch">www.arcobaleno.ch</a>                                                                                                                                                                               |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                      |
|  <a href="http://www.ticino.ch/ticket">www.ticino.ch/ticket</a>  <b>Arcobaleno</b><br>Comunità tariffale |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                      |

Fonte: <https://www.lakelugano.ch/it>

- A partire dal 2018 la Società Navigazione del Lago di Lugano ha attivato un servizio battello che mette in collegamento Porto Ceresio, situato sulle sponde del Lago Ceresio (conosciuto anche come Lago di Lugano), con il Borgo di Morcote.
- L'orario è stato realizzato per consentire quotidianamente dal lunedì al venerdì, durante tutto il corso dell'anno, il servizio di collegamento da e per Lugano, attraverso la coincidenza con il Bus Postale, e da e per la Lombardia grazie alla coincidenza con i treni di Trenord.

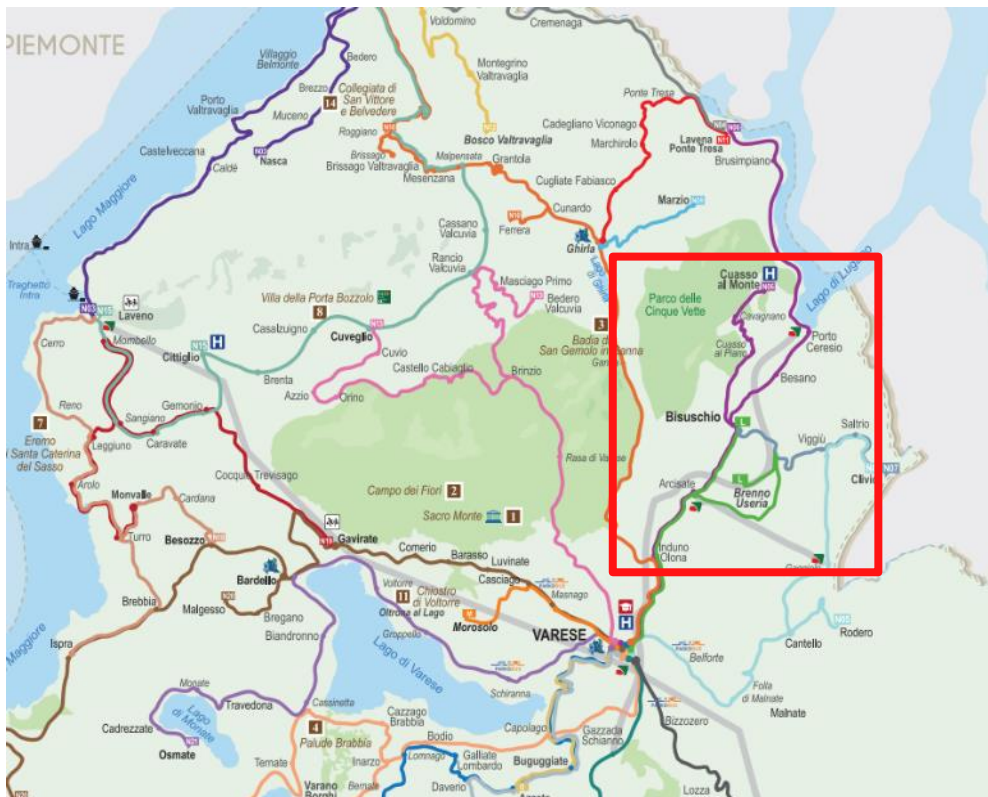
# ACCESSIBILITÀ: TRASPORTO FERROVIARIO



- Il Distretto è servito da 4 stazioni:
- **Arcisate**, situata sulle linee Varese - Mendrisio e Varese - Porto Ceresio.
- **Bisuschio** - Viggiù, situata sulla linea Varese - Porto Ceresio.
- **Induno Olona**, situata sulle linee Varese - Mendrisio e Varese - Porto Ceresio.
- **Porto Ceresio**, situata sulla linea Porto Ceresio - Milano.
- Grazie alla riattivazione della linea ferroviaria, oggi internazionale, il Distretto ha acquisito una posizione strategica nella regione pedemontana amplificando le opportunità di scambio con l'area di Varese, di Milano ma anche con l'area dell'aeroporto internazionale di Malpensa, con il Canton Ticino e la Svizzera in generale.

Fonte: Sito [trenord.it](http://trenord.it)

# ACCESSIBILITÀ: TRASPORTO PUBBLICO LOCALE



- L'offerta di trasporto pubblico locale del Distretto è gestita dal Consorzio Trasporti Pubblici Locali dell'Insubria ed è costituita dalle seguenti linee:

- **N06 Varese - Induno - Arcisate - Bisuschio - Cuasso al Piano - Borgnana Cavagnano - Cuasso al Monte.**
- **N07 Clivio - Saltrio - Viggiù - Bisuschio con diramazione Cantello-Bisuschio.**
- **N10 Varese - Induno Olona - Valganna - Ganna - Ghirla - Cunardo - Ferrera - Grantola - Mesenzana - Germignaga - Luino.**
- **Linea Suburbana L Varese - Induno Olona - Arcisate - Bisuschio / Brenno Useria.**

Fonte: <https://www.ctpi.it/>

## I FATTORI DI ATTRAZIONE



# CHIESE E SANTUARI

- **CHIESA DI SAN VITTORE ad Arcisate**, risalente all'XI secolo, ricostruita nel XV secolo e ampliata nel cinquecento, conserva della struttura originale solo il campanile e alcune lapidi. La Chiesa presenta un edificio a tre navate su colonne, il presbitero, rialzato rispetto alla navata, si conclude con un abside semicircolare contenente un coro mentre le volte sono a crociera e decorate. Ai lati delle navate sono presenti due cappelle per lato; in quella a destra sono custodite le reliquie di S. Felicissima, un gruppo scultoreo con Calvario quattrocentesco e una Deposizione settecentesca di scuola milanese mentre a sinistra si trova l'altare della Madonna di origine settecentesca.
- **CHIESA PARROCCHIALE DI SAN MARTINO DI TOUR a Besano**, costruita nel 1600 conserva al suo interno dipinti di pregio realizzati da diversi autori tra i quali Croce di Varese, i milanesi Valtorta e Maroni e Petrini da Carona. All'interno dell'edificio è visibile un altare maggiore interamente in marmo, scolpito dai viggiutesi Giovanni Rizzi e Giovanni Maria Giudici, mentre la sagrestia, il pulpito e i confessionali, caratterizzati da uno stile barocco, sono stati realizzati dall'eremita Frate Antonio Rigola con la collaborazione del prof. Maria Bernardo del Re di Milano e da Carlo Ortello di Lugano.



## CHIESE E SANTUARI (segue)

- **CHIESA DI SAN GIUSEPPE a Bisuschio**, situata nel centro storico rappresenta l'edificio più antico presente in paese, caratterizzato da un oratorio di modeste dimensioni costituito da un'unica navata con altare orientato verso nord. La forma attuale risale agli anni trenta del XVII secolo, in seguito agli ampliamenti voluti dalla famiglia Cicogna Mozzoni al fine di concederla come sede alla Scuola del Santissimo. Nel 2015 è stato inaugurato al suo interno un complesso scultoreo di Gianfranco Colombini posizionato nell'altare della navata sinistra.
- **CHIESA DEL LAZZARETTO a Bisuschio**, costruita nel 1700 e situata sul piazzale del cimitero comunale, è dedicata a San Rocco e San Sebastiano, patroni degli appestati, come ex voto per le frequenti epidemie di peste che colpirono il paese. La Chiesa presenta una facciata intonacata e decorata con stucchi mentre l'impianto è a una sola navata con pietre a vista. Ai lati del portone sono poste due lapidi mentre l'ingresso è preceduto da un piccolo pronao. L'altare, inserito in una cappella emisferica posta su pilastri, custodisce una pala d'altare raffigurante la Vergine Maria col Bambino e alcuni Santi.



## CHIESE E SANTUARI (segue)

- **CHIESA PARROCCHIALE DI SAN GIORGIO MARTIRE a Bisuschio**, costruita nel XVI secolo dalla Famiglia Mozzoni venne eretta in sostituzione di un edificio religioso demolito per ampliare il Parco della Villa Cicogna Mozzoni. Nonostante le modifiche intervenute nel corso dei secoli l'edificio si presenta ancora molto simile all'originale. La facciata a salienti e scandita da lesene presenta sopra il portale un imponente affresco di San Giorgio. L'interno a tre navate presenta due sagrestie, arredate con mobili settecenteschi, e quattro altari decorati da diverse tele tra cui una rappresentante la nascita della Vergine. Le volte presentano infine affreschi con figure dell'Antico e Nuovo Testamento.
- **CHIESA DI SAN GIOVANNI BATTISTA a Induno Olona**, eretta tra la fine del XV secolo e l'inizio del XVI, probabilmente sui resti di un edificio più antico, rappresenta la Chiesa principale del Comune di Induno. Dedicata al santo patrono del paese accanto all'altare dedicato alla Vergine presenta 15 tondi ad olio su rame della scuola del Morazzone raffigurante i Misteri del Rosario, simili a quelli conservati nella Basilica di San Vittore a Varese e accostati ai disegni preparatori realizzati dal Morazzone custoditi agli Uffizi di Firenze. Gli affreschi custoditi all'interno presentano tracce degli ampliamenti realizzati nel corso dei secoli, come testimonia l'affresco realizzato da Angelo Comolli e risalente al XX secolo.



## CHIESE E SANTUARI (segue)

- **SANTUARIO DELLA MADONNA DI SAN BERNARDINO a Induno Olona**, posto sul colle alle spalle del nucleo antico del paese fu eretto nel XVIII secolo sui resti di una cappella di epoca medievale. L'edificio custodisce al suo interno un affresco risalente al XVI secolo, e restaurato nel 1954, a decorazione dell'altare maggiore mentre all'esterno del Santuario, sul piazzale antistante, sono presenti quattordici edicole raffiguranti episodi della Via Crucis. Nel 1700 l'edificio subì un significativo ampliamento e venne abbellito con nuove decorazioni.
- **CAPPELLA DI SAN PIETRO IN SILVIS a Induno Olona**, tra gli edifici di culto più antichi della Valceresio, essendo stato edificato nel XI-XII secolo, sorge sul luogo di un edificio preesistente affiancato da un cimitero, di cui esistono ancora le tracce. L'aggiunta *in silvis (nei boschi)* al nome è dovuta alla sua collocazione decentrata rispetto al centro abitato, lungo la direttrice che conduceva a Varese. La cappella, che custodisce al suo interno diversi affreschi antichi, è in stile romanico. Tra gli affreschi più importati figura quello con la crocifissione databile ai primi decenni del XVI secolo. Nonostante i restauri e gli ampliamenti dell'originario edificio romanico rimangono la facciata a capanna e la parete meridionale, inglobati dall'ampliamento rinascimentale costituito da muratura composta di pietre.



## CHIESE E SANTUARI (segue)

---

- **CHIESA DI SANT'AMBROGIO a Porto Ceresio**, citata per la prima volta nel 1540, quanto era poco più di una cappella, nel corso dei secoli successivi subì infatti diversi ampliamenti, fino a raggiungere la struttura attuale visibile dalle rive del lago. La Chiesa fu eretta a Parrocchia dopo la separazione da quella di Besano nel 1722.
- **SANTUARIO MARIA AUSILIATRICE a Porto Ceresio**, situato su di una altura al confine con la Svizzera, in località Selvapiana, fu costruita per ringraziare la Madonna degli scampati pericoli della seconda guerra mondiale. Il Santuario conserva al suo interno un affresco raffigurante la Madonna tra gli angeli, San Giovanni Bosco e San Domenico Savio, opera del pittore Coquio di Varese.



# VILLE E CASTELLI

- **VILLA CICOGNA MOZZONI a Bisuschio**, complesso monumentale costruito tra il XV e il XVI secolo presenta un primo corpo di fabbrica che aveva funzione di Casino di caccia ed un secondo (collegato con il primo) eretto solo in un secondo momento trasformandola in villa di delizie circondata da giardini su più livelli. L'edificio vero e proprio ha un impianto a U tipico delle dimore nobili del rinascimento lombardo ed è raggiungibile tramite un vialone alberato che si allarga sul piazzale dove sorge la villa. La facciata è disposta su due piani e le pareti che danno sul piazzale, ora fortemente sbiadite, mostrano ancora deboli tracce di una ricca decorazione ad affresco. La pavimentazione del cortile è in pietra di ciottoli in porfido rosso di Cuasso mentre, al centro, alcuni ciottoli bianchi delineano lo stemma della famiglia Cicogna Mozzoni. Sui due lati lunghi della villa si apre il porticato, sorretto da robuste colonne doriche in pietra di Viggiù, mentre sul terzo lato della casa il porticato è ricreato grazie agli affreschi eseguiti in trompe-l'œil, ora molto sbiaditi.
- **CASTELLO DI FRASCAROLO a Induno Olona**, situato ai piedi del Monte Monarco, tra le Valli Ganna e Ceresio, è arricchito da un giardino all'italiana con terrazze e fontane. Sorto nell'Alto Medioevo, forse come fortezza per controllare l'accesso alla Valganna e alla Valceresio, a partire dal 1543 risulta di proprietà della famiglia Medici di Marignano e non è visitabile. Dal XVI secolo in avanti il castello ha perso gran parte della sua fisionomia difensiva, di cui rimane solo la torre a ovest, poiché i Medici lo trasformarono in una residenza tipicamente Cinquecentesca.



## VILLE E CASTELLI (segue)

- **VILLA CASTIGLIONI a Induno Olona**, costruita nel XIX secolo da una famiglia nobile milanese, i Mannati, fu acquistata nel 1821 da Ermenegildo Castiglioni, ricco uomo liberale già proprietario di palazzi nel capoluogo lombardo. La Villa è caratterizzata da una torretta, situata al confine della proprietà Medici, e da un tempietto vicino all'ingresso dei giardini noto anche come «Casa delle Bambole». Il retro della Villa è arricchito da un ampio parco. L'edificio, oggi chiuso, a partire dal 1981 fu convertito in albergo.
- **VILLA PIRELLI a Induno Olona**, l'edificio, testimonianza della presenza sul territorio di famiglie nobili, è situato su di una altura raggiungibile attraverso un viale ed è arricchito da un giardino terrazzato all'italiana con fontane. La villa ha una pianta a forma di L, è suddivisa su tre piani, è accessibile da due ingressi, uno sul giardino e uno sul piazzale retrostante, ed è completata da un portico che collega l'interno con l'esterno. L'interno è decorato a stucco e con affreschi, tranne nella zona probabilmente riservata alla servitù. Accanto al nucleo centrale sono presenti la cappella privata e un rustico.
- **VILLA BIANCHI a Induno Olona**, costruita nel 1858 e demolita degli anni 60/70 a partire dal restauro degli anni 80 ospita gli uffici comunali. La villa è arricchita da un giardino aperto al pubblico, utilizzato nel periodo estivo anche per eventi e manifestazioni, e da un parco giochi sul retro dell'edificio.



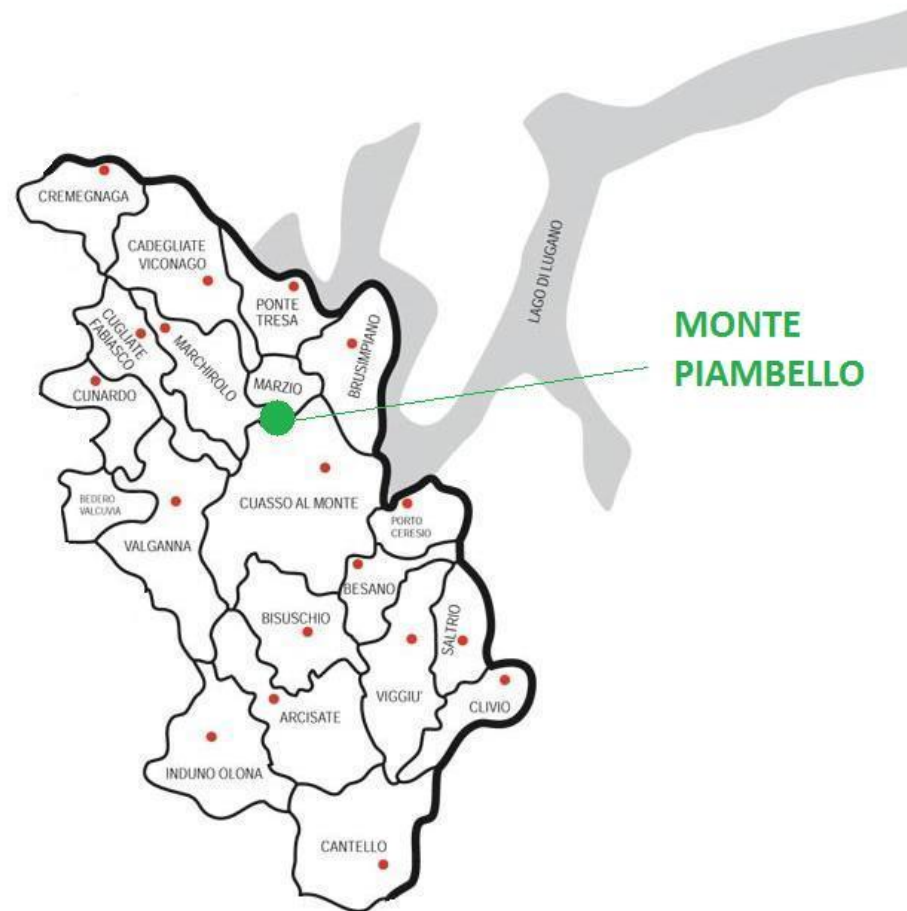
## PARCHI E AREE VERDI (segue)

- **PARCO RIO PONTICELLI E DELLE MINIERE a Besano**, realizzato nel 2019 grazie al recupero della zona delle ex miniere, è raggiungibile in soli venti minuti di cammino attraverso il **SENTIERO DEI FOSSILI** che parte dal Piazzale Monte San Giorgio. Il Parco, costruito con principi di ecosostenibilità ed attrezzato con aree pic-nic, custodisce al suo interno diverse piante prestigiose e autoctone ed offre punti panoramici con vista sulle Prealpi, sulla Svizzera e sul Lago Ceresio. Grazie al rinvenimento di centinaia di fossili nel letto del torrente **RIO PONTICELLI** il comune di Besano e il **MONTE SAN GIORGIO** hanno ricevuto il riconoscimento di patrimonio dell'UNESCO. Dopo ulteriori quindici minuti di cammino nel Parco è possibile raggiungere l'area delle ex miniere, luogo del rinvenimento di diversi fossili durante il 1800 e testimonianza dell'estrazione dello scisto, materiale organico con il quale si produceva olio per l'illuminazione e ittolo.
- **COLLE SAN MARTINO a Besano**, situato in una posizione dominante rispetto al paese era probabilmente in origine una fortificazione celta trasformata in castrum dopo l'occupazione romana per difendere le vie di passaggio collegate al lago Ceresio. Sul Colle è situata una **CHIESETTA DEDICATA ALLA VERGINE MARIA** in stile romanico che custodisce all'interno dipinti seicenteschi e una Madonna col Bambino risalente al 1400. In origine alla chiesa era annesso un monastero censito nel Catasto Teresiano di cui ora non rimane alcuna traccia. Lungo la salita al colle, sono poste **QUATTORDICI CAPPELLE DELLA VIA CRUCIS** ricostruite nel 1988 dal pittore Franco Vasconi.



## PARCHI E AREE VERDI (segue)

- **PARCO DEL PIAMBELLO:** L'area del Piambello è ubicata nella parte nord orientale della Provincia di Varese e confina a nord con la Svizzera, ad est col lago Ceresio, la Svizzera e la Provincia di Como. Immersa nella regione storica dell'Insubria, la regione del Piambello, ultima propaggine della Provincia di Varese affacciata sul Canton Ticino, si trova a pochi chilometri dalle città di Varese, Lugano e Milano.
- il Piambello è un rilievo composto da rocce di origine vulcanica che, con la sua altezza di 1.129 metri s.l.m. domina la Valceresio, la Valganna e la Valmarchirolo. Il territorio del Piambello, con una superficie totale di oltre 142 km<sup>2</sup>, si caratterizza per il paesaggio estremamente variegato, in cui ampie vallate modellate dai ghiacciai si alternano ai morbidi rilievi prealpini e ai numerosi corsi d'acqua.
- Sono numerosi i **percorsi turistico-culturali** che il visitatore può effettuare autonomamente nel territorio, ognuno dei quali suggerisce una selezione di luoghi da visitare e di sentieri escursionistici da percorrere per approfondire un tema specifico.



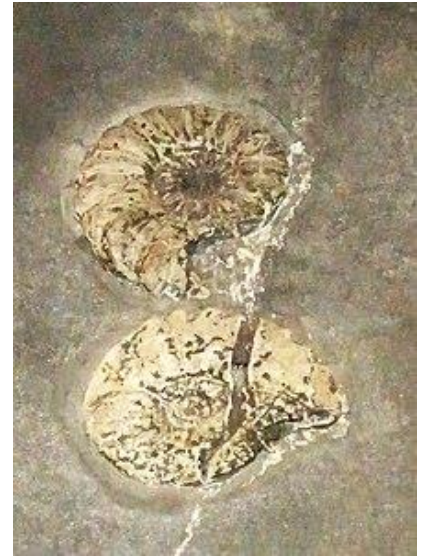
Fonte: <http://www.cmpiambello.it/valceresio/hh/index.php>

# SENTIERI E ITINERARI

---

- Il Distretto è caratterizzato da una rete di **sentieri e percorsi ciclopedonali**, che ne agevolano la fruizione in chiave «green» sia da parte dei residenti, sia per i turisti che vogliono scoprire le belle naturali del territorio.
  - Induno - Montallegro, 3 km di percorso di tipo ciclostrada con una pendenza massima del 7% e un dislivello di 188 m.
  - Monte Orsa - Monte Pravello, 15 km di percorso con un dislivello di 700 m percorribile in mountain bike.
  - Bisuschio - Monte Orsa, 8 km di percorso con un dislivello di 658 m percorribile in bicicletta.
  - Sentieri di diversa lunghezza, tipologia e difficoltà nel territorio comunale di Besano, alla scoperta di aree panoramiche, fortificazioni della Linea Cadorna e del Parco Rio Ponticelli e delle Miniere.
  - Sentiero geo-paleontologico nella zona del Monte San Giorgio, sentiero escursionistico di collegamento tra siti di scavo protetti dall'UNESCO e dotato di pannelli informativi che contestualizzano i principali aspetti geo-paleontologici.
  - Linea Cadorna - Sentiero della Pace a Porto Ceresio, percorso di due anelli, rispettivamente di 2,7 km e 9,3 km, all'interno dei confini della Comunità Montana della Valceresio lungo il sistema difensivo italiano alla Frontiera Nord verso la Svizzera.

- La storia delle ricerche paleontologiche a Besano inizia nella metà dell'800, quando gli studiosi del Museo di Storia Naturale di Milano si rendono conto dell'importanza dei reperti fossili qui conservati e intraprendono le prime indagini scientifiche. Da allora le scoperte si sono susseguite senza tregua fornendo alla scienza dati di rilevanza mondiale. Oggi Besano fa parte del Sito paleontologico italo-svizzero del Monte San Giorgio e il suo territorio risulta inserito nella World Heritage List dell'UNESCO. Il Museo, inaugurato nel 1981, espone una parte significativa degli eccezionali reperti scoperti sul territorio.
- All'interno del Museo è possibile ammirare splendide ammoniti, pesci e rettili dall'aspetto bizzarro come l'enorme Besanosaurus, ittiosauro lungo quasi 6 metri che conserva nell'addome ben 4 embrioni, o il Saltriosauro, i cui resti sono gli unici fossili in Italia di un grande dinosauro carnivoro.



Fonte: <https://www.comune.besano.va.it/>

# TESORO DI ARCISATE

- Il Tesoro, scoperto nel 1900 ad Arcisate, fu acquistato da Adolf Roger e da questi venduto per 200 sterline al British Museum. Le circostanze e il luogo del ritrovamento non sono chiare e, a causa di questo fatto, non si è potuto stabilire con certezza l'origine e la datazione dei reperti, così come stabilire se siano stati occultati volontariamente.
- Il Tesoro di Arcisate, composto da un insieme di oggetti d'argento di epoca romana, è di grande rilevanza per gli studiosi in quanto rappresenta un set completo, raffinato, prezioso e perfettamente conservato. Nel dettaglio è composto da cinque oggetti fabbricati in argento: una brocca, una coppa, un colino e un attingitoio, componenti un servizio da vino completo, e una spatula, con probabilità appartenente a un servizio da toeletta femminile.
- Le incisioni sulla brocca e sul manico dell'attingitoio fanno pensare che gli oggetti fossero di proprietà di una famiglia degli Utii proveniente dal Sannio.
- L'età probabile degli oggetti è stimata fra gli anni 100 e 75 a.C., quando la regione non era stata ancora romanizzata, e si è ipotizzato quindi che la famiglia proprietaria avesse interessi commerciali nella zona, in campo minerario o nella compravendita di metalli.



# MUSEO ETNOGRAFICO APPIANI - LOPEZ

- Situato nel centro storico «Corte del Pozzo» a Porto Ceresio il Museo Etnografico Appiani - Lopez conserva numerosi utensili e oggetti del passato e conta oggi 11 stanze con esposizione a tema e un giardino in cui sono esposti grossi attrezzi agricoli e barche.
- La raccolta nacque nel 1973 presentata da Luciano Appiani e da sua moglie Mirella Lopez come piccola mostra di oggetti e manufatti legati alla vita passata di Porto Ceresio. Tale esperienza portò alla decisione di continuare il lavoro con una ricerca che continua tutt'oggi.
- Gli anni dal 1972 al 1975 furono infatti dedicati al reperimento e al recupero di oggetti e testimonianze con l'intenzione di salvare dalla distruzione e dall'oblio quanto potesse documentare il passato di Porto Ceresio. Le ricerche portarono presto a un consistente insieme di materiali e all'esigenza di una sede dove ospitarli. Venne per questo scopo acquistato a lotti, nell'arco di dieci anni, tutto il complesso della Corte del Pozzo.



Fonte: <http://www.montesangiorgio.org/> e <https://www.comune.portoceresio.va.it/>

# LA DOMANDA

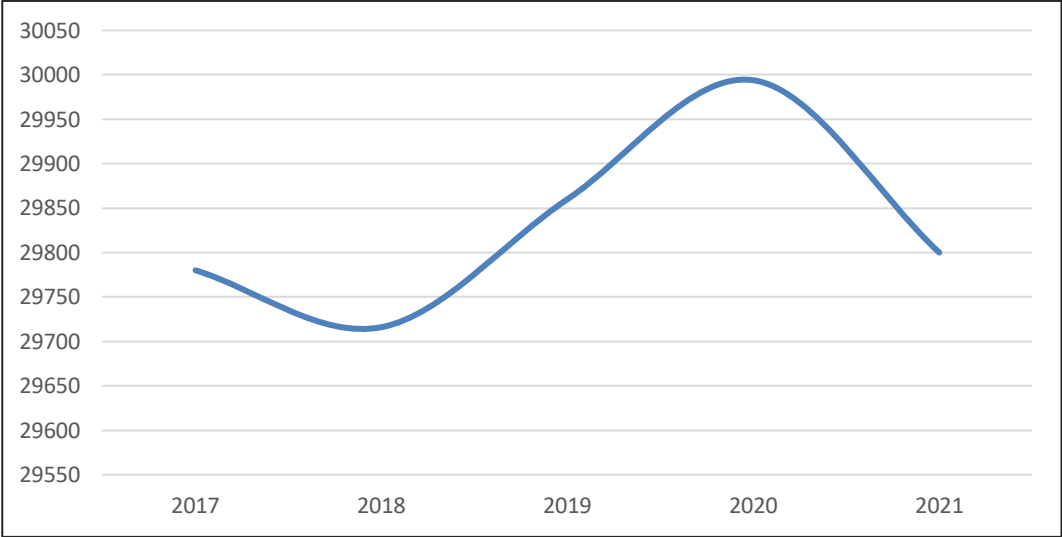


# LA DOMANDA INTERNA: LA POPOLAZIONE RESIDENTE

- L'analisi dell'evoluzione demografica rappresenta un passaggio fondamentale per inquadrare all'interno delle dinamiche sociali di lungo periodo i diversi fenomeni che si manifestano a livello più strettamente economico. Ciò è particolarmente vero con riguardo al commercio al dettaglio, laddove un esame dell'adeguatezza dell'offerta di servizi commerciali non può prescindere da una valutazione delle principali tendenze demografiche. Due elementi appaiono particolarmente rilevanti nell'analisi della struttura e dell'evoluzione demografica del Distretto Valceresio:
  - **L'andamento della consistenza della popolazione residente nell'ultimo quinquennio:** negli ultimi 5 anni la dinamica della popolazione residente nel Distretto ha seguito tendenze differenti; a fronte di una riduzione nel 2018 e di un successivo incremento fino al 2020, si è registrato un calo nell'anno pandemico che ha portato la consistenza della popolazione nel 2021 a valori sostanzialmente analoghi a quelli del 2017. Spostando il focus sui singoli comuni, nel quinquennio considerato si registra una tendenziale crescita della popolazione di Induno Olona e di Arcisate, mentre gli altri comuni hanno subito una seppur lieve riduzione. Tali andamenti si riflettono inevitabilmente sull'andamento della domanda potenziale interna dei servizi commerciali.
  - **Il graduale invecchiamento della popolazione:** l'indice di vecchiaia della popolazione riferito al Distretto, calcolato rapportando la fascia della popolazione più anziana (65 anni e oltre) alla popolazione più giovane (0-14 anni), risulta lievemente inferiore a quello relativo alla Provincia di Varese sia nel 2017 che nel 2021. Ciò testimonia il peso maggiore della popolazione giovanile nel territorio, ma va anche rimarcato che nell'ultimo quinquennio l'indice è aumentato (182,1 nel 2021 contro 163,6 nel 2017). La composizione della popolazione del Distretto è rilevante in quanto si riflette sulle potenzialità di sviluppo dell'offerta commerciale, sia dal punto di vista della tipologia di prodotto/servizio, sia dal punto di vista della quantità di prodotto/servizio richiesto. Essendo la popolazione del Distretto variegata, l'offerta commerciale dovrà essere altrettanto diversificata per riuscire a soddisfare i bisogni di una clientela più giovane generalmente incentrata sui consumi di beni, ed una clientela anziana, più propensa ad usufruire dei servizi di prossimità: prossimità sia relativamente ai formati della distribuzione moderna (superette e piccoli supermercati), sia relativamente agli esercizi di vicinato specializzati alimentari e non alimentari.

# LA DOMANDA INTERNA: LA POPOLAZIONE RESIDENTE

Andamento della popolazione residente del Distretto (2017 – 2021)



Fonte: Elaborazioni TradeLab su dati Istat

| ANNO | POPOLAZIONE | VARIAZIONE ASSOLUTA | VARIAZIONE PERCENTUALE |
|------|-------------|---------------------|------------------------|
| 2017 | 29.780      | -                   | -                      |
| 2018 | 29.716      | -64                 | -0,21%                 |
| 2019 | 29.860      | 144                 | 0,48%                  |
| 2020 | 29.994      | 134                 | 0,45%                  |
| 2021 | 29.800      | -194                | -0,65%                 |

# LA DOMANDA INTERNA: LA POPOLAZIONE RESIDENTE – Suddivisione per Comune

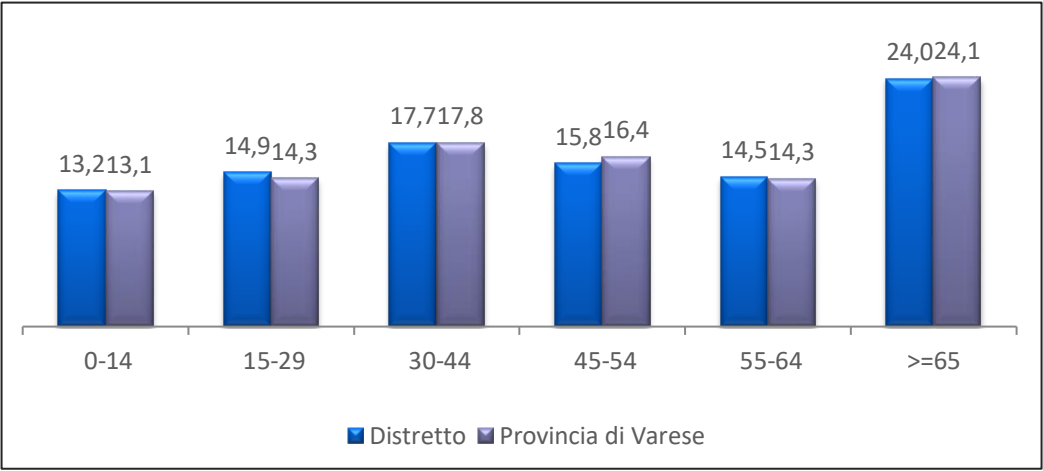
Andamento della popolazione residente del Distretto (2017 – 2021)  
Suddivisione per Comune

| COMUNE        | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | VARIAZIONE ASSOLUTA<br>2021 VS 2017 | VARIAZIONE PERCENTUALE<br>2021 VS 2017 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| Induno Olona  | 10.154 | 10.144 | 10.192 | 10.318 | 10.254 | 100                                 | 0,98%                                  |
| Arcisate      | 9.834  | 9.840  | 9.937  | 9.948  | 9.900  | 66                                  | 0,67%                                  |
| Bisuschio     | 4.372  | 4.308  | 4.321  | 4.344  | 4.301  | -71                                 | -1,62%                                 |
| Besano        | 2.562  | 2.529  | 2.528  | 2.506  | 2.519  | -43                                 | -1,68%                                 |
| Porto Ceresio | 2.858  | 2.895  | 2.882  | 2.878  | 2.826  | -32                                 | -1,12%                                 |
| Totale        | 29.780 | 29.716 | 29.860 | 29.994 | 29.800 | 20                                  | 0,07%                                  |

Fonte: Elaborazioni TradeLab su dati Istat

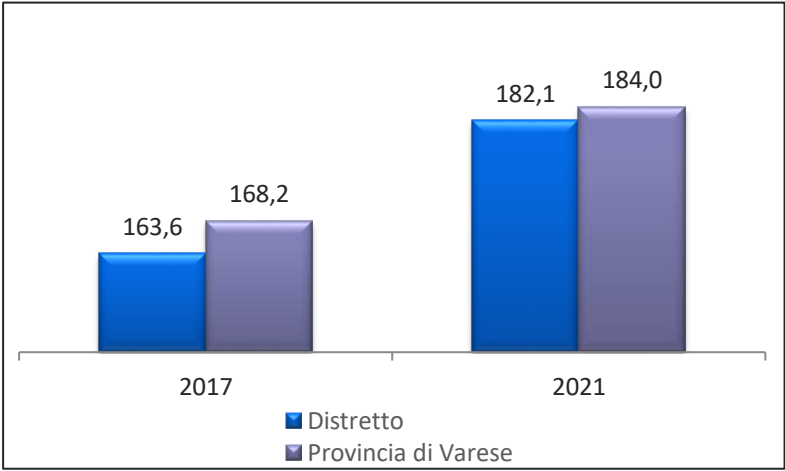
# POPOLAZIONE RESIDENTE PER FASCE D'ETÀ E INDICE DI VECCHIAIA

Residenti nel Distretto per fascia d'età (2021)



Fonte: Elaborazioni TradeLab su dati Istat

Indice di vecchiaia (2021)



Fonte: Elaborazioni TradeLab su dati Istat

## IL SISTEMA DI OFFERTA



# L'OFFERTA COMMERCIALE DEL DISTRETTO

---

- La fotografia dell'**offerta commerciale del 2021** del Distretto del Commercio della Valceresio mostra complessivamente **172 punti vendita**, di cui circa l'**80,8% con specializzazione non alimentare**. Le altre due macro categorie merceologiche, alimentari e miste, rappresentano rispettivamente il 13,4% e il 5,8% dell'offerta complessiva del Distretto.
- Se analizziamo il numero delle strutture, si osserva una **prevalenza degli esercizi di vicinato (91,3%)** i quali hanno mantenuto lo stesso numero di unità tra il 2017 e il 2021, dato in controtendenza rispetto alla diffusa contrazione delle piccole attività commerciali che si registra mediamente su altri territori. Per quanto riguarda le moderne superfici di vendita, le medie strutture di vendita nel corso dell'ultimo quinquennio hanno visto 2 chiusure, mentre le grandi strutture sono diminuite di 1 unità.
- Il **48% degli esercizi dell'offerta commerciale complessiva è collocato nel Comune Capofila**, cui si somma il **30% degli esercizi situati nel Comune di Arcisate**: i due comuni rappresentano l'asse portante del Distretto. Allo stesso tempo, Induno Olona ospita l'unica grande superficie di vendita rimasta nel Distretto (della catena Esselunga), ed insieme al comune di Arcisate vantano sui propri territori anche il 71,4% degli esercizi di medie dimensioni.
- Nonostante la struttura dell'offerta del Distretto sia incentrata prevalentemente sul servizio di prossimità, garantito dagli esercizi di vicinato e rivolto a soddisfare per lo più le esigenze della domanda locale, l'**indice di densità commerciale (5,3) appare nettamente inferiore rispetto a quello della provincia di Varese (11,6)** e della Lombardia (11,1). Netamente inferiore rispetto ai territori di riferimento risulta anche la **dotazione commerciale** (calcolata in termini di mq di superficie moderna ogni 1.000 abitanti), che per il **Distretto è pari a 510,9 contro i 939,9 della Provincia di Varese** e i 986,3 della Regione Lombardia. A pesare su questo dato è sicuramente la limitata presenza delle grandi strutture di vendita.
- Nel Distretto è presente una attività che ha ottenuto il riconoscimento di **«Negozio Storico»** da parte di Regione Lombardia: Mobili Zilio a Bisuschio.
- Il Distretto vede infine la presenza di oltre **110 pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande** (pizzerie, bar, ristoranti, ecc.), ovvero le attività che nei centri urbani favoriscono l'accoglienza, rendono più piacevole la permanenza e catalizzano una maggior presenza di residenti e visitatori.

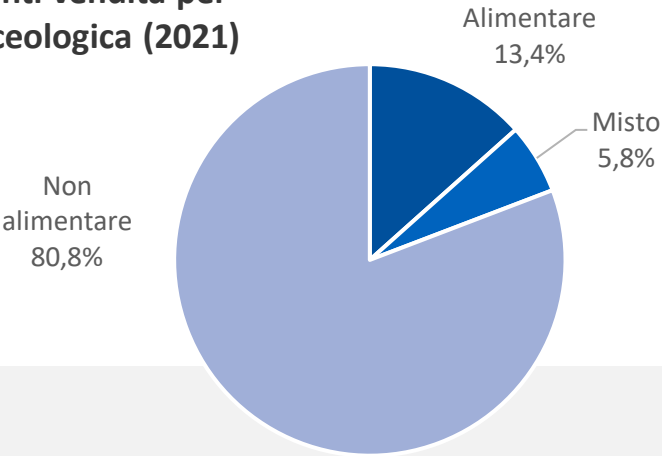
# COMMERCIO AL DETTAGLIO

La rete commerciale al dettaglio in sede fissa del Distretto (2017 e 2021): numero e superficie di vendita

|                       | 2017     |        |        |        | 2021     |        |        |        | VARIAZIONE ASSOLUTA | VARIAZIONE % |
|-----------------------|----------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|---------------------|--------------|
|                       | VICINATO | MEDIE  | GRANDI | TOTALE | VICINATO | MEDIE  | GRANDI | TOTALE |                     |              |
| Numero                | 157      | 16     | 2      | 175    | 157      | 14     | 1      | 172    | -3                  | -1,7%        |
| Superficie di vendita | 9.501    | 10.710 | 6.587  | 26.798 | 9.579    | 11.225 | 4.000  | 24.804 | -1.995              | -7,4%        |

Fonte: Osservatorio del Commercio

Numero di punti vendita per categoria merceologica (2021)

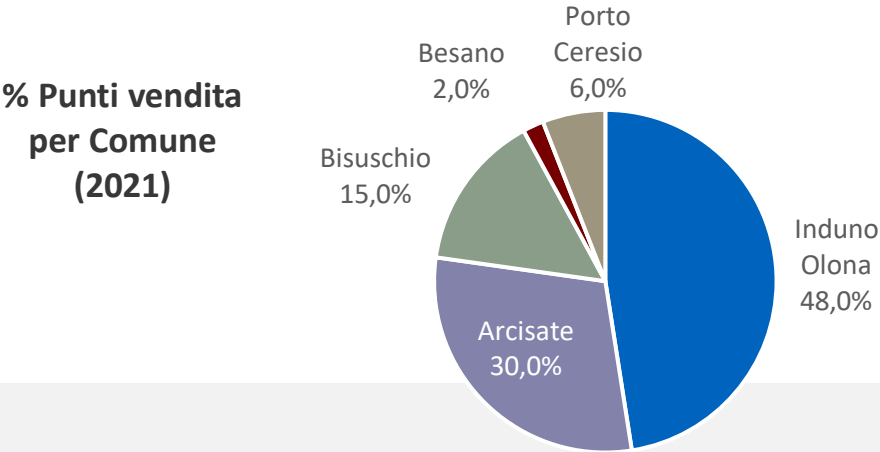


# COMMERCIO AL DETTAGLIO PER COMUNE: numero attività

La rete commerciale al dettaglio in sede fissa nei Comuni del Distretto (2017 e 2021): numero

|               | 2017     |       |        |        | 2021     |       |        |        | VARIAZIONE ASSOLUTA | VARIAZIONE % |
|---------------|----------|-------|--------|--------|----------|-------|--------|--------|---------------------|--------------|
|               | VICINATO | MEDIE | GRANDI | TOTALE | VICINATO | MEDIE | GRANDI | TOTALE |                     |              |
| Induno Olona  | 78       | 4     | 1      | 83     | 78       | 4     | 1      | 83     | -                   | -            |
| Arcisate      | 43       | 8     | 1      | 52     | 45       | 6     | -      | 51     | -1                  | -1,9%        |
| Bisuschio     | 24       | 1     | -      | 25     | 24       | 1     | -      | 25     | -                   | -            |
| Besano        | 4        | 1     | -      | 5      | 2        | 1     | -      | 3      | -2                  | -40,0%       |
| Porto Ceresio | 8        | 2     | -      | 10     | 8        | 2     | -      | 10     | -                   | -            |

Fonte: Osservatorio del Commercio



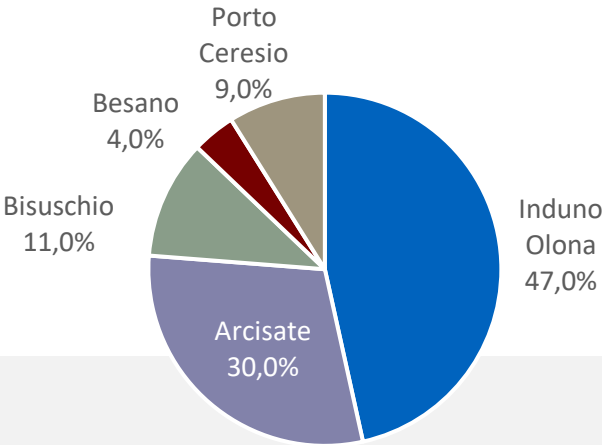
# COMMERCIO AL DETTAGLIO PER COMUNE: superficie di vendita

La rete commerciale al dettaglio in sede fissa nei Comuni del Distretto (2017 e 2021): superficie di vendita

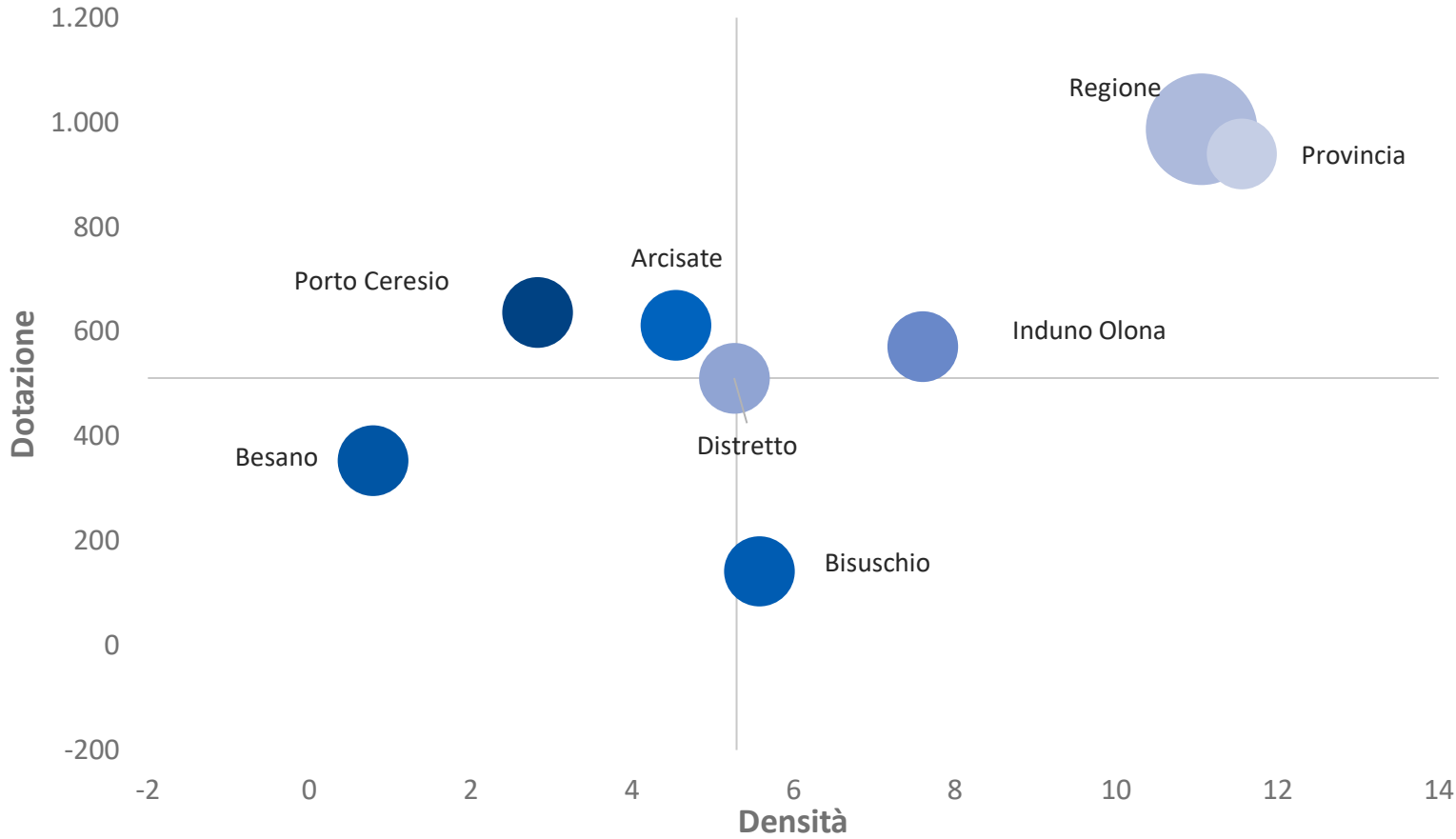
|               | 2017     |       |        |        | 2021     |       |        |        | VARIAZIONE ASSOLUTA | VARIAZIONE % |
|---------------|----------|-------|--------|--------|----------|-------|--------|--------|---------------------|--------------|
|               | VICINATO | MEDIE | GRANDI | TOTALE | VICINATO | MEDIE | GRANDI | TOTALE |                     |              |
| Induno Olona  | 5.734    | 1.861 | 4.000  | 11.595 | 5.734    | 1.861 | 4.000  | 11.595 | -                   | -            |
| Arcisate      | 1.175    | 5.549 | 2.587  | 9.311  | 1.254    | 6.064 | -      | 7.318  | -1.994              | -21,4%       |
| Bisuschio     | 2.194    | 610   | -      | 2.804  | 2.194    | 610   | -      | 2.804  | -                   | -            |
| Besano        | 68       | 890   | -      | 958    | 67       | 890   | -      | 957    | -1                  | -0,1%        |
| Porto Ceresio | 330      | 1.800 | -      | 2.130  | 330      | 1.800 | -      | 2.130  | -                   | -            |

Fonte: Osservatorio del Commercio

% superficie di vendita per Comune (2021)



# SERVIZIO COMMERCIALE: indici di densità e di dotazione (2021)



# OFFERTA TURISTICA DEL DISTRETTO

---

- Il Distretto ha una buona vocazione turistica grazie alla presenza sul territorio di alcune emergenze in grado di attrarre sia escursionisti sia turisti *short break*.
- A conferma della vocazione turistica vi sono le **23 strutture ricettive** presenti nel Distretto ed in particolare nel comune di Porto Ceresio (oltre l'82% delle strutture totali). Rispetto alle tipologie di strutture appare ridotta la presenza degli alberghi mentre prevalgono case vacanze, appartamenti e bed & breakfast, adatti soprattutto per i viaggi più brevi ed a forme di turismo improntato sulla scoperta del territorio e della natura.



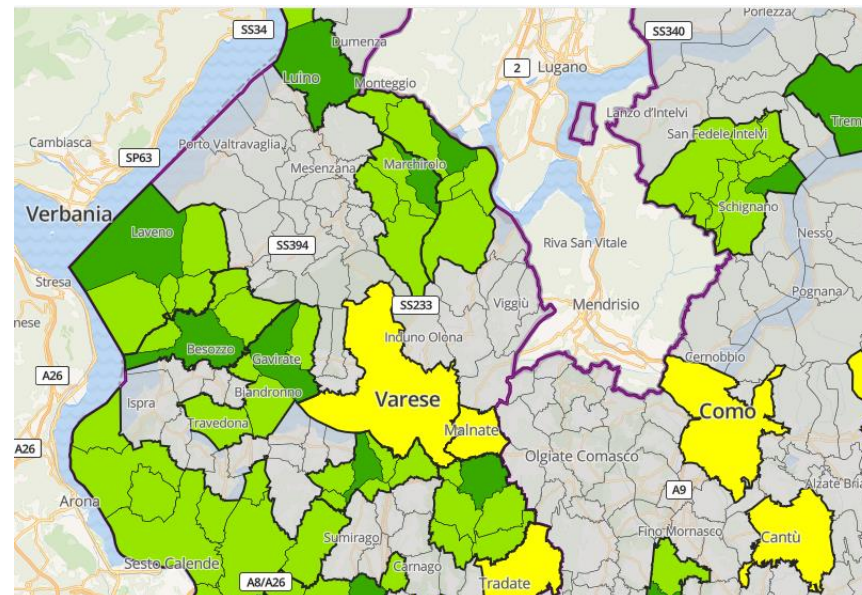
# I PRINCIPALI CONCORRENTI DEL DISTRETTO DEL COMMERCIO

---

- La creazione di un Distretto del Commercio ha lo scopo di aumentare la capacità di attrazione delle attività commerciali presenti nel territorio interessato. È pertanto opportuno valutare la concorrenza non limitandosi al territorio del Distretto, ma pensando ad un bacino di attrazione sovra-comunale.
- Il potenziale bacino di attrazione del Distretto comprende 89 comuni (inclusi i comuni del Distretto), per una popolazione totale di oltre 365 mila abitanti. Per calcolarlo è stata presa in considerazione una distanza di 30 minuti “teorici” (al netto di semafori e rallentamenti) percorsa in automobile su strade statali (escludendo le autostrade), a partire dal centro del Distretto.
- Si tratta di un’area con molti poli di attrazione che fanno concorrenza al Distretto: nel bacino di riferimento si contano oltre 100 tra grandi strutture e/o medie strutture (stand alone o inserite in centri commerciali pianificati).
- A questi si aggiunge la grande capacità attrattiva esercitata dai poli capoluogo, ovvero Varese e Como, senza dimenticare altre città rilevanti, come ad esempio Gallarate, Tradate e Mendrisio, nonché gli altri Distretti del commercio già attivi nella provincia di Varese (come da slide che segue).

# GLI ALTRI DISTRETTI DEL COMMERCIO

- In Lombardia sono attualmente presenti 156 Distretti del Commercio, che coinvolgono 670 Comuni, con una copertura che lascia alcune aree meno coinvolte di altre.
- Nello specifico nella provincia di Varese ad oggi sono presenti 20 Distretti (7 DUC e 13 Did) per un totale di 80 comuni.
- Il Distretto del Commercio della Valceresio andrà a colmare un'area scoperta della provincia di Varese, creando continuità tra il DUC del Capoluogo, il DUC di Malnate, il Distretto del Commercio della Valganna Valmarchirolo (con capofila il Comune di Marchirolo) e il Distretto del Commercio del Ceresio – Tresa (con capofila il Comune di Lavena Ponte Tresa).



Fonte: Regione Lombardia

---

## SWOT ANALYSIS

---



# LA SWOT ANALYSIS: PUNTI DI FORZA E DI DEBOLEZZA

|                                     | PUNTI DI FORZA                                                                                                                                                                                                                                                   | PUNTI DI DEBOLEZZA                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CONTESTO E IDENTITÀ DI LUOGO</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolidato tessuto sociale e associativo cittadino</li> <li>• Buona qualità della vita, qualità ambientale e degli spazi pubblici</li> </ul>                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arredi e spazi da rinnovare e ammodernare in alcune aree</li> </ul>                                                                                                                                                  |
| <b>ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Posizione strategica nella regione pedemontana, data la sua centralità rispetto al triangolo Como, Lugano, Malpensa</li> <li>• Il territorio è facilmente accessibile in diversi modi (auto, autobus, treno)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Necessità di valorizzazione delle fermate della rete ferroviaria con l'introduzione di servizi (commerciali e non)</li> </ul>                                                                                        |
| <b>ASSET TURISTICI</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Presenza di attrattori turistici, soprattutto naturalistici (Lago Ceresio e Monte San Giorgio)</li> <li>• Presenza di itinerari ciclopedonali</li> <li>• Possibilità di praticare vari sport outdoor</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Turismo prevalentemente di giornata</li> <li>• Ridotta notorietà della Destinazione</li> </ul>                                                                                                                       |
| <b>COMMERCIO E SERVIZI</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Presenza di una rete del commercio locale consolidata e resiliente</li> <li>• Presenza di varie tipologie di commercio</li> </ul>                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Necessità di una maggiore innovazione dei punti vendita e digitalizzazione degli operatori</li> <li>• Negozi sfitti</li> </ul>                                                                                       |
| <b>EVENTI E INIZIATIVE</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Calendario di eventi (culturali, commerciali, enogastronomici, ecc.)</li> </ul>                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ridotto coordinamento per la strutturazione di un'offerta comune</li> <li>• Eventi rafforzabili in termini di capacità d'attrazione</li> <li>• Ridotta connessione tra l'offerta commerciale e gli eventi</li> </ul> |

# LA SWOT ANALYSIS: OPPORTUNITÀ E MINACCE

|                                                                                   | OPPORTUNITÀ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | MINACCE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SITUAZIONE ECONOMICA<br/>TREND SOCIO<br/>DEMOGRAFICI E<br/>SOCIO CULTURALI</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Riscoperta o ritorno alla prossimità</li> <li>• Ritorno della domanda ai valori della tipicità e al riconoscimento delle piazze e dei quartieri come luoghi di relazione e di scoperta delle bellezze “vicine a casa”</li> <li>• Minore propensione dei residenti agli spostamenti per l’acquisto</li> <li>• Sviluppo di servizi digitali a basso costo anche per i piccoli operatori (es. consegna a domicilio o prenotazione «click and collect»)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Congiuntura economica generale negativa, aggravata dalla situazione emergenziale Covid19</li> <li>• Dinamica negativa dei redditi e conseguente attenzione alla convenienza di prezzo che va a svantaggio dell’offerta di vicinato</li> <li>• Riduzione della propensione al consumo</li> <li>• Riduzione e invecchiamento strutturale della popolazione locale</li> <li>• Impatto negativo del Coronavirus sulle fasce più anziane della popolazione</li> <li>• Progressiva diffusione dell’eCommerce e abbattimento delle barriere culturali al suo utilizzo</li> <li>• Incertezza sulla situazione a venire e timori nella frequentazione di luoghi pubblici</li> </ul> |
| <b>GESTIONE COORDINATA</b>                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recupero delle necessarie economie di scala su alcune funzioni centrali, in particolare sulla comunicazione e il marketing d’area</li> <li>• Messa in rete degli operatori tra loro e coordinamento con gli interventi di altri soggetti (Comuni, Associazioni, ecc.) per amplificare i risultati delle singole attività</li> </ul>                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Visioni particolaristiche, a tutti i livelli, non più rispondenti ai nuovi modelli di sviluppo a rete</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

# LA SWOT ANALYSIS: OPPORTUNITÀ E MINACCE(segue)

| OPPORTUNITÀ             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | MINACCE                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| POLARITÀ<br>COMPETITIVE |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Presenza di poli concorrenti nel bacino di riferimento</li><li>• Sviluppo delle polarità «immateriali», ossia degli operatori online, specialmente per il comparto non food</li></ul>                                              |
| TURISMO                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Crescita del turismo ciclopedonale, green e slow</li><li>• Riscoperta delle Destinazioni «vicine» dovuta alle limitazioni causate dalla pandemia causata dal Covid-19</li><li>• Vicinanza con il territorio Svizzero e rafforzamento di una rete di accoglienza del cittadino svizzero anche in termini di opportunità di risparmio fiscale</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Concorrenza forte da parte di Destinazioni più affermate, grazie anche alle connessioni facili con l'estero tramite i volo low-cost</li><li>• Riduzione della mobilità da parte dei turisti stranieri dovuta al Covid-19</li></ul> |

---

## PERCHÉ IL DISTRETTO DEL COMMERCIO

---



# IL POSIZIONAMENTO STRATEGICO DEL DISTRETTO DELLA VALCERESIO

---

- Considerando la diversa natura che possono avere i Distretti del Commercio, è possibile sviluppare un modello di posizionamento strategico che prenda in considerazione le risorse dei diversi territori sul piano delle attrattive turistiche e commerciali. La presenza delle prime (insieme con un'effettiva frequentazione) determina la “vocazione turistica” di un'area sovracomunale, mentre la presenza di polarità commerciali forti, siano esse costituite da grandi strutture o da centri storici particolarmente sviluppati e competitivi, ne determina la “vocazione commerciale” (Figura 1 - Possibili modelli di posizionamento).
- Il Distretto del Commercio della Valceresio si posiziona attualmente a confine tra l'Area B e l'area A (stella gialla), caratterizzata da una media/medio bassa vocazione turistica e di una bassa vocazione commerciale, quanto meno nella sua accezione più tradizionale (Figura 1). Come esposto nel corso dell'analisi, il Distretto è meta turistica soprattutto per escursionisti, ovvero per coloro che si recano in giornata per immergersi nella natura e praticare gli sport all'aria aperta, grazie alla presenza del Lago di Lugano, del Parco Naturale delle cinque vette e della rete di percorsi ciclopedonali che innerva il territorio del Distretto.
- Alla luce delle considerazioni fin qui fatte, la creazione del Distretto è finalizzata a perseguire non solo obiettivi di natura commerciale, ma a favorire l'integrazione di un'area in una più generale prospettiva di marketing territoriale, puntando sul turismo come ulteriore leva per il rilancio del commercio.

# MODELLO TRADELAB DI POSIZIONAMENTO STRATEGICO DEI DISTRETTI

**A = Distretto come incubatore puro.** Si tratta di promuovere un Distretto in un'area con debole vocazione commerciale e turistica, con finalità prevalentemente sociali di mantenimento e riqualificazione del commercio del centro storico a sostegno delle funzioni commerciali nei centri urbani e nelle frazioni.

**B = Distretto come incubatore misto.** Si tratta di promuovere un Distretto con finalità di sostegno di un progetto di sviluppo di marketing territoriale rivolto non solo alle funzioni residenziali, ma anche a quelle turistiche:

- Integrazione tra centro storico e polarità esterne anche se non particolarmente moderne o con grande capacità di attrazione;
- Azioni di sostegno a flussi escursionistici e flussi turistici stagionali o short break

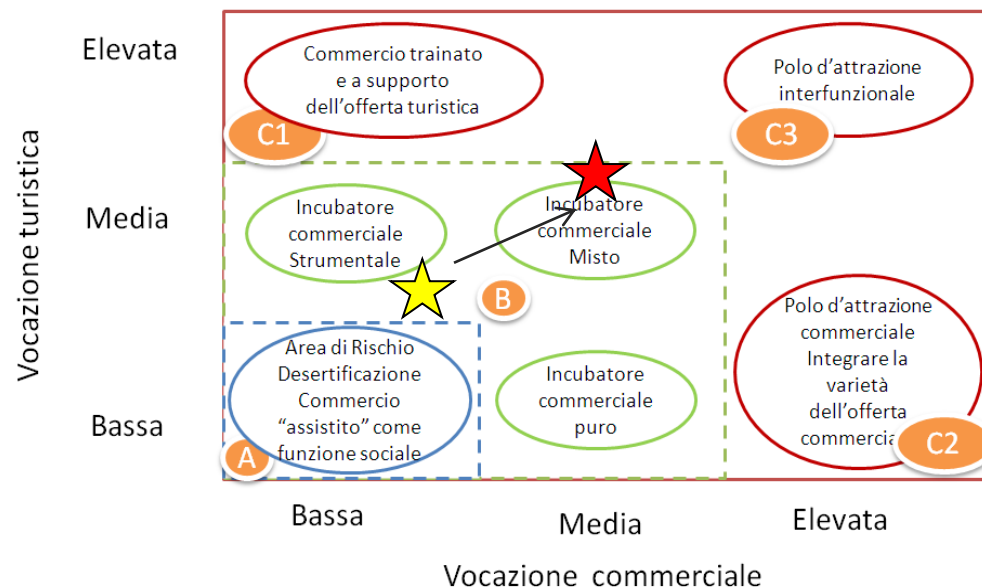
**C = Distretto come soluzione meta-manageriale di gestione di polarità forti d'offerta:**

**C1=** Integrazione dei poli di attrazione turistica e delle strutture ricettive con la rete commerciale, come nel caso delle piccole e medie località turistiche fortemente connotate;

**C2 =** Valorizzazione della varietà dell'offerta commerciale presente nell'area attraverso azioni integrate tra piccola, media e grande distribuzione, come nel caso della creazione di poli di offerta urbani o, più frequentemente, extra-urbani al servizio di un territorio allargato;

**C3 =** Gestione coerente dell'offerta con il contesto di riferimento a elevatissima attrazione, come nel caso dei poli di attrazione interfunzionali presenti nei centri metropolitani o nelle immediate vicinanze.

**FIGURA 1 - POSSIBILI MODELLI DI POSIZIONAMENTO**



# LE LINEE STRATEGICHE

---

- La strategia del Distretto dovrà pertanto basarsi su una duplice ottica. Se nel breve periodo l'obiettivo sarà necessariamente legato al superamento delle difficoltà economiche delle imprese e al loro adattamento al contesto post-emergenziale, le linee strategiche che il Distretto intende perseguire in una logica di medio-lungo termine per lo sviluppo del territorio possono essere qui sintetizzati:
  1. In primo luogo sarà necessario il **rafforzamento della capacità competitiva dell'offerta e il contrasto alla desertificazione commerciale** e ai ben noti conseguenti effetti sul piano sociale. In una situazione in cui, anche a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19, esiste il consistente rischio d'impoverimento di tutta l'offerta territoriale, diventa prioritario per il Distretto sviluppare iniziative a supporto delle imprese, finalizzati a migliorare l'efficienza e l'efficacia del loro operato, facilitandone la riqualificazione e l'innovazione anche attraverso processi di progressiva digitalizzazione e attività di formazione/informazione. Compito del Distretto sarà quello di **"mettere in rete" gli operatori sfruttando tutte le sinergie individuabili**, rafforzando la logica della partnership, ovvero l'abitudine dei singoli operatori a lavorare in ottica di sistema, superando frammentazione e particolarismi, e generando senso di appartenenza al Distretto. Diventa quindi fondamentale sviluppare un progetto di Distretto che sia uno strumento che facilita le imprese (soprattutto quelle di minori dimensioni) a cooperare come un sistema coordinato di offerta al fine di migliorare la performance dei singoli, di accrescere la capacità di attrazione commerciale del Distretto, di promuovere l'offerta dei servizi e ridurre i fenomeni di evasione dei consumi verso i poli commerciali limitrofi (naturali e pianificati). Elementi fondamentali in questa strategia saranno:
    - ✓ la messa a disposizione degli operatori di nuovi strumenti digitali per comunicare con i clienti, restare in contatto con quelli più fedeli, creare e promuovere nuovi prodotti e nuovi servizi;
    - ✓ la promozione e comunicazione a residenti della qualità dell'offerta e dell'importanza di sostenere il proprio commercio;
    - ✓ la creazione e il potenziamento delle occasioni di visita al Distretto (come l'organizzazione di eventi, manifestazioni e iniziative promozionali, ma anche itinerari turistici) in grado di generare flussi di frequentazione;
    - ✓ la formazione agli operatori commerciali, specie sulle tematiche dell'accoglienza, della comunicazione digitale e sull'utilizzo delle soluzioni che il Distretto proporrà;

## LE LINEE STRATEGICHE (segue)

---

- ✓ Il supporto anche di tipo economico che si riuscirà a dare accedendo a fondi pubblici (comunali, provinciali, regionali).
- 2. Consapevole che nella costruzione dell'offerta complessiva del Distretto e della percezione che di esso si formano i visitatori, oltre all'offerta commerciale e al patrimonio del territorio (nelle sue diverse componenti: storico, artistico, culturale e naturalistico), ai servizi di accoglienza e all'animazione, una grande rilevanza assumono le condizioni dei luoghi in cui l'esperienza viene vissuta, obiettivo del Distretto sarà anche quello di **migliorare il contesto in cui le imprese operano attraverso interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e miglioramento dell'accessibilità**, capaci di accrescere l'attrattività dei luoghi e di realizzare spazi di qualità. In questa ottica sono stati individuati degli interventi per la rigenerazione di aree centrali, l'abbattimento delle barriere architettoniche, e si provvederà anche ad innalzare il livello di sicurezza con l'installazione di ulteriori impianti di videosorveglianza.
- 3. Infine, tenuto conto delle caratteristiche del territorio e la presenza di numerosi fattori di attrazione (naturalistici, architettonici, storici, ecc.), sarà importante cercare di **sfruttare la capacità attrattiva del Distretto in ottica turistica per generare flussi aggiuntivi sul territorio a vantaggio degli stessi operatori economici**. Ciò sarà possibile in primis sfruttando l'impronta «green» dell'area (grazie anche alla presenza del Lago Ceresio o Lugano, del Parco delle cinque vette e degli altri parchi presenti) associata al complesso di piste ciclabili e di percorsi che consentono di visitare il territorio con sistemi di mobilità dolce. Lo sviluppo di itinerari che connettano attrazioni, eccellenze produttive e attività commerciali, nonché il potenziamento del sistema di piste ciclopeditoni va proprio in questa direzione.