



Unione
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
MILANO • LODI • MONZA E BRIANZA



DISTRETTO URBANO DI SENAGO

Relazione illustrativa – Allegato A all'Accordo di Distretto

Agosto 2025

PREMESSA	3
IL CONTESTO DEL DISTRETTO DEL COMMERCIO	8
I FATTORI DI ATTRAZIONE	21
LA DOMANDA	29
IL SISTEMA DI OFFERTA	33
LA SWOT ANALYSIS	41
POSIZIONAMENTO DEL DISTRETTO E OBIETTIVI STRATEGICI	44

PREMESSA

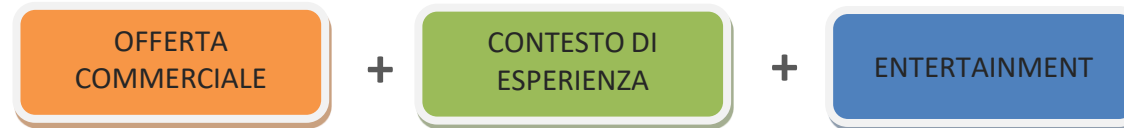
COMMERCIO URBANO, SVILUPPO DELLA CITTÀ E RUOLO DEI DISTRETTI

- Nel nostro Paese - come più in generale in Europa - lo sviluppo urbano e quello commerciale hanno registrato percorsi sempre più divergenti, facendo progressivamente venir meno quella sintesi naturale che per tanti secoli aveva caratterizzato le città. Con qualche eccezione - vale a dire quella dei grandi magazzini che all'inizio del secolo scorso hanno trovato una loro collocazione all'interno della città, spesso in zone centrali - in Italia i punti vendita della distribuzione moderna si sono localizzati al di fuori dal contesto urbano.
- La crescita delle grandi superfici di vendita (ipermercati, grandi supermercati, grandi superfici specializzate) e dei centri commerciali al dettaglio avvenuto nel corso degli anni '80 e '90 ha, infatti, difficilmente trovato spazio all'interno della città. Uno sviluppo che è stato certamente favorito dal crescente utilizzo dell'auto nella mobilità privata e dalla espansione urbanistico-residenziale delle città in ambiti sempre più periferici. D'altro canto, la scelta localizzativa extraurbana ha rappresentato una buona soluzione sia per le imprese di distribuzione che ricercavano ampie aree a basso costo per poter impiantare le nuove forme distributive, sia per le Amministrazioni comunali e gli altri soggetti pubblici che erano chiamati a prendere decisioni su dove inserire nel territorio queste formule commerciali a "elevato consumo di spazio" per soddisfare la domanda di servizi distributivi dei consumatori/residenti.
- A partire dalla metà degli anni '90 si sono, tuttavia, registrate alcune importanti modificazioni che hanno influenzato lo scenario commerciale e le stesse modalità con cui competono le imprese distributive. A tale riguardo, basti richiamare alcune delle principali tendenze di fondo:
 - l'aumentata partecipazione femminile al mercato del lavoro;
 - la crescente multietnicità demografica e culturale;
 - la presenza di stili di vita molteplici e instabili;
 - l'esistenza di nuclei familiari di sempre minor dimensione,
 - il ruolo di Internet e dell'e-commerce.

COMMERCIO URBANO, SVILUPPO DELLA CITTÀ E RUOLO DEI DISTRETTI (segue)

- L'articolazione di questi cambiamenti economico-sociali e la loro dimensione hanno sviluppato una crescente frammentazione dei bisogni e dei consumi determinando significative modificazioni nel comportamento di acquisto delle persone. Ciò che si è venuto a prospettare è, così, uno scenario distributivo sempre più polarizzato su due principali alternative. Da un lato l'affermarsi di soluzioni orientate a fornire al consumatore un servizio commerciale veloce ed efficiente centrato sulla funzionalità (*procurement*); dall'altro l'affermarsi di uno stile di acquisto con contenuti più edonistici con forte enfasi ai "contenitori di offerta" (veri e propri meta-punti vendita) capaci di creare valore proponendosi come una gratificante *shopping experience*.
- Tali tendenze hanno spinto in misura crescente il settore commerciale verso una concorrenza tra "agglomerazioni di offerta" - una concorrenza che si sovrappone a quella tra forme distributive e tra punti vendita appartenenti a diverse insegne - in cui l'attrattiva dell'agglomerazione è riconducibile a un mix tra le caratteristiche dell'offerta commerciale, le caratteristiche del contesto in cui si articola l'esperienza di acquisto e le connessioni con le altre attività di entertainment.

Il "contenitore" come punto di riferimento per lo shopping
ATTRATTIVITÀ COME MIX



COMMERCIO URBANO, SVILUPPO DELLA CITTÀ E RUOLO DEI DISTRETTI (segue)

- Il ruolo dell'agglomerazione di offerta e questo nuovo concetto di attrattività come mix rappresentano così il nuovo terreno di sfida per il commercio urbano, costituendo nel contempo un'opportunità per ricreare quella sintesi tra lo sviluppo commerciale e quello della città venuto meno con lo sviluppo della grandi superfici extraurbane. In modo simile a quanto avviene per le forme distributive, anche le agglomerazioni di offerta si possono, infatti, caratterizzare per gli elementi del loro marketing mix. Questo marketing mix si sostanzia fisicamente nelle caratteristiche oggettive dell'agglomerazione che sono percepite dai potenziali acquirenti/frequentatori e che si traducono in una valutazione complessiva della sua capacità di attrazione. È proprio questo processo di valutazione che influenza in misura rilevante il comportamento del consumatore in termini sia di scelte di dove svolgere l'attività di shopping, sia di quali prodotti e marche acquistare.
- È da questo nuovo scenario competitivo che occorre partire per comprendere come il commercio urbano possa ricercare una strategia comune per competere con i poli di offerta extraurbani (Centri commerciali, Factory Outlet Centre). Le ragioni alla base del successo di queste polarità commerciali sono certamente riconducibili alle diverse formule di vendita con cui si sono identificate nel tempo e ai servizi commerciali e non che offrono, ma soprattutto alla presenza di una regia unitaria. Il gestore del centro svolge, infatti, una funzione di regia a favore di tutti i punti vendita che vi sono localizzati, una funzione che si articola nelle seguenti quattro attività principali: una pianificazione strategica, l'articolazione dell'offerta dei servizi, la fornitura di alcuni servizi comuni (parcheggi, pulizia, sicurezza) e la gestione delle attività di marketing. Grazie a questa gestione centralizzata il centro commerciale al dettaglio riesce ad esprimere un posizionamento di mercato preciso e a comunicarlo, a definire un'offerta coerente e a fornire in modo efficiente e coordinato alle imprese che si localizzano al loro interno quei servizi di contesto in grado di migliorarla ulteriormente.
- Ormai da diversi anni anche in Europa, sulla scorta di quanto già avvenuto in altri contesti internazionali, si sono sviluppate iniziative che consentano alle agglomerazioni spontanee di offerta di poter meglio competere con i centri commerciali pianificati extraurbani e di soddisfare meglio le nuove tendenze di acquisto dei consumatori. Si tratta di iniziative di *Town Centre Management* (TCM) che, pur declinate in modo differente a seconda dei diversi contesti territoriali, sono finalizzate a costruire una regia e a fornire una gestione coordinata a tali agglomerazioni.

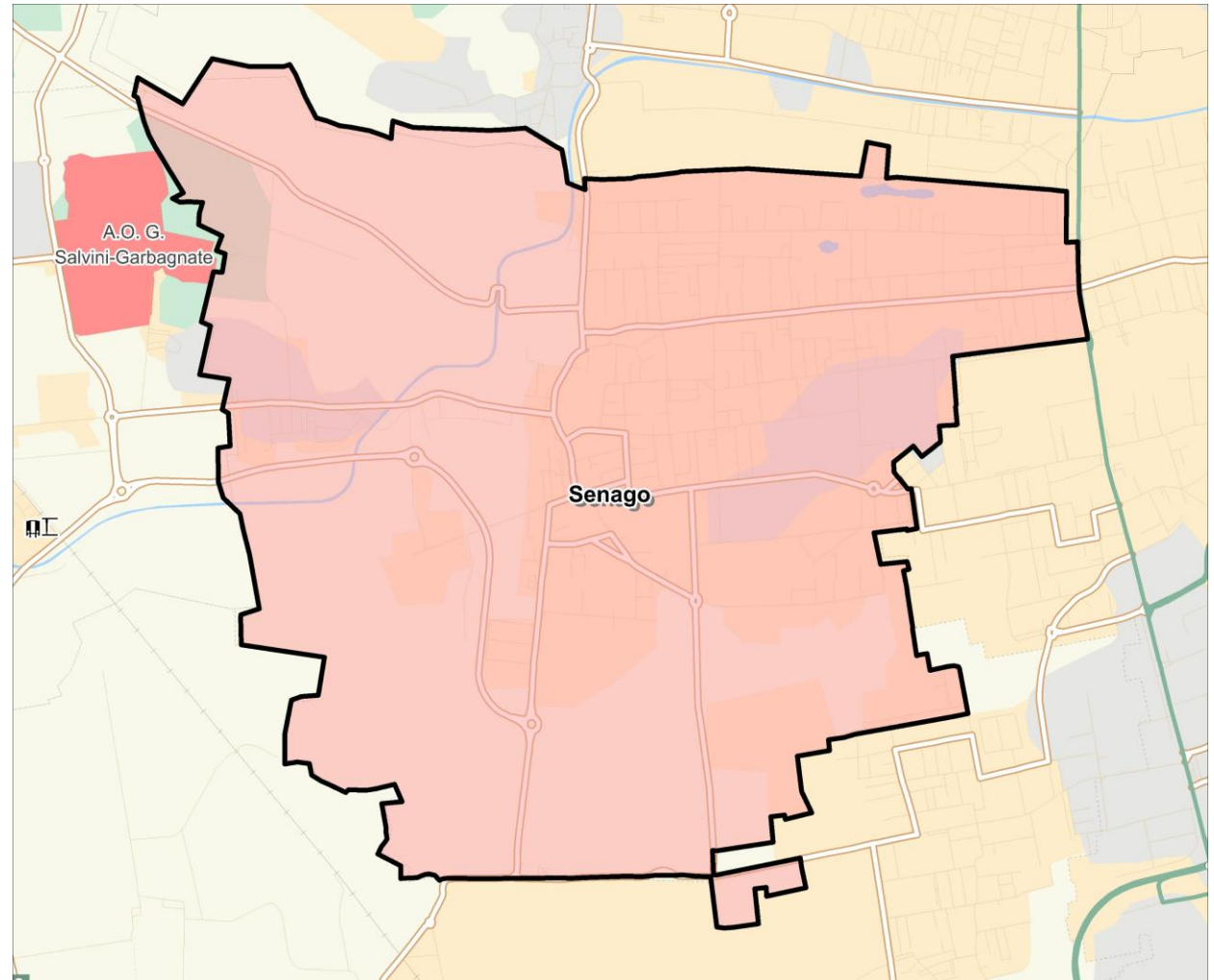
COMMERCIO URBANO, SVILUPPO DELLA CITTÀ E RUOLO DEI DISTRETTI (segue)

- L'importanza che assumono queste iniziative non deve, però, essere vista soltanto in funzione della loro capacità di agire come meccanismo di valorizzazione e di promozione del commercio urbano, in quanto la loro valenza strategica sta proprio nel rappresentare uno strumento organizzativo capace di riconciliare lo sviluppo della città e quello del commercio.
- Proprio la comprensione dell'importanza strategica di questo strumento ha spinto la Regione Lombardia a promuovere lo sviluppo dei Distretti del Commercio attraverso l'attivazione di risorse economiche specifiche a disposizione del territorio lombardo, all'interno di una logica che vede lo stesso territorio investire direttamente sul commercio e sulla sua capacità attrattiva e la Regione contribuire in modo addizionale. A tale riguardo, la Regione Lombardia fornisce la seguente definizione di distretto: *“un Distretto del commercio è un'area con caratteristiche omogenee per le quali soggetti pubblici e privati propongono interventi di gestione integrata nell'interesse comune dello sviluppo sociale, culturale ed economico e della valorizzazione ambientale del contesto urbano e territoriale di riferimento”*.
- Tale definizione mette in evidenza due aspetti rilevanti che rappresentano anche i pilastri su cui poggia il progetto di Distretto Urbano del Commercio che successivamente viene sviluppato.
 - Il primo aspetto attiene alla consapevolezza dei soggetti promotori del Distretto che il commercio debba svolgere il ruolo di agente di integrazione dello sviluppo locale.
 - Il secondo aspetto, rimanda, invece, al metodo di lavoro che si è utilizzato nella predisposizione del progetto e che vuole rappresentare il modus operandi del Distretto, vale a dire la condivisione tra i soggetti promotori dell'iniziativa che “essere un distretto” - prima ancora di rappresentare un'entità logicamente e razionalmente definita - significa auto-riconoscere l'interdipendenza delle proprie azioni e operare per implementare soluzioni su obiettivi condivisi.

IL CONTESTO DEL DISTRETTO DEL COMMERCIO

IL DISTRETTO URBANO DI SENAGO: IL PERIMETRO

- Il Distretto Urbano di **Senago** si sviluppa sull'intero territorio comunale e il suo perimetro coincide pertanto con i confini del Comune.
- La scelta di considerare **tutto il territorio** deriva da due fattori:
 - la dimensione territoriale ridotta del Comune, 8,6 km²;
 - la necessità di coordinare in una **logica inclusiva** tutte le micropolarità locali, razionalizzare gli aspetti gestionali e promozionali del commercio, sviluppare una progettualità che consenta di mettere in rete tutti gli operatori presenti e far diventare il Distretto **un tavolo di confronto** e di **condivisione** delle decisioni di politica commerciale pubblica, in cui inquadrare la pianificazione dell'offerta di servizi commerciali all'interno di un sistema di riferimento unitario e coerente, che tenga conto delle specificità dei diversi luoghi.



CARTA D'IDENTITÀ: IL DISTRETTO IN NUMERI

<p>Partner: Comune di Senago, Unione Confcommercio-Imprese per l'Italia di Milano, Lodi Monza e Brianza.</p>
<p>Superficie territorio, Comune di Senago: 8,6 km² (169 m s.l.m.)</p>
<p>Popolazione, Comune di Senago: 21.573 abitanti (2025)</p> <p>Densità abitativa: 2.505,33 ab./km²</p>
<p>Commercio al dettaglio nel Distretto: Esercizi di vicinato: 108. Medie strutture di vendita: 9. Grandi strutture di vendita: 1.</p> <p>Altri esercizi nel Distretto: Bar, Ristoranti e altri pubblici esercizi: 78</p> <p>Numero di imprese attive: TOTALE: 1.611</p> <ul style="list-style-type: none">• Costruzioni: 404• Commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione auto: 324• Attività manifatturiere: 202• Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese: 104• Trasporto e magazzinaggio: 98• Attività immobiliari: 97• Altre attività di servizi: 96• Attività dei servizi di alloggio e ristorazione: 89• Attività professionali, scientifiche e tecniche: 72• Altro: 125

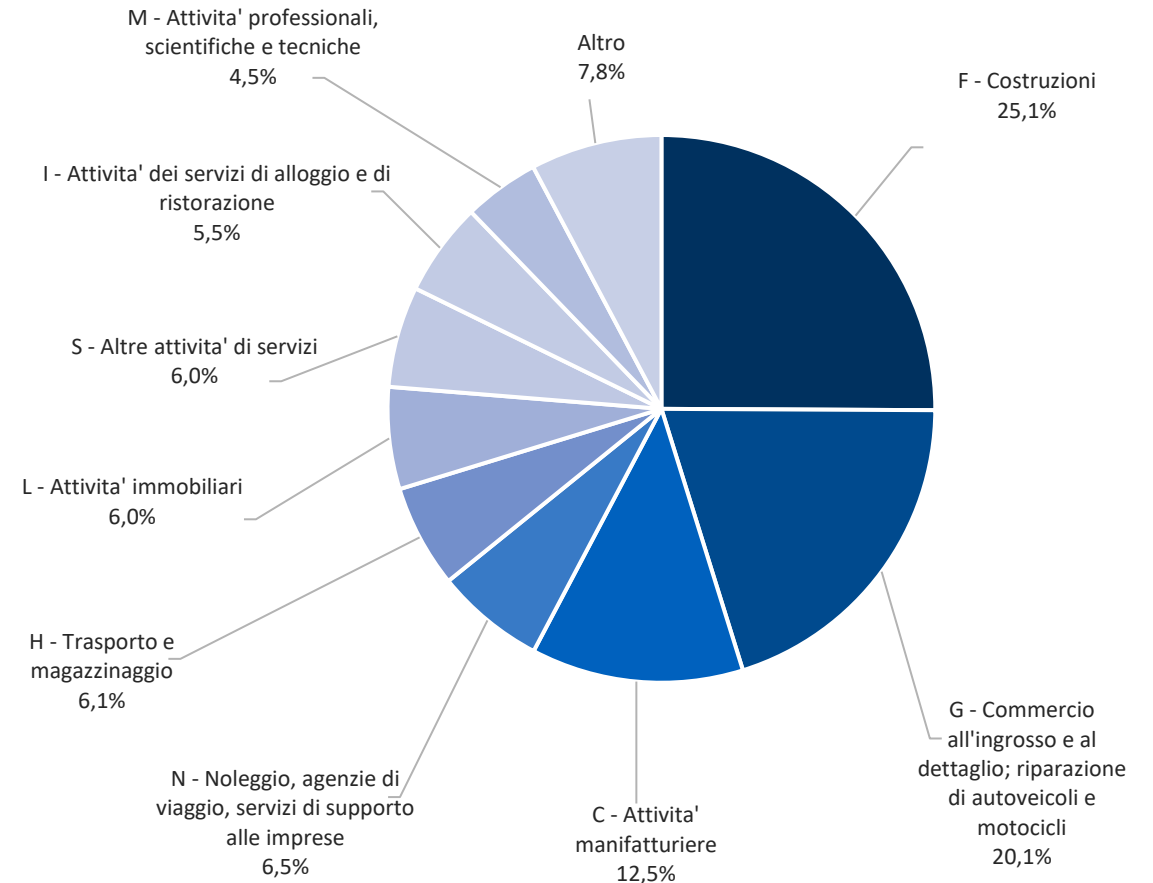
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- **Senago** è un comune della Regione Lombardia e si trova in provincia di Milano, immerso nella Pianura Padana e distante circa 22,6 km a nord del centro di Milano. Il territorio è suddiviso in cinque frazioni (Castelletto, Lazzaretto, Senaghino, Mascagni, Villaggio Gaggiolo) ed è caratterizzato da una zonizzazione eterogenea, in quanto si mescolano zone residenziali con zone artigianali ed industriali. Dal punto di vista economico, il tessuto produttivo locale annovera la presenza di **1.611 imprese attive** (dato aggiornato al 31/01/2025).
- Il comune di **Senago** confina a nord con Limbiate, a sud con Bollate, a est con Paderno Dugnano e a ovest con Garbagnate Milanese. **Senago, si distingue per la sua prossimità a Milano, rendendolo una scelta abitativa attraente per coloro che lavorano nella città o nelle sue vicinanze.** Il Comune dispone di autobus, le cui linee portano ai Comuni limitrofi dai quali è possibile raggiungere facilmente Milano. Inoltre è servita dalla **Strada Statale 35 dei Giori**, che collega Milano a Como, con una linea tranviaria che la segue con fermate intermedie a Senago Castelletto. Inoltre, Senago si trova molto vicino **all'Autostrada A8 dei Laghi**, con l'uscita consigliata di Garbagnate Milanese.
- Dal punto di vista economico, il perimetro su cui si sviluppa il DUC di Senago, si caratterizza per una **buona vocazione legata al commercio**: dai dati Infocamere, infatti, emerge che approssimativamente il 20,1% delle imprese attive nella zona operano in questo settore.
- **La vicinanza** del Comune **a centri piuttosto grandi determina però anche dei punti di debolezza**, in particolare, per le attività commerciali insediate all'interno del territorio comunale. Il DUC di Senago, infatti, si trova nelle immediate vicinanze di Comuni come Bollate, Novate Milanese, Paderno Dugnano (ma anche della stessa Milano), nei quali sono insediate numerose grandi superfici di vendita.
- Dal punto di vista demografico, dal **2022 al 2024, la popolazione residente ha visto una piccola ma costante crescita**, con una variazione complessiva poco inferiore al 1% (**+164 abitanti**) *(per maggiori informazioni si rimanda a pagina 31 – Analisi della domanda interna).*

IL TESSUTO IMPRENDITORIALE DEL DISTRETTO

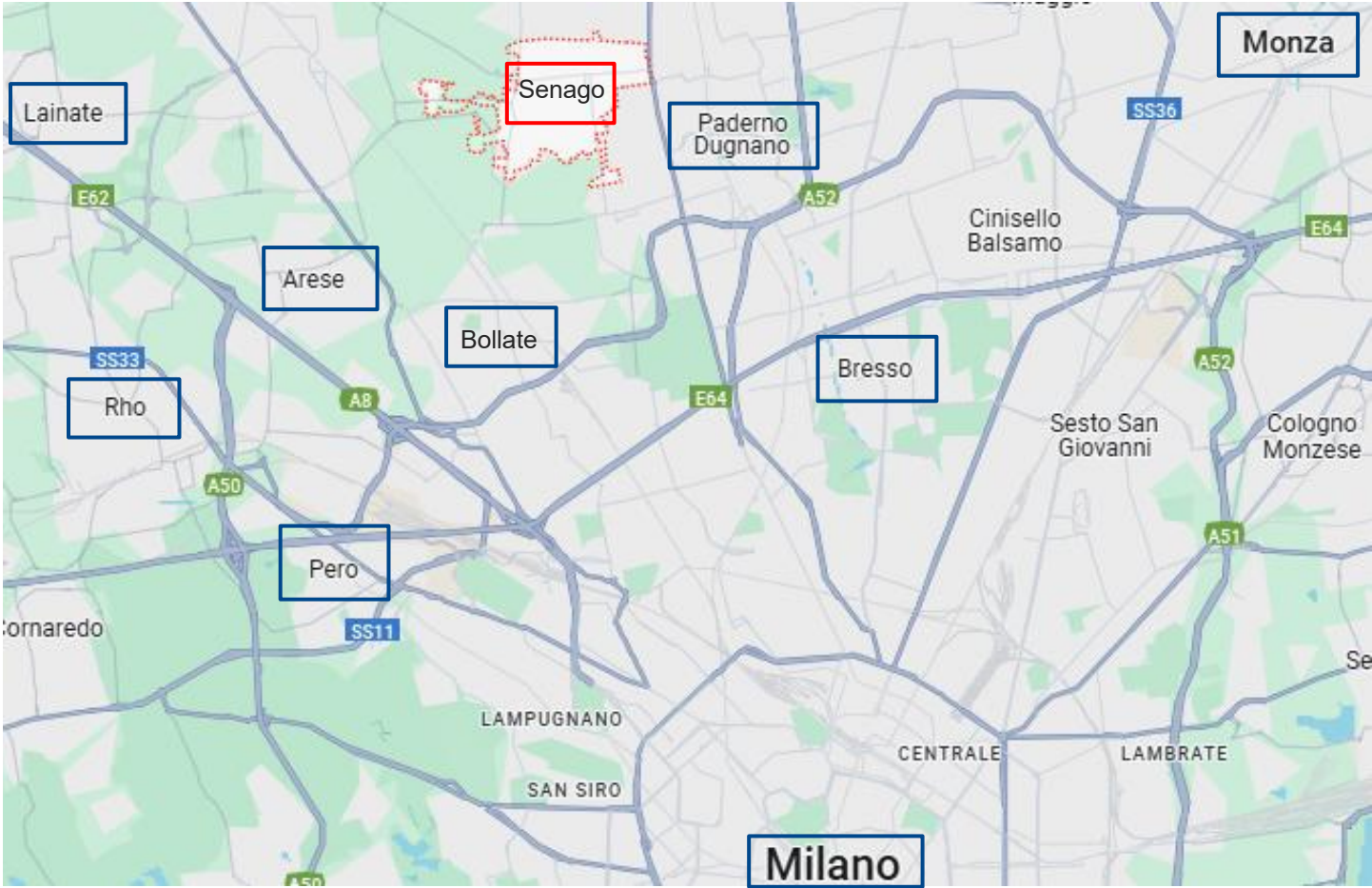
- Senago vanta un'**elevata accessibilità** che contribuisce a mantenere il tessuto imprenditoriale attivo.
- Il tessuto produttivo del Distretto è rappresentato da **1.611 imprese**, di cui per **il 25,1% appartenenti al settore delle costruzioni**.
- Il secondo settore più rappresentativo - per numero di imprese attive - è quello del **commercio al dettaglio e all'ingrosso** (20,1%), seguito dalla categoria «**attività manifatturiere**» (12,5%) e dalle attività legate al **noleggio, agenzie di viaggio e servizi di supporto alle imprese** (6,5%).
- Nei settori della categoria «**altro**» rientrano: *attività finanziarie e assicurative (2,5%), i servizi di informazione e comunicazione (2,0%), sanità e assistenza sociale (0,9%) e così via.*

**Imprese attive nel Comune di Senago al 31.12.2024
per settore di attività**



Fonte: elaborazione StockView – Infocamere (2024)

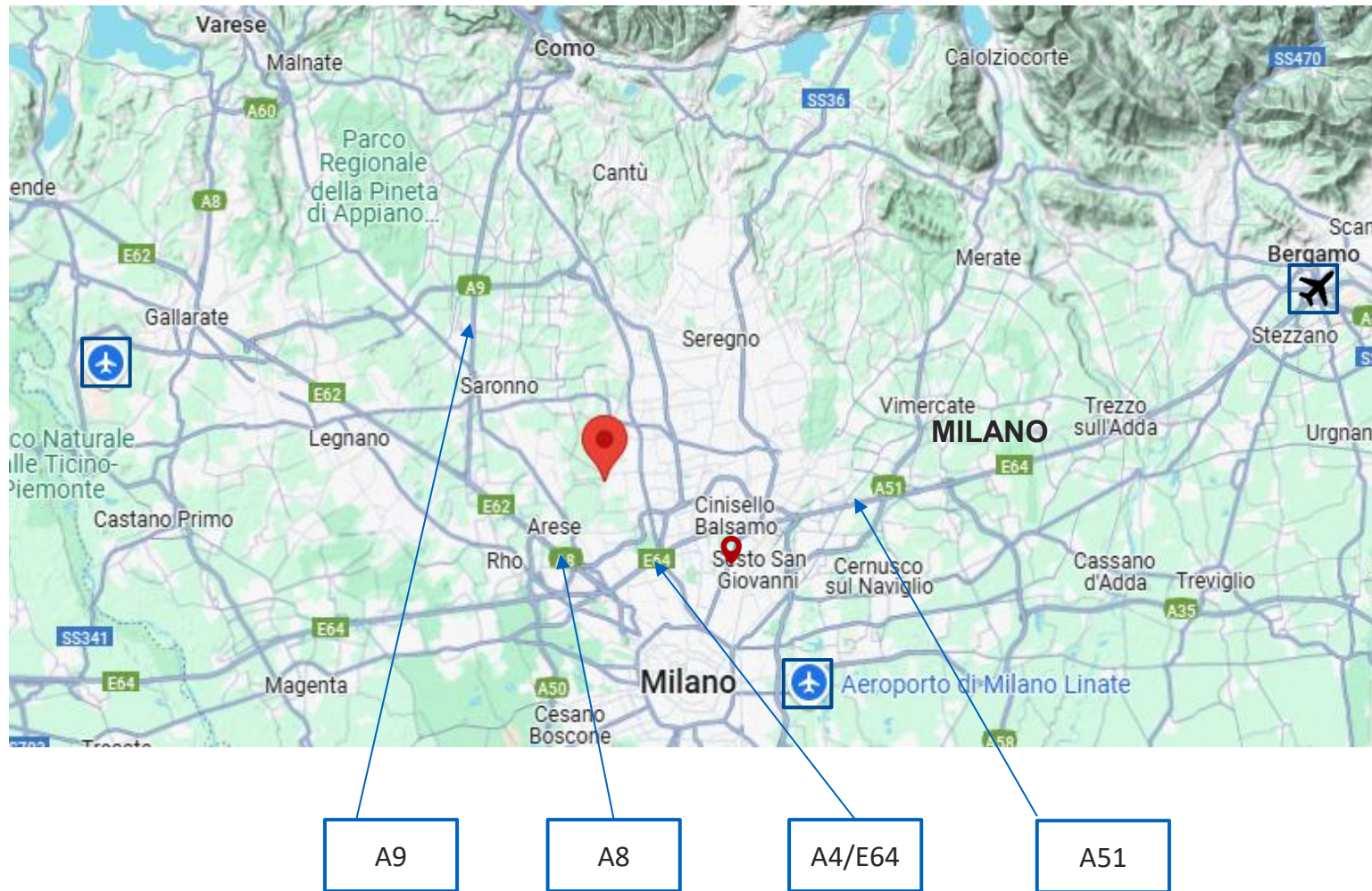
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL DISTRETTO



Distanze delle principali città da Senago

Comune	Distanza km	Percorso in auto	
		h	min
Paderno Dugnano	3,8	-	8
Bollate	5,1	-	10
Arese	7,9	-	12
Lainate	9,4	-	16
Bresso	10,2	-	18
Cinisello Balsamo	10,6	-	20
Rho	12,3	-	20
Pero	14,5	-	22
Monza	14,8	-	28
Milano	22,6	-	35

ACCESSIBILITÀ: QUADRO GENERALE



- La Città di **Senago**, comune della città metropolitana di Milano, **presenta un grado di accessibilità notevole che favorisce l'imprenditoria locale**. Situato nell'alta pianura a 169 m s.l.m., il territorio è principalmente urbanizzato, con poche zone agricole.
- Il Comune confina con importanti comuni e si trova a circa 20 km a nord di Milano. La densa rete stradale, con **l'autostrada A48** e la **SP119**, la **linea ferroviaria limitrofa Saronno-Milano** e percorsi urbani di Autobus come la **linea Z130**, migliorano ulteriormente la connettività. I **trasporti urbani** sono **gestiti biglietti locali e da ATM**.
- Quest'infrastruttura integrata rafforza Senago come polo accessibile nella Grande Milano.
- **Senago** risulta essere anche in posizione favorevole rispetto ai 3 aeroporti Milanesi:
 - a circa 28 km di distanza si trova l'Aeroporto di Milano Linate;
 - a circa 37 km l'Aeroporto di Milano Malpensa.
 - a circa 53 km l'Aeroporto Orio al Serio / Bergamo

AEROPORTO DI LINATE

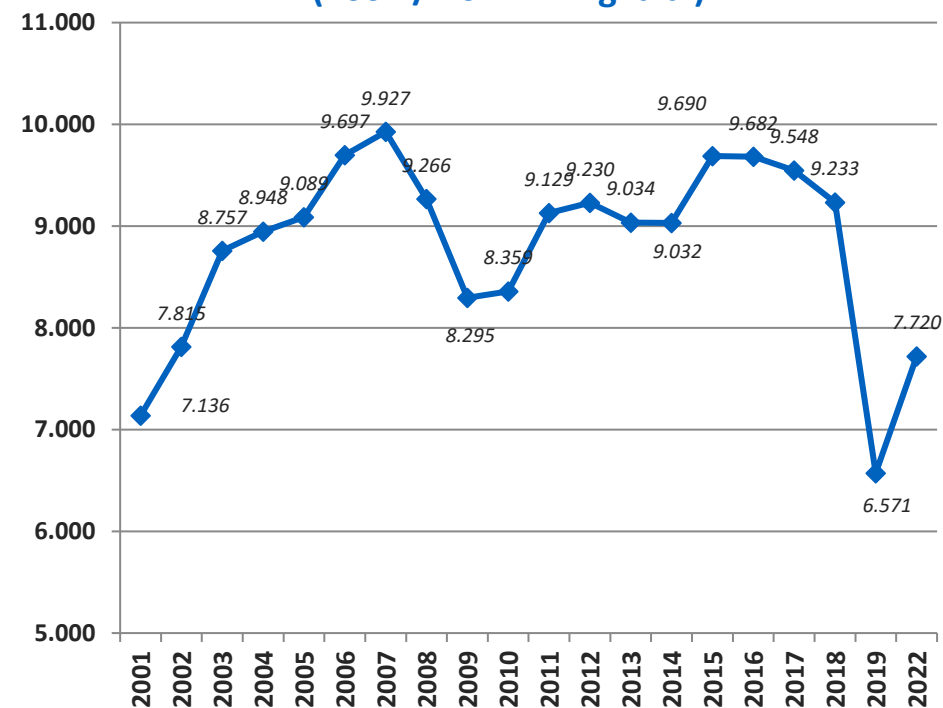
L'Aeroporto di Milano-Linate (sigla IATA: LIN, ICAO: LIML), intitolato a Enrico Forlanini, è gestito dalla SEA. È l'ottavo aeroporto italiano e il terzo aeroporto della Lombardia (dopo Malpensa e Orio al Serio) per traffico di passeggeri. Accoglie il traffico nazionale e quello europeo di breve raggio. L'aeroporto dispone di un unico terminal e di due piste, una per il traffico commerciale e una per l'aviazione generale.

Nonostante il nome ufficiale sia Aeroporto Enrico Forlanini, dal nome del pioniere dell'aviazione e inventore, lo scalo milanese è maggiormente conosciuto con il nome della località vicino a cui sorge (Linate, nel comune di Peschiera Borromeo). Parte del sedime aeroportuale ricade anche nel territorio del comune di Segrate e Milano.

Nel 2019 l'aeroporto è stato chiuso al pubblico e al traffico aereo per lavori di manutenzione e ristrutturazione riguardanti la pista principale e il terminal, della durata stimata di tre mesi. Durante il periodo di chiusura, tutti i voli previsti in arrivo e in partenza dallo scalo di Linate sono stati deviati e distribuiti sugli aeroporti di Malpensa e Orio al Serio.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico l'aeroporto è raggiungibile in modo diretto tramite la Linea M4 della metropolitana di Milano, che collega la stazione dedicata di Linate Aeroporto con San Babila, e tramite le linee di area urbana di ATM (che collegano l'aeroporto con Segrate e Peschiera Borromeo). L'aeroporto è raggiungibile dalla A35 (Brebemi), dalla A51 (Tangenziale Est) e dalla A58 (Tangenziale Est Esterna).

Traffico passeggeri Aeroporto Linate
(2001 / 2022 – migliaia)



Nota: non sono stati considerati come indicativi i dati del 2020 e del 2021, in quanto condizionati dalle restrizioni dovute alla pandemia.

Fonte: Dati Traffico ENAC e SACBO

AEROPORTO DI MALPENSA

L'Aeroporto di Milano-Malpensa (IATA: MXP, ICAO: LIMC) è un aeroporto intercontinentale italiano situato nei comuni di Somma Lombardo, Ferno e Lonate Pozzolo in provincia di Varese, nel cosiddetto Altomilanese; è il principale aeroporto di riferimento di Milano. È gestito dalla Società Esercizi Aeroportuali (SEA).

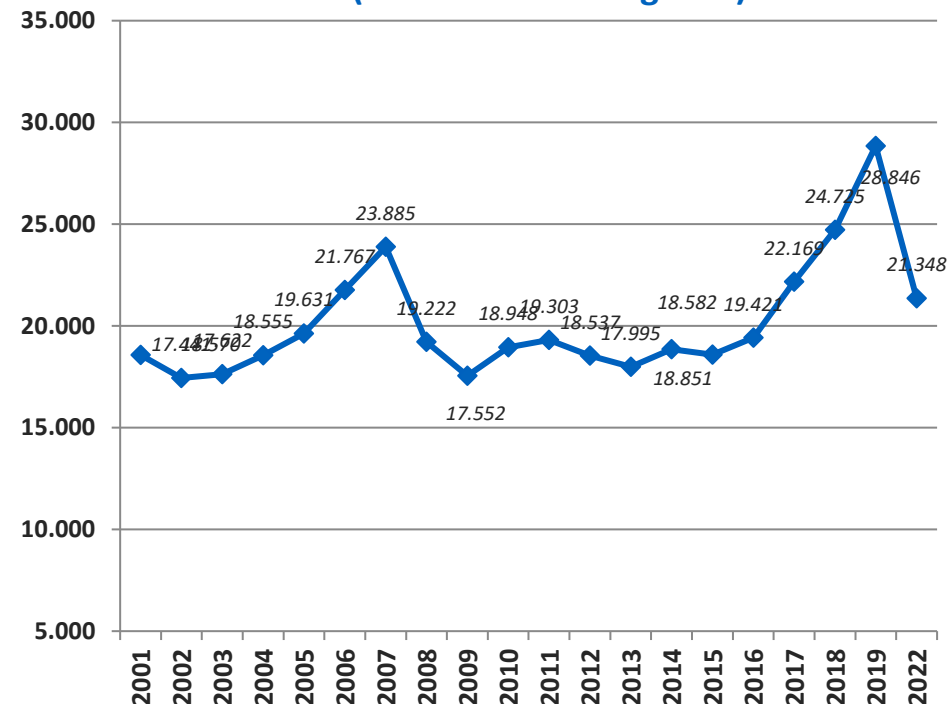
È il secondo aeroporto italiano per traffico passeggeri (dopo l'Aeroporto di Roma-Fiumicino), è al 9° posto al mondo e al 6° posto in Europa per numero di Paesi serviti con voli di linea diretti.

A Malpensa sono basate diverse compagnie aeree, quali EasyJet, Ryanair e Wizz Air; è hub per la compagnia aerea cargo Cargolux Italia e la compagnia passeggeri Neos.

L'aeroporto dispone di due terminal: il Terminal 1 è utilizzato dai voli di linea, charter e low cost, con l'eccezione della compagnia EasyJet che invece utilizza in modo esclusivo il Terminal 2. Quest'ultimo è stato chiuso a causa della pandemia di COVID-19 nel 2020, e dopo tre anni di chiusura, la SEA ne ha annunciato la riapertura dal 31 maggio 2023.

Il nome deriva dalla vicina corte lombarda di Cascina Malpensa, che è situata a Somma Lombardo. La sua ubicazione all'interno del Parco Lombardo della Valle del Ticino ha contrassegnato gli sviluppi delle piste e delle infrastrutture correlate. Si trova inoltre a pochi chilometri dal confine regionale tra Lombardia e Piemonte, più precisamente tra le province di Varese e Novara.

**Traffico passeggeri Aeroporto Malpensa
(2001 – 2022 – migliaia)**



Nota: non sono stati considerati come indicativi i dati del 2020 e del 2021, in quanto condizionati dalle restrizioni dovute alla pandemia.

Fonte: Assaeroporti

AEROPORTO DI ORIO AL SERIO

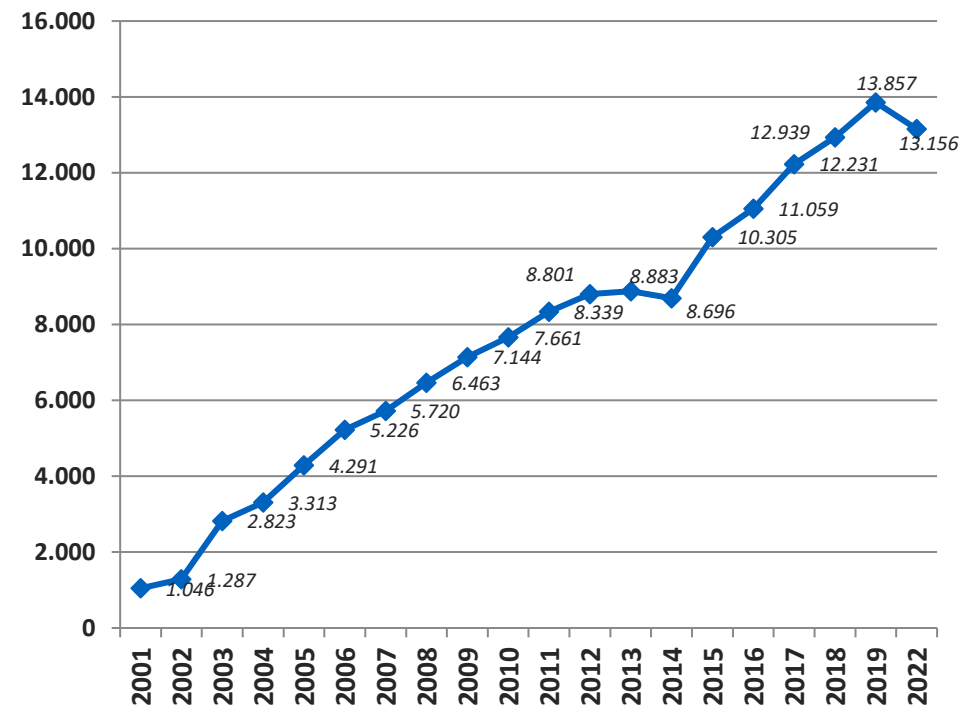
L'Aeroporto di Bergamo-Orio al Serio, ufficialmente Aeroporto Internazionale Il Caravaggio e anche noto con il nome commerciale di Milan Bergamo Airport (sigla IATA BGY), è situato nel comune di Orio al Serio, a 5 km di distanza dal centro di Bergamo e 50 km dal centro di Milano; occupa anche porzioni dei comuni di Grassobbio e Seriate. È una delle tre basi operative principali di Ryanair, oltre che il terzo scalo italiano per numero di passeggeri.

Assieme all'aeroporto di Milano-Malpensa e di Milano-Linate forma il sistema aeroportuale milanese con oltre 49 milioni di passeggeri annui al 2019 (il secondo in Italia dopo il sistema romano).

Lo scalo è principalmente utilizzato da compagnie aeree a basso costo per cui è il primo in Italia per numero di passeggeri: per la società di ricerca specializzata britannica Skytrax rientra tra i 10 migliori aeroporti low-cost del mondo nel 2016. Nel 2019 l'Aeroporto ha continuato il suo trend di crescita, chiudendo con il nuovo massimo storico di 13.857.257 passeggeri, pari a un incremento del 7,1% che corrisponde a 918.685 passeggeri in più rispetto al 2018. Grazie a questa crescita costante, consolida la terza posizione nella classifica degli scali italiani in relazione al numero di passeggeri.

Il trend positivo del movimento passeggeri è stato sostenuto generalmente dall'intero network dei collegamenti operati dalle compagnie aeree operanti sullo scalo bergamasco, tutte accomunate dal miglioramento del load factor.

**Traffico passeggeri Aeroporto Orio al Serio
(2001 / 2022 – migliaia)**



Nota: non sono stati considerati come indicativi i dati del 2020 e del 2021, in quanto condizionati dalle restrizioni dovuti alla pandemia.

Fonte: Dati Traffico ENAC e SACBO

ACCESSIBILITÀ: TRASPORTO PUBBLICO LOCALE

Il Comune di **Senago** presenta un'efficiente rete di trasporto pubblico locale che integra i **servizi di superficie urbani** e **interurbani**. A ciò si aggiunge la vicina linea ferroviaria S3 con la quale raggiungere Milano; la fermata più vicina presente per usufruire della linea si trova a Garbagnate Milanese. Il servizio è gestito da Azienda Trasporti Milanese (ATM). Per quanto concerne i servizi territoriali sono presenti:

- **Linea 165 Limbiate (Ospedale) – Varedo:** la linea 165 segue un percorso interno articolato; a Senago, la linea ferma in diverse zone, tra cui via Castelletto e via Volta. Gli orari e le frequenze della linea 165 variano a seconda del giorno e della fascia oraria. La linea, inoltre, prosegue verso Varedo, con fermate come Milano/Turati e Milano/Cavour.
- **Linea Z114:** la linea Z114 permette di muoversi internamente ed esternamente al Comune di Senago; questa infatti, collega varie zone di Senago, inclusa la zona del Municipio, con Paderno Dugnano, in particolare la zona di Palazzolo, dove si trova la stazione ferroviaria delle Ferrovie Nord, alto potenziale percorso che può portare a Milano.
- **Linea Z130:** la linea Z130 offre un collegamento importante tra Bollate, Senago e Limbiate, e come nel caso delle altre linee, i biglietti sono acquistabili presso il sito AirPullman.
- **Linea 179:** per raggiungere e muoversi da e per Senago esiste inoltre una linea tranviaria che collega Milano con partenza da Affori, a Limbiate, e viaggia in parallelo alla SS. 35 dei Giovi. Le fermate principali riportate sull'orario ATM sono Affori – Cormano Ospitaletto – Cascina Amata – Varedo – Limbiate – Limbiate Ospedale. Tra le fermate intermedie c'è Senago Castelletto, da cui è anche possibile prendere anche la linea GTM H306 Palazzolo-Cesate.

Come anticipato, inoltre, è possibile raggiungere mediante le linee di autobus interne la stazione di Garbagnate Milanese. Questo è un importante polo di accesso poiché è presente la fermata del Comune limitrofo di Trenord. Da qui è possibile muoversi mediante le linee S1, S3 e S13. La prima linea congiunge Saronno a Lodi con tutte le fermate intermedie; la seconda linea collega la stazione di Saronno con quella di Milano Cadorna, con fermate intermedie annesse; la terza invece, collega la stazione di Garbagnate Milanese alla stazione di Pavia. In questo caso, orari e biglietti sono gestiti da Trenord.

Infine, si cita anche la nuova metrotranvia da Milano a Seregno, con passaggio anche da Limbiate e Senago. È un progetto di riqualificazione e ampliamento della storica linea tranviaria interurbana, sospesa nel 2022. L'intervento prevede la costruzione di una moderna linea tranviaria elettrica che collegherà diversi comuni dell'area nord di Milano, migliorando la mobilità tra il capoluogo lombardo e la Brianza. I lavori sono iniziati nel 2023 ma hanno subito ritardi a causa di problemi con l'impresa appaltatrice, modifiche progettuali richieste dai comuni e complicazioni burocratiche. Attualmente, la fine del progetto è prevista per marzo 2028.

I FATTORI DI ATTRAZIONE

SENAGO TRA STORIA E CULTURA

Nel Comune di **Senago** sono presenti diverse architetture civili e religiose e importanti testimonianze storiche per il territorio. In particolare:

- **CHIESA DI SANTA MARIA NASCENTE:** la Chiesa di Santa Maria Nascente di Senago rappresenta un capitolo significativo nella storia religiosa e architettonica della città. La sua costruzione all'inizio del XX secolo fu il frutto di un'esigenza concreta: l'ampliamento demografico della popolazione senaghese, che rese insufficiente la vecchia parrocchiale di Santa Maria Assunta, documentata fin dal Medioevo. I lavori cominciarono nel 1907 e furono affidati ai fratelli Fausto e Giuseppe Bagatti Valsecchi, architetti noti per il loro approccio raffinato e attento alla tradizione. La facciata, sobria ma imponente, è scandita da un portale binato con colonna centrale e una lunetta mosaicata, mentre nella parte superiore si apre una bifora che dona luce all'interno. Elementi decorativi come archetti pensili e motivi a dente di sega percorrono il sottogronda, conferendo un'eleganza sobria ma distintiva. L'interno, altrettanto curato, rispecchia la linearità e la chiarezza proprie dell'epoca, con una distribuzione semplice ma solenne dello spazio liturgico. Completata nel 1913, la chiesa fu da subito accolta dalla comunità come nuovo centro del culto mariano. Nel corso del tempo, anche la Chiesa di Santa Maria Nascente ha seguito l'evoluzione liturgica della Chiesa cattolica. Dopo il Concilio Vaticano II, fu oggetto di un intervento di adeguamento liturgico nel 1990, durante il quale vennero introdotti un nuovo altare rivolto verso l'assemblea e un ambone, elementi che hanno aggiornato l'edificio senza tradirne l'identità storica e artistica. Oggi la Chiesa di Santa Maria Nascente è un simbolo della modernità religiosa di Senago, capace di raccogliere e proseguire la lunga tradizione spirituale della città, offrendo uno spazio di fede e incontro per tutta la comunità.

Chiesa di Santa Maria Nascente



SENAGO TRA STORIA E CULTURA

- **CHIESA DI SAN BERNARDO:** l'edificio ha pianta rettangolare a navata unica e facciata a salienti. Il portale centrale è binato con lunetta mosaicata e bifora sopra. La facciata in laterizio è decorata con archetti pensili e motivi a dente di sega, con due oculi laterali. A sinistra si trova il campanile con orologio e coronamento merlato.
- Le altre chiese principali sono:
 - **CHIESA DELLA BEATA VERGINE DI FATIMA E SANTA RITA,** una delle prime Chiese al servizio del quartiere Castelletto costruita su impulso di mons. Piero Vittori.
 - **CHIESA DI SAN LUIGI E SANTA CATERINA,** polo centrale utilizzato per l'oratorio e centro di attività parrocchiale, è dotata anche di contatti e servizi per la comunità.
 - **CHIESA DI SAN PANCRAZIO:** La chiesetta di San Pancrazio a Senago, situata in Via Varese nel centro abitato, è un piccolo gioiello religioso risalente al XVIII secolo, di proprietà privata e ancora adibita al culto. Le sue dimensioni raccolte ne fanno un luogo suggestivo, con un'aura discreta ma carica di spiritualità perfettamente integrata nell'ambiente senaghese.

Chiesa di San Bernardo



Chiesa della Beata Vergine di Fatima e Santa Rita



SENAGO TRA STORIA E CULTURA

- **MUSEO DELLA VILLA SAN CARLO BORROMEO:** situata su un'altura artificiale all'interno del suggestivo Parco delle Groane, in Piazza Borromeo, ha una storia che risale all'VIII secolo a.C., quando ospitava un insediamento celtico, poi trasformato in una roccaforte romana. Successivamente passò ai Longobardi, che la fortificarono ulteriormente, e infine ai Visconti, che vi costruirono un palazzo fortificato. Nel 1629, il cardinale Federico Borromeo divenne proprietario e modificò la struttura, rendendola un rifugio per intellettuali durante la peste del 1630. Tra il XIX e il XX secolo, importanti restauri furono eseguiti da membri delle famiglie Borromeo e Bagatti Valsecchi, con l'ultimo grande intervento iniziato nel 1911. Nel corso dei secoli, la villa ha ospitato molte figure illustri tra cui Leonardo da Vinci, San Carlo Borromeo, Napoleone, Manzoni, Marinetti, Pirandello, Borges e Elie Wiesel, diventando un luogo di incontro per artisti, filosofi e scrittori.
- Nel corso degli anni è stata soggetta di numerosi restauri, e ad oggi si è sviluppato un vero Museo. Nel museo di Villa San Carlo Borromeo appunto, si tengono mostre d'arte internazionali e si conserva una collezione permanente con opere di importanti artisti del Novecento, tra cui italiani, europei e celebri maestri russi come Chagall e Anikushin. Attraverso eventi culturali, la villa mantiene viva la tradizione artistica avviata dal cardinale Federico Borromeo.
- Esternamente si estende anche un parco: è diviso in due parti: un pianoro erboso centrale di 14.000 m², ideale per eventi, circondato da alberi maestosi; e una zona perimetrale più bassa, sede dell'orto botanico con specie locali ed esotiche reintrodotte.

Villa San Carlo Borromeo



SENAGO TRA STORIA E CULTURA

- **VILLA VERZOLO-MONZINI:** è una delle dimore storiche più significative di Senago, situata nel cuore del paese e oggi sede della biblioteca civica. Costruita intorno alla metà del Settecento per la famiglia Monzini, la villa si sviluppa con una pianta a "U" tipica delle ville di delizia lombarde. All'interno si trovano ambienti raffinati, decorati con stucchi, affreschi e soffitti a cassettoni in legno. La villa è immersa in un ampio parco all'inglese di oltre 16.000 metri quadrati, dove si possono ammirare alberi secolari come magnolie, faggi e pioppi. Oggi l'edificio è di proprietà comunale e accoglie la biblioteca di Senago, diventando così un punto di riferimento culturale per la cittadinanza, grazie anche agli spazi verdi aperti al pubblico e alla possibilità di organizzare eventi, letture e attività culturali. Villa Verzolo-Monzini unisce quindi valore storico, architettonico e sociale, mantenendo viva la memoria del passato e offrendo nuove opportunità alla comunità locale.
- **VILLA PONTI:** situata in via XXIV Maggio nel cuore di Senago, è un'elegante dimora in stile neogotico, eretta nei primi anni del Novecento e caratterizzata da un ampio parco in cui risaltano i ruderi di una torre viscontea del XIV secolo. La villa, rimasta ad uso abitativo privato, si distingue per i suoi elementi architettonici raffinati e per il contesto naturalistico che la circonda. Il vasto giardino, oggi parte integrante del patrimonio storico del Parco delle Groane, ospita testimonianze del passato medievale del territorio, rendendo Villa Ponti non solo un esempio di architettura residenziale, ma anche un luogo di valore storico e paesaggistico per la comunità locale.

Villa Verzolo-Monzini

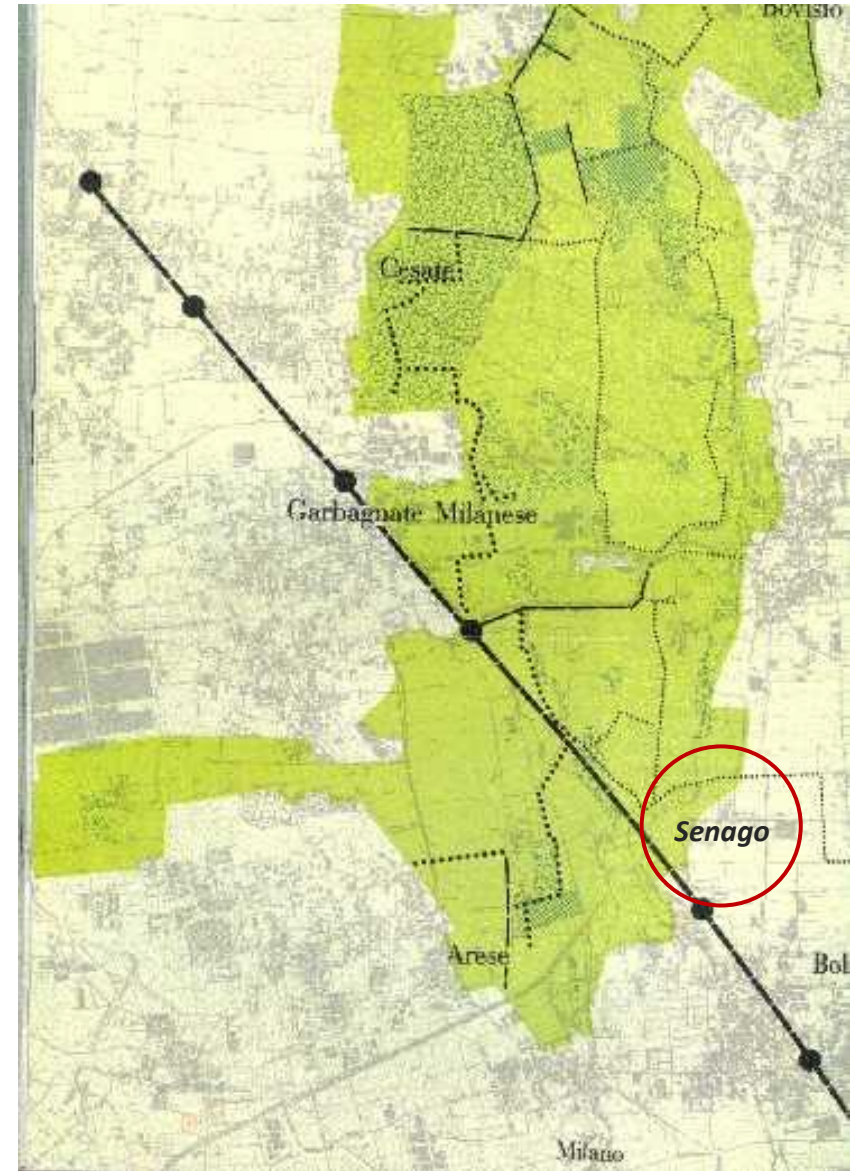


Villa Ponti



PARCO DELLE GROANE

- Il **Parco Regionale delle Groane** è una delle aree protette più antiche della Lombardia, istituito nel 1976 per tutelare un ecosistema unico fatto di brughiere, boschi di querce e pinete, torbiere e zone agricole residuali, tutte fortemente legate alla storia naturale e culturale della pianura lombarda. Il nome “Groane” deriva dal termine dialettale che indicava proprio queste brughiere sabbiose e poco fertili, che per secoli hanno resistito all’urbanizzazione e all’agricoltura intensiva. Nel corso del tempo, il parco si è esteso fino a comprendere oltre 3.800 ettari e oggi interessa 28 comuni del Nord-Ovest milanese e della Brianza, tra cui anche **Senago**.
- La presenza del **Parco delle Groane sul territorio senaghese** è particolarmente significativa. Le aree naturali che attraversano il comune rappresentano uno dei pochi polmoni verdi rimasti in una zona fortemente urbanizzata e industrializzata. Il parco abbraccia una parte del Canale Villoresi e tocca la zona del vecchio tracciato ferroviario Milano-Saronno. Questi luoghi non solo offrono ai cittadini uno spazio di svago e benessere, ma rappresentano anche un patrimonio ecologico prezioso, in cui si possono osservare specie animali e vegetali tipiche della brughiera lombarda.
- Senago, grazie a questa presenza, partecipa attivamente alla tutela dell’ambiente e alla promozione della sostenibilità. Il Comune aderisce all’ente Parco delle Groane, ne sostiene le attività e partecipa a iniziative ambientali e didattiche. Manifestazioni come la Passeggiata Ecologica, i laboratori per bambini, le giornate dedicate alla biodiversità o alla mobilità dolce sono l’espressione concreta di un impegno per rendere il parco non solo uno spazio da conservare, ma anche da vivere e conoscere.
- In questo contesto, il Parco delle Groane rappresenta per **Senago** non solo una risorsa ambientale, ma anche una componente fondamentale dell’identità territoriale e culturale. Un luogo dove natura, storia e cittadinanza attiva si incontrano per costruire un futuro più verde e consapevole.



Fonte: http://web.tiscali.it/elementarecesate/oca/parco_delle_groane.htm

EVENTI E MANIFESTAZIONI

Il Comune di **Senago**, inoltre, prevede annualmente sul territorio l'organizzazione di eventi e manifestazioni. Tra questi:

- **FESTA PATRONALE:** la Festa Patronale di Senago è un atteso momento di condivisione che ogni inizio di settembre anima il centro cittadino con un ricco programma di eventi. Il sabato sera, le vie del centro si trasformano in un palcoscenico vivace dove si alternano bancarelle artigianali, stand gastronomici, negozi aperti, iniziative per la salute e alle 18 i tradizionali giochi del Palio dei Rioni. In seguito, la serata prosegue con premiazioni delle eccellenze cittadine accompagnate dalla banda "F. Sioli", gare canore e dj set con colorata animazione, tra cui il suggestivo "Power Color Festival", un'esplosione di musica e polveri colorate sotto le stelle. La domenica mattina si svolge la Messa solenne in onore del Santo Patrono nella chiesa parrocchiale. È un momento in cui la festa unisce tradizione religiosa, divertimento, cultura e riflessione, rendendo omaggio alla vita civica di Senago
- **SENAGO IN ROSA:** è un evento culturale e sociale che si svolge a Senago generalmente a luglio, nell'ambito del Festival della Cultura. La manifestazione è pensata per celebrare il mondo femminile attraverso tre giornate ricche di musica, spettacolo, cucina e solidarietà. Piazza Tricolore diventa il cuore pulsante dell'iniziativa, ospitando stand di cucina tipica internazionale, mercatini creativi, aree gioco per bambini e spazi dedicati alle associazioni che si occupano di tematiche legate alla donna. Le serate sono animate da concerti, offrendo momenti di intrattenimento che uniscono tutte le generazioni. L'ingresso è gratuito, perché l'obiettivo principale è la condivisione: una festa aperta a tutti, capace di valorizzare il ruolo della donna nella società, promuovendo al tempo stesso cultura, partecipazione e divertimento.



EVENTI E MANIFESTAZIONI

- **SENAGO BEER FESTIVAL:** Il Senago Beer Festival è un evento giovane ma già molto apprezzato, che si svolge ogni anno a settembre in Piazza Tricolore. Nato per celebrare la cultura della birra artigianale, il festival richiama produttori da tutta Italia e offre al pubblico un'ampia selezione di birre, accompagnate da street food di qualità e musica dal vivo. L'atmosfera è conviviale e informale, pensata per attrarre un pubblico eterogeneo, dalle famiglie agli appassionati di birra. Durante le serate si alternano concerti, dj set e intrattenimento, rendendo l'evento un'occasione perfetta per godersi la fine dell'estate in compagnia. Il festival è organizzato con il supporto del Comune di Senago e delle associazioni locali, che curano ogni dettaglio per garantire un'esperienza piacevole, sicura e sostenibile.
- **INTERNATIONAL STREET FOOD FESTIVAL DI SENAGO:** l'International Street Food Festival di Senago è un evento gastronomico molto atteso che si tiene ogni anno nel mese di maggio, solitamente in Piazza Aldo Moro. Per tre giorni la città si riempie di profumi, sapori e colori provenienti da tutto il mondo, grazie alla presenza di food truck e stand provenienti da diverse regioni italiane e da paesi esteri. L'atmosfera è vivace e accogliente, con musica di sottofondo, tavoli all'aperto e tante proposte culinarie che spaziano dalla cucina tradizionale a quella esotica. Il festival attira famiglie, giovani e curiosi, diventando un'occasione per scoprire nuove culture attraverso il cibo e per vivere la città in modo festoso e rilassato. L'ingresso è gratuito e l'evento è organizzato in collaborazione con associazioni specializzate nel settore dello street food e con il patrocinio del Comune di Senago.



EVENTI E MANIFESTAZIONI: PASSEGGIATA ECOLOGICA

- **PASSEGGIATA ECOLOGICA:** la Passeggiata Ecologica di Senago è molto più di una semplice camminata: è un simbolo concreto dell'impegno del Comune per la tutela dell'ambiente e per la promozione di una cittadinanza attiva e consapevole. Ogni anno, in primavera, cittadini di tutte le età si ritrovano lungo il canale Villoresi e nel cuore del Parco delle Groane per partecipare a questa iniziativa che unisce volontariato, educazione ambientale e spirito di comunità. Accompagnati da educatori ambientali esperti, i partecipanti non solo raccolgono rifiuti abbandonati, ma imparano a leggere il paesaggio naturale che li circonda, scoprendone la biodiversità e i delicati equilibri. Attraverso questo evento, il Comune di Senago rinnova il suo impegno concreto verso la sostenibilità e la cura del territorio, coinvolgendo scuole, famiglie, associazioni e gruppi di cittadini in un gesto semplice ma significativo. La Passeggiata Ecologica rappresenta infatti un'occasione per riflettere sull'importanza della responsabilità collettiva nella salvaguardia del patrimonio naturale e per promuovere, con piccoli gesti, un cambiamento positivo. È un'iniziativa che educa al rispetto per l'ambiente e rafforza il legame tra le persone e il territorio in cui vivono, dimostrando che la sostenibilità si costruisce insieme, passo dopo passo.



LA DOMANDA

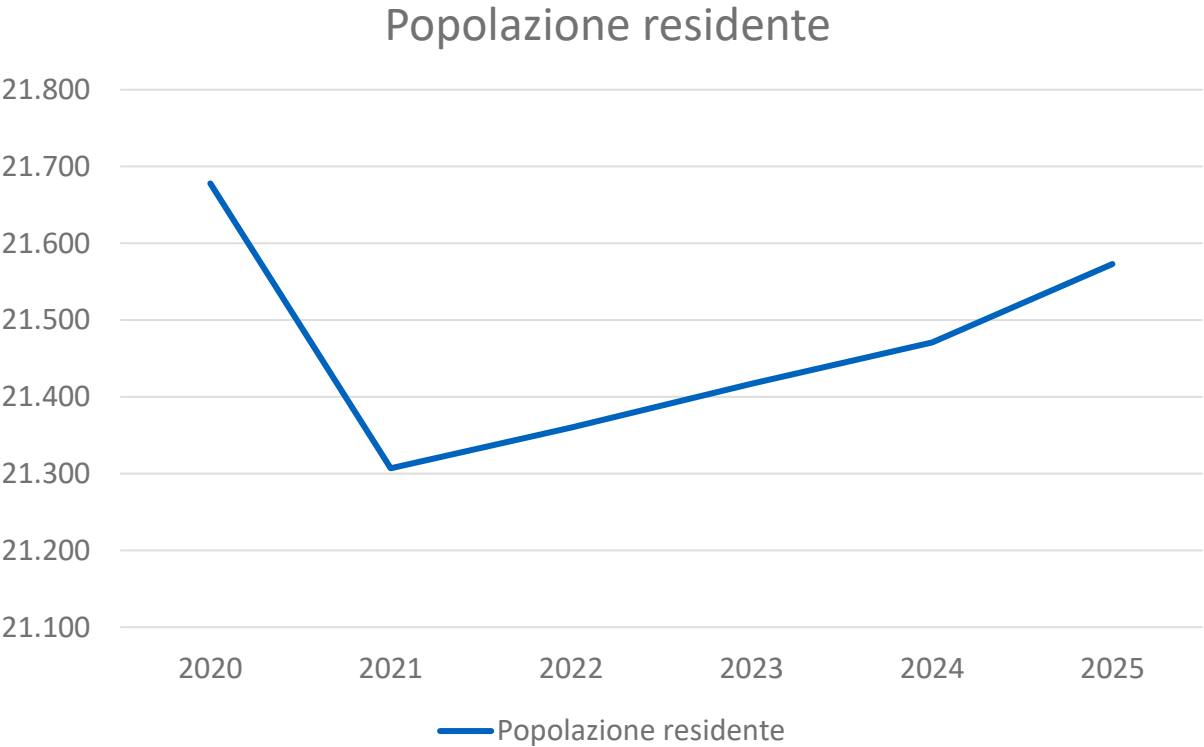
LA DOMANDA INTERNA: LA POPOLAZIONE RESIDENTE

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'adequatezza 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 Urbano di Senago**:

- **gli scenari demografici che hanno caratterizzato gli ultimi cinque anni:** sulla base dell'analisi demografica relativa al periodo compreso tra il 2020 e il 2024, emerge una dinamica tendenzialmente stabile della popolazione residente, con un'unica significativa flessione nel 2021. In quell'anno, infatti, si registra una variazione negativa di -371 abitanti rispetto al 2020, pari a un decremento dell'1,71%. A partire dal 2022, si osserva un'inversione di tendenza: la popolazione riprende a crescere, seppur in modo contenuto, con un incremento di +53 abitanti (+0,25%) nel 2022, +57 abitanti (+0,27%) nel 2023 e +54 abitanti (+0,25%) nel 2024. Tali numeri indicano un **moderato consolidamento demografico**, che può **incidere positivamente sulla tenuta della domanda interna di beni e servizi**, soprattutto in ambito commerciale.
- **il graduale invecchiamento della popolazione:** sebbene i dati specifici sulla composizione per età non siano riportati in questo contesto, le tendenze generali demografiche a livello provinciale e regionale suggeriscono che anche a Senago è in atto un **graduale processo di invecchiamento della popolazione**. Questo fenomeno comporta un progressivo aumento della quota di residenti over 65, con un conseguente impatto sull'indice di vecchiaia e sulla domanda di servizi specifici per la popolazione anziana. Tale mutamento demografico deve essere attentamente valutato in sede di pianificazione dell'offerta commerciale: una popolazione più anziana tende a privilegiare servizi di prossimità, accessibilità, e una maggiore attenzione alla qualità del servizio, soprattutto in ambito alimentare e sanitario. **Parallelamente, la presenza stabile (se non in lieve crescita) di nuclei familiari e popolazione in età attiva** implica la necessità di mantenere un'offerta diversificata, capace di soddisfare le esigenze di target differenti per età, stile di vita e potere d'acquisto.

DINAMICA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Andamento della popolazione residente del Distretto (2020-2025)

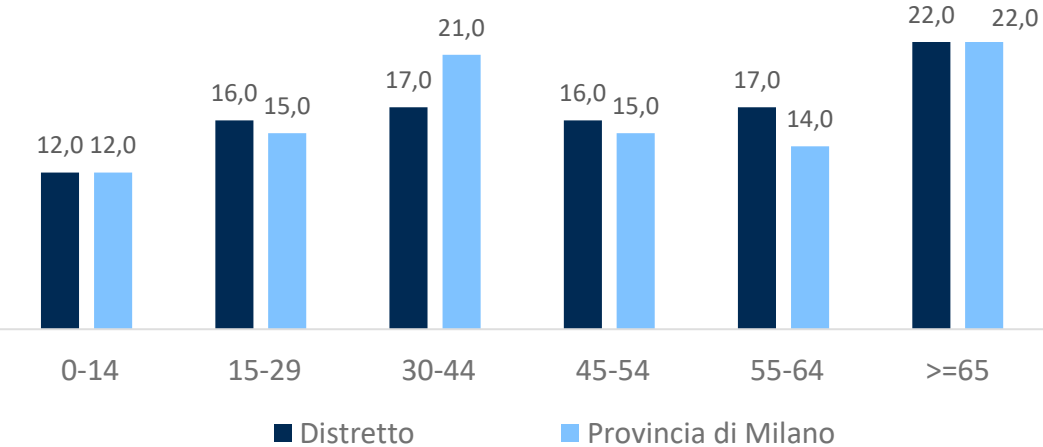


Fonte: Elaborazioni TradeLab su dati Istat

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	VARIAZIONE ASSOLUTA <i>vs anno precedente</i>	VARIAZIONE % <i>vs anno precedente</i>
2020	21.678	-	-
2021	21.307	-371	-1,71%
2022	21.360	53	0,25%
2023	21.417	57	0,27%
2024	21.471	54	0,25%
2025	21.573	102	0,48%

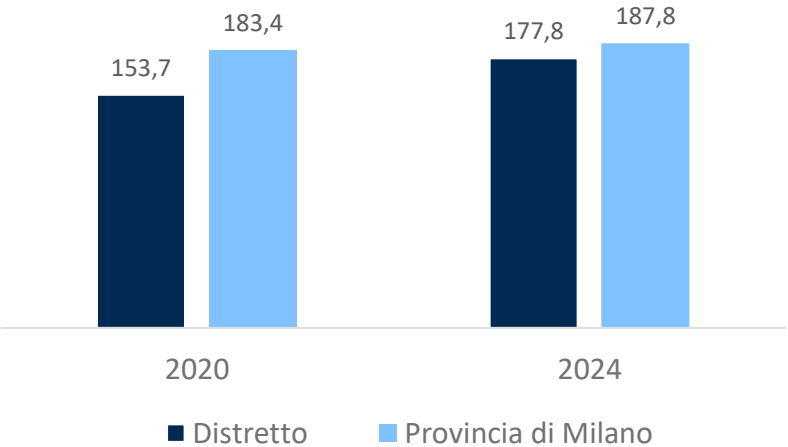
POPOLAZIONE RESIDENTE PER FASCE D'ETÀ E INDICE DI VECCHIAIA

Residenti nel Distretto per fascia d'età (2024)



Fonte: Elaborazioni TradeLab su dati Istat

Indice di vecchiaia (2020 vs 2024)



Fonte: Elaborazioni TradeLab su dati Istat

IL SISTEMA DI OFFERTA

L'OFFERTA DEL DISTRETTO: IL COMMERCIO

Dall'analisi dell'offerta commerciale, tre elementi risultano essere quelli principali:

- 1) La fotografia dell'offerta commerciale del 2024 del Distretto Urbano di **Senago** mostra complessivamente **118 punti vendita**, di cui 108 esercizi di vicinato, 9 medie superfici di vendita e 1 grande struttura di vendita.
- 2) **Gli esercizi di vicinato ricoprono una quota pari al 99,2%** (108 punti vendita totali) rispetto al totale dell'offerta commerciale presente nel Distretto. Bisogna altresì evidenziare che, tra il 2020 e il 2024, **il numero di esercizi di vicinato è diminuito di 5 unità (-4,07%)**. Questo è principalmente riconducibile ad alcuni fattori, tra cui:
 - una moderata ripresa post-pandemica del commercio di prossimità;
 - la tenuta del tessuto commerciale locale in assenza di medie superfici,
- 3) Quanto fino ad ora esplicitato viene confermato anche nel calcolo **dell'indice di densità commerciale che è pari a 3,6**: l'indice appare **sensibilmente inferiore** rispetto sia al dato della **provincia di Milano** (12,8) **sia al dato regionale** (11,2). Per quanto riguarda invece la dotazione commerciale (calcolata in termini di mq² di superficie moderna ogni 1.000 abitanti), per Senago è pari a 545,1 mq² e risulta essere significativamente al di sotto della soglia sia provinciale (972,0 mq²) che regionale (995,1 mq²). Tale risultato è dovuto alla presenza di una sola grande superficie di vendita all'interno del Distretto.

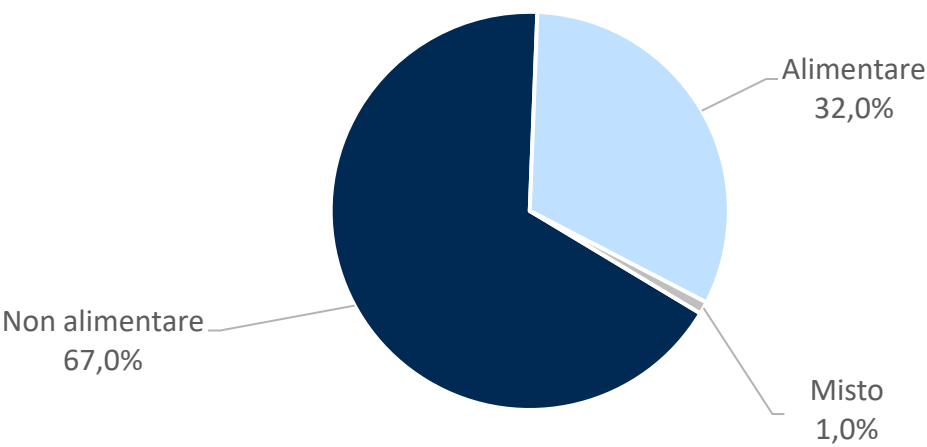
L'offerta commerciale è poi completata dalla presenza di **2 mercati settimanali** (per ulteriori informazioni si rimanda alla slide 39).

L'OFFERTA DEL DISTRETTO: IL COMMERCIO AL DETTAGLIO

La rete commerciale al dettaglio in sede fissa del Distretto (2020 e 2024): numero e superficie di vendita

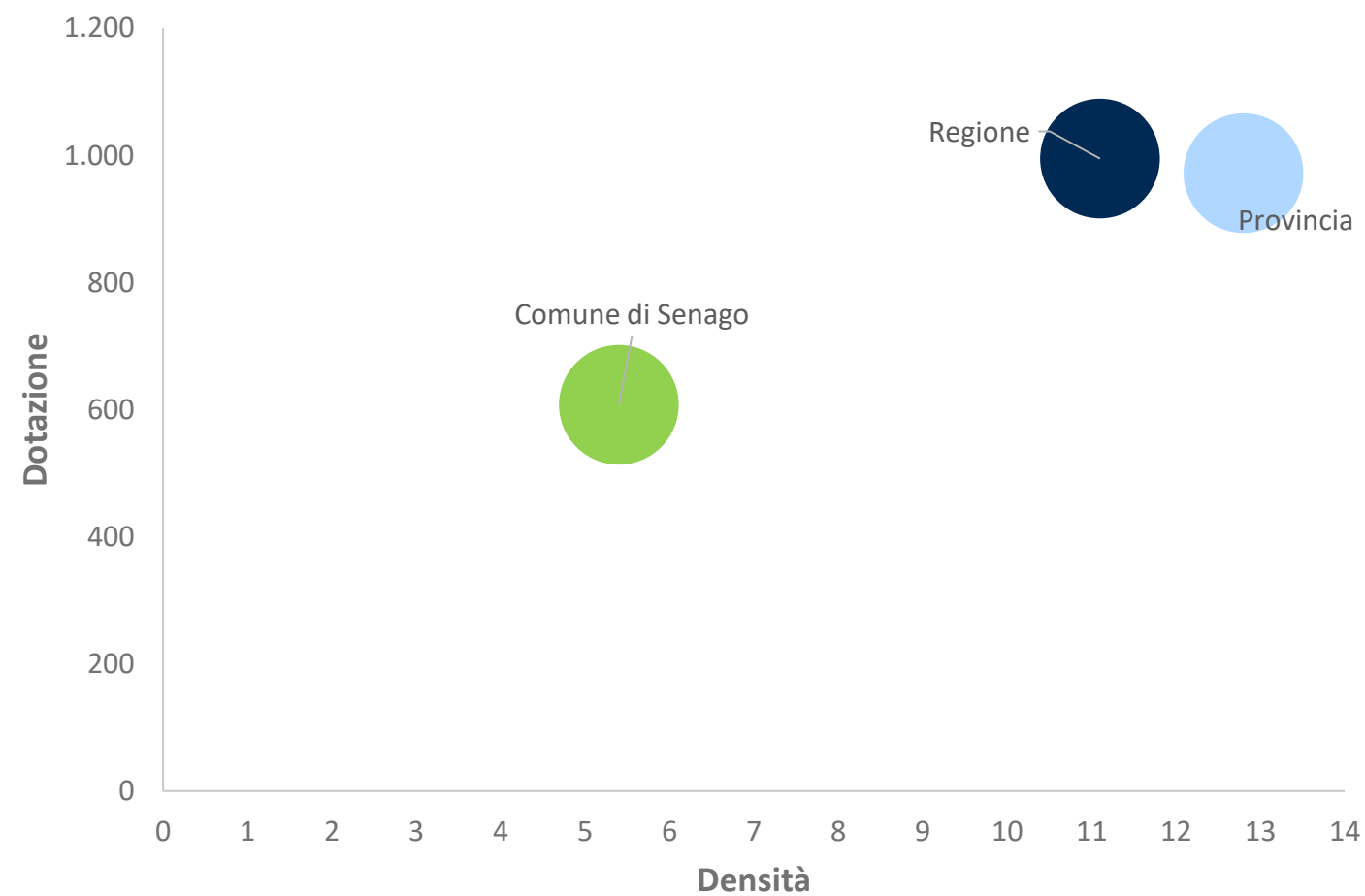
	2020				2024				VARIAZIONE ASSOLUTA	VARIAZIONE %
	VICINATO	MEDIE	GRANDI	TOTALE	VICINATO	MEDIE	GRANDI	TOTALE		
Numero	111	11	1	123	108	9	1	118	-5	-4,07%
Superficie di vendita	7.654	7.998	5.000	20.652	7.950	8.052	5.000	21.002	350	6,07%

Superficie di vendita degli esercizi di vicinato per categoria merceologica (2024)



Fonte: Osservatorio del Commercio e dati del Comune di Senago

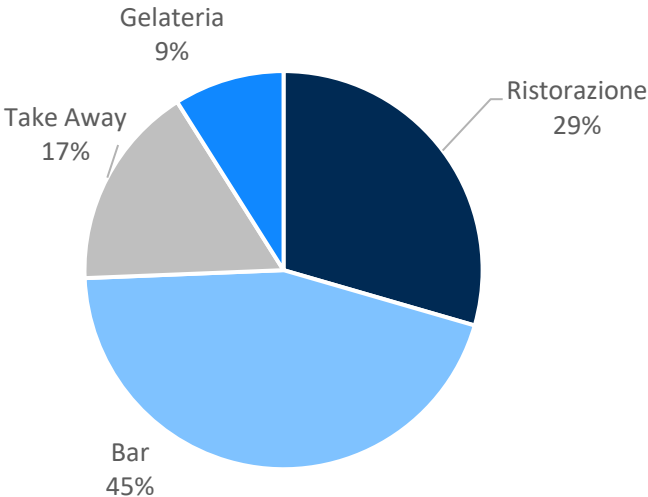
SERVIZIO COMMERCIALE: indici di densità e di dotazione (2024)



L'OFFERTA DEL DISTRETTO: I PUBBLICI ESERCIZI

In base ai dati aggiornati al 31/12/2024, disponibili dalla piattaforma di geomarketing *OnTheMap* di TradeLab, sono presenti all'interno del Distretto **78 pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande** (Bar, Ristoranti e Take Away): sono le attività che nei centri urbani favoriscono l'accoglienza, rendono più piacevole la permanenza e catalizzano una maggior presenza di residenti e visitatori.

TIPOLOGIA	N. ATTIVITÀ
Ristorante – Pizzeria	23
Gelateria – Pasticceria	7
Takeaway	13
Bar	35
TOTALE	78



Fonte: Elaborazione TradeLab su fonti varie

L'OFFERTA DEL DISTRETTO: IL COMMERCIO AMBULANTE

- L'offerta commerciale del Distretto è ampliata dalla presenza di **2 mercati settimanali**: il Mercato del Lunedì, si svolge in Piazza Aldo Moro, mentre il Mercato del Mercoledì è situato presso Piazza Tricolore.
- **I due mercati prevedono banchi alimentari e non alimentari**, considerando una maggiore presenza di banchi per quanto riguarda il mercato del Lunedì.
- Inoltre, è prevista una terza tipologia di mercato, **il mercato vintage e degli hobbisti**, molto frequentato.

LOCALIZZAZIONE MERCATO	N. POSTEGGI ALIMENTARI	N. POSTEGGI NON ALIMENTARI	TOTALE COMPLESSIVO
MERCATO DEL LUNEDI (Piazza Aldo Moro)	29	86	115
MERCATO DEL MERCOLEDI (Piazza Tricolore)	3	0	3
MERCATO DEGLI HOBBISTI	N/D	N/D	N7D
TOTALE COMPLESSIVO	32	86	118

Fonte: Rielaborazione TradeLab su dati del Comune di Senago

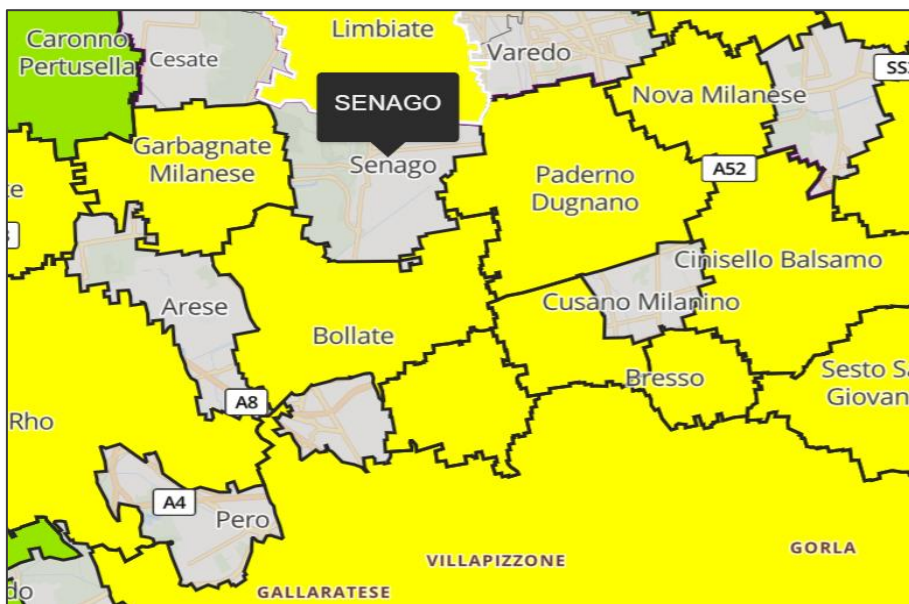
L'OFFERTA DEL DISTRETTO: LE ACCOMODATION TURISTICHE

Come evidenziato nell’analisi, **Senago non si configura come una destinazione turistica**.
Anche per questa specifica caratteristica **l'offerta delle strutture ricettive risulta limitata, con un totale di 6 strutture complementari** (classificate da Regione come Case e appartamenti per vacanze, Foresterie lombarde e Locazione turistica non imprenditoriale).
Sul territorio è però presente anche una **struttura alberghiera**.

TIPOLOGIA STRUTTURE RICETTIVE		N° STRUTTURE RICETTIVE	N° CAMERE	N° LETTI
Alberghiere	Hotel	1	50	100
Complementari	Case e appartamenti per vacanze (NON gestiti in forma imprenditoriale)	2	3	10
	Foresterie lombarde	1	5	14
	Locazione turistica non imprenditoriale	3	3	3
TOTALE COMPLESSIVO		7	61	127

Fonte: Regione Lombardia

LA CONCORRENZA: GLI ALTRI DISTRETTI DEL COMMERCIO A NORD DI MILANO

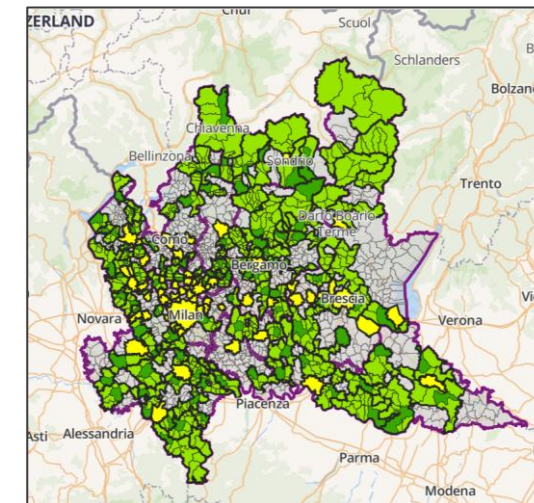
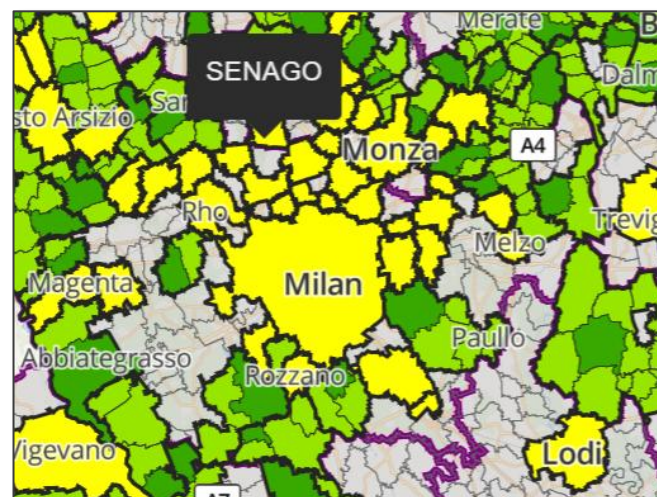


Fonte: Regione Lombardia

In **Lombardia** operano oggi **209 Distretti del Commercio**, che coinvolgono complessivamente **880 Comuni**.

In **provincia di Milano** operano **43 Distretti** (28 DUC e 15 DID) che coinvolgono **83 Comuni**.

Il **DUC di Senago** andrà a colmare un vuoto nell'area settentrionale di Milano già densamente popolata da altri Distretti. In particolare, confinerà con i Distretti Urbani di Garbagnate Milanese, Bollate, Limbiate e Paderno Dugnano.



LA SWOT ANALYSIS

LA SWOT ANALYSIS: PUNTI DI FORZA E DI DEBOLEZZA

	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
CONTESTO E IDENTITÀ DI LUOGO	<ul style="list-style-type: none"> Buona qualità ambientale e degli spazi pubblici Presenza di un importante spazio verde, il Parco delle Groane e alcuni altri spazi verdi Forte impegno da parte dell'Amministrazione in progetti di rigenerazione urbana 	<ul style="list-style-type: none"> Alcune vie del Distretto da migliorare, prevalentemente attraverso interventi legati all'arredo urbano e illuminazione
ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ	<ul style="list-style-type: none"> Connessione tra le cinque frazioni del Distretto tramite il sistema di trasporto pubblico locale su gomma, inclusa la nuova metrotranvia Buona dotazione infrastrutturale interna 	<ul style="list-style-type: none"> Territorio limitato nell'accesso a tutti i mezzi di trasporto limitrofi
COMMERCIO E SERVIZI	<ul style="list-style-type: none"> Buona presenza di pubblici esercizi e attività di somministrazione Più che buona dotazione (sia quantitativa che qualitativa) di attività di servizio alla persona Presenza di mercati ambulanti 	<ul style="list-style-type: none"> Insufficiente dotazione di attività commerciali Ridotto coordinamento tra gli operatori Forte concorrenza di grandi strutture di vendita, localizzate sia all'interno del Distretto sia soprattutto nei Comuni limitrofi Ridotta, non adeguata e poco evoluta offerta di attività commerciali non-alimentari.
EVENTI	<ul style="list-style-type: none"> Il calendario degli eventi presenta una varietà di manifestazioni tra cui spicca la Festa Patronale 	<ul style="list-style-type: none"> Eventi rafforzabili in termini di capacità d'attrazione Ridotta connessione tra l'offerta commerciale e gli eventi
OFFERTA TURISTICA	<ul style="list-style-type: none"> Vicinanza con la Città di Milano e i suoi attrattori turistici 	<ul style="list-style-type: none"> Presenza di pochi attrattori turistici Presenza molto ridotta di strutture ricettive

LA SWOT ANALYSIS: OPPORTUNITÀ E MINACCE

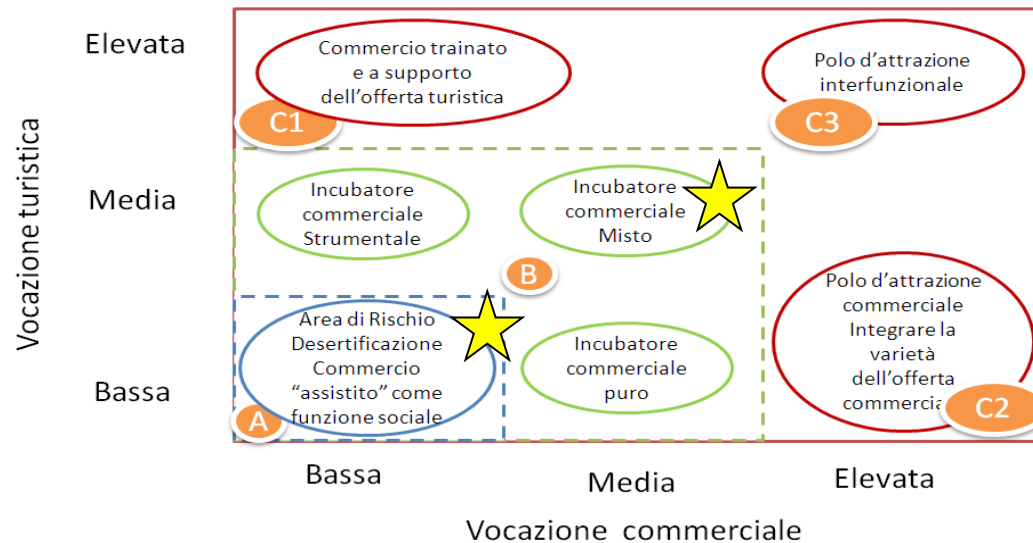
	OPPORTUNITÀ	MINACCE
SITUAZIONE ECONOMICA, TREND SOCIO DEMOGRAFICI E SOCIO CULTURALI	<ul style="list-style-type: none"> • Processo di ricambio generazionale appena iniziato che può determinare una positiva evoluzione del contesto sociale • Riscoperta della prossimità, come luogo per gli acquisti • Rinascita dell'interesse verso la tipicità dei prodotti locali e dei luoghi di socializzazione locali, inclusi i mercati ambulanti vicini a casa 	<ul style="list-style-type: none"> • Invecchiamento strutturale della popolazione locale, anche se nel territorio ci sono alcuni segnali positivi • Congiuntura economica generale non favorevole • Dinamica negativa dei redditi e conseguente attenzione alla convenienza di prezzo che va a svantaggio dell'offerta di vicinato • Riduzione della propensione al consumo • Progressiva diffusione dell'eCommerce e abbattimento delle barriere culturali al suo utilizzo
OFFERTA DEL DISTRETTO	<ul style="list-style-type: none"> • Sviluppare ulteriori servizi digitali per piccoli operatori (es. consegna a domicilio o prenotazione «click and collect») • Messa in rete degli operatori tra loro e coordinamento con gli interventi di altri soggetti (Comune, Associazioni di categoria, ecc.) per amplificare i risultati delle singole attività • Attuali regole del PGT che favoriscono l'apertura di nuove attività e strutture ricettive 	<ul style="list-style-type: none"> • Visioni particolaristiche, a tutti i livelli, non più rispondenti ai nuovi modelli di sviluppo a rete
ALTRE	<ul style="list-style-type: none"> • Palinsesto di eventi di portata internazionale legati alla Città di Milano quali: Salone del Mobile e Milano Cortina 2026 	

POSIZIONAMENTO DEL DISTRETTO E OBIETTIVI STRATEGICI

MODELLO TRADELAB DI POSIZIONAMENTO STRATEGICO DEI DISTRETTI

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).

FIGURA 1 - POSSIBILI MODELLI DI POSIZIONAMENTO



A = Distretto come incubatore puro. Si tratta di promuovere un Distretto in un'area con bassa/media 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 allo sviluppo del territorio:

- 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 short break**

C = Distretto come soluzione meta-manageriale di gestione di polarità forti di 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 elevata attrazione, come nel caso dei poli di attrazione interfunzionali presenti nei centri metropolitani o nelle immediate vicinanze.

IL POSIZIONAMENTO DEL DISTRETTO

- 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 economico non favorevole (**Incubatore puro**), la linea strategica che il Distretto intende perseguire in una logica di medio-lungo termine non può che riflettersi anche **nella valorizzazione degli attrattori turistici (Incubatore Misto)**:
 - **“Incubatore” puro**: il Distretto punta a valorizzare – e qualora necessario a ricostituire - in un'ottica di medio periodo il livello di attività commerciali a servizio della popolazione residente, come premessa per ridare un “centro” e un'identità alla città e a chi ci vive. Per mantenere l'economicità delle attività commerciali a fronte dell'innalzamento qualitativo dell'offerta, il Distretto, dovrà operare al fine di ridurre i costi medi di gestione in una logica di condivisione in rete di alcune attività. Attraverso una adeguata comunicazione all'interno del Distretto sulla complessiva offerta commerciale e di servizio esistente sarà possibile sia aumentare il giro d'affari dei singoli esercizi commerciali, che magari su queste basi riusciranno a trovare ulteriori occasioni di reciproca caratterizzazione e complementarietà nell'offerta del Distretto stesso, sia ridurre i fenomeni di evasione dei consumi verso i poli commerciali limitrofi (naturali e pianificati).
 - **“Incubatore” misto**: il Distretto punta anche a valorizzare anche gli attrattori turistici, a realizzare eventi e manifestazioni mirate sia per i target residenti che per i flussi short break, a realizzare queste attività in modo coordinato con le attività commerciali, anche attraverso un loro coinvolgimento forte e motivato.

MACRO AREE E OBIETTIVI STRATEGICI DI INTERVENTO DEL DISTRETTO

Gli **obiettivi di sviluppo** del Distretto e quindi le linee strategiche su cui si collocheranno le azioni e gli interventi del **Distretto Urbano di Senago** sono raggruppati in **4 Macro Aree** e descritti qui di seguito.

A. SVILUPPO DELL'OFFERTA OBIETTIVI
1. SVILUPPO IDENTITÀ E NOTORIETÀ DEL DISTRETTO
2. POTENZIAMENTO DELLA RETE COMMERCIALE DEL DISTRETTO
3. POTENZIAMENTO DELL'OFFERTA DEI MERCATI AMBULANTI
4. POTENZIAMENTO DELLA RESILIENZA, DELLA CAPACITÀ COMPETITIVA E DEGLI INVESTIMENTI DEGLI OPERATORI

B. ANIMAZIONE TERRITORIALE OBIETTIVI
4. ANIMAZIONE DEL DISTRETTO E ATTRAZIONE DELLA CLIENTELA

C. MIGLIORAMENTO DEL CONTESTO DEL DISTRETTO OBIETTIVI
6. RIQUALIFICAZIONE DELLE VIE E DELLE POLARITÀ COMMERCIALI DEL DISTRETTO
7. RAFFORZAMENTO DELLA IDENTITÀ E DELLA ATTARATTIVITA' DEI LUOGHI DEL COMMERCIO
8. RIQUALIFICAZIONE E MIGLIORAMENTO DELLE AREE MERCATALI

D. GOVERNANCE E GESTIONE DEL DISTRETTO OBIETTIVI
9. GOVERNANCE E GESTIONE DEL DISTRETTO (INTERVENTI TRASVERSALI / DI SISTEMA)