DISTRETTO URBANO DEL COMMERCIO BERGAMO

CISE Construction Innovation and Sustainable Engineering



MONITORAGGIO 2026

GEOGRAFIA DELL'OFFERTA COMMERCIALE DELLE POLARITA' DEL DISTRETTO URBANO DEL COMMERCIO DI BERGAMO E DEGLI AMBITI EXTRADISTRETTUALI

Settembre 2026



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING

Consorzio CISE – Politecnico di Milano

GRUPPO DI LAVORO

prof. Luca Tamini
dott. Giorgio Limonta
dott. Paolo Maneo

ESITI E FINALITÀ STRATEGICHE DEI MONITORAGGI DELL'OFFERTA

- Accompagnamento scientifico e tecnico alla redazione dei **Piani di Governo del Territorio (PGT)** di Bergamo (cfr. Variante 10 del 2017, PGT 2024): definizione urbanistica di *Distretto urbano del commercio (DUC)* e di logistica di prossimità, *indifferenza funzionale* ai piani terra urbani, ammissibilità delle medie strutture nei *nodi del trasporto pubblico locale (TPL*), *salvaguardia dei piani terra* nei nuclei storici delle polarità distrettuali, economia di prossimità come *servizio di interesse pubblico o generale*

- Redazione dei **Regolamenti comunali** di *tutela del commercio urbano nel centro storico e nei borghi* (divieti merceologici) e delle *Medie strutture di vendita* (compensazioni economiche al DUC)

- Partecipazione ai **bandi regionali e EU**: progetto di eccellenza dei Distretti del commercio di Regione Lombardia 2026 (Via Paglia); *European Capitals of Small Retail 2026* (cfr. tasso di sfitto commerciale/*vacancy rate*)

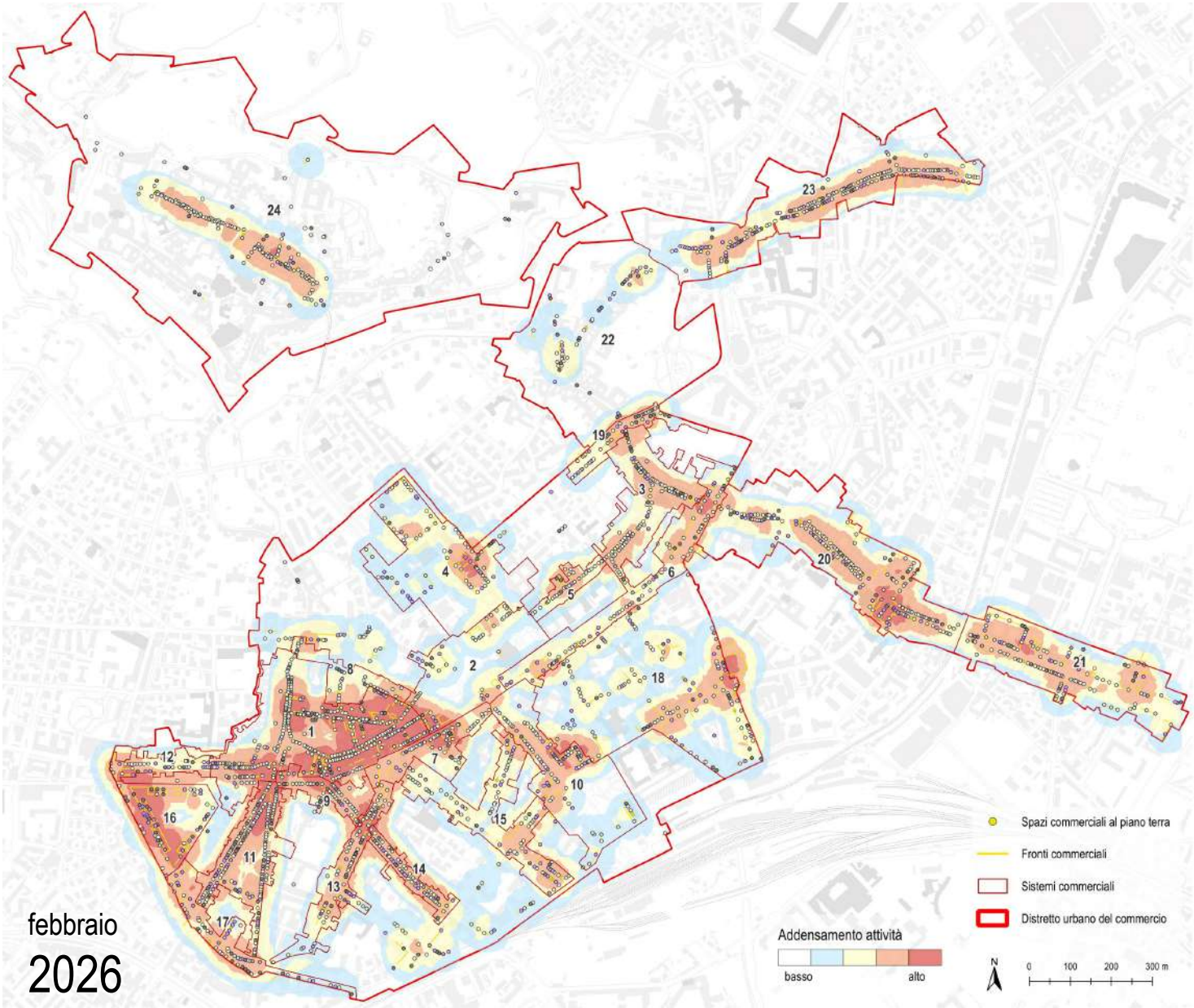
- Utilizzo di una consolidata **metodologia di monitoraggio temporale** delle geografie dell'offerta commerciale locale (2016-2020-2016) utile per eventuali *comparazioni con città medie campione* (es. Brescia e Parma)

Bergamo, il monitoraggio 2026 fotografa dieci anni di trasformazioni dell'economia di prossimità

Rilevati 3.853 spazi commerciali e 8.806 vetrine. Nel DUC il 56% degli spazi al piano terra ha cambiato attività o funzione dal 2016. I primi risultati evidenziano dinamiche differenti tra aree centrali, borghi storici e quartieri periferici.

Bergamo riconosce da tempo nell'economia di prossimità una risorsa fondamentale per la propria identità e attrattività locale. Dall'istituzione del Distretto Urbano del Commercio (DUC) nel 2008, inizialmente riferito al centro storico di Città Bassa e successivamente esteso ai nuclei storici di Borgo Palazzo, Santa Caterina-Pignolo e Città Alta, l'Amministrazione comunale ha promosso sia iniziative di sostegno alla rete commerciale, sia attività di ricerca finalizzate a conoscerne meglio peculiarità e criticità.

Dal 2016 sono state realizzate attività periodiche di mappatura e monitoraggio degli spazi destinati alle attività economiche al piano terra. Le indagini, inizialmente circoscritte alle aree del DUC, sono state progressivamente estese a 20 ulteriori ambiti della città, comprendenti quartieri e addensamenti commerciali periferici sviluppatesi lungo le principali direttrici urbane (es. via Broseta e via Moroni, quartieri Loreto, Villaggio Sposi e Malpensata).

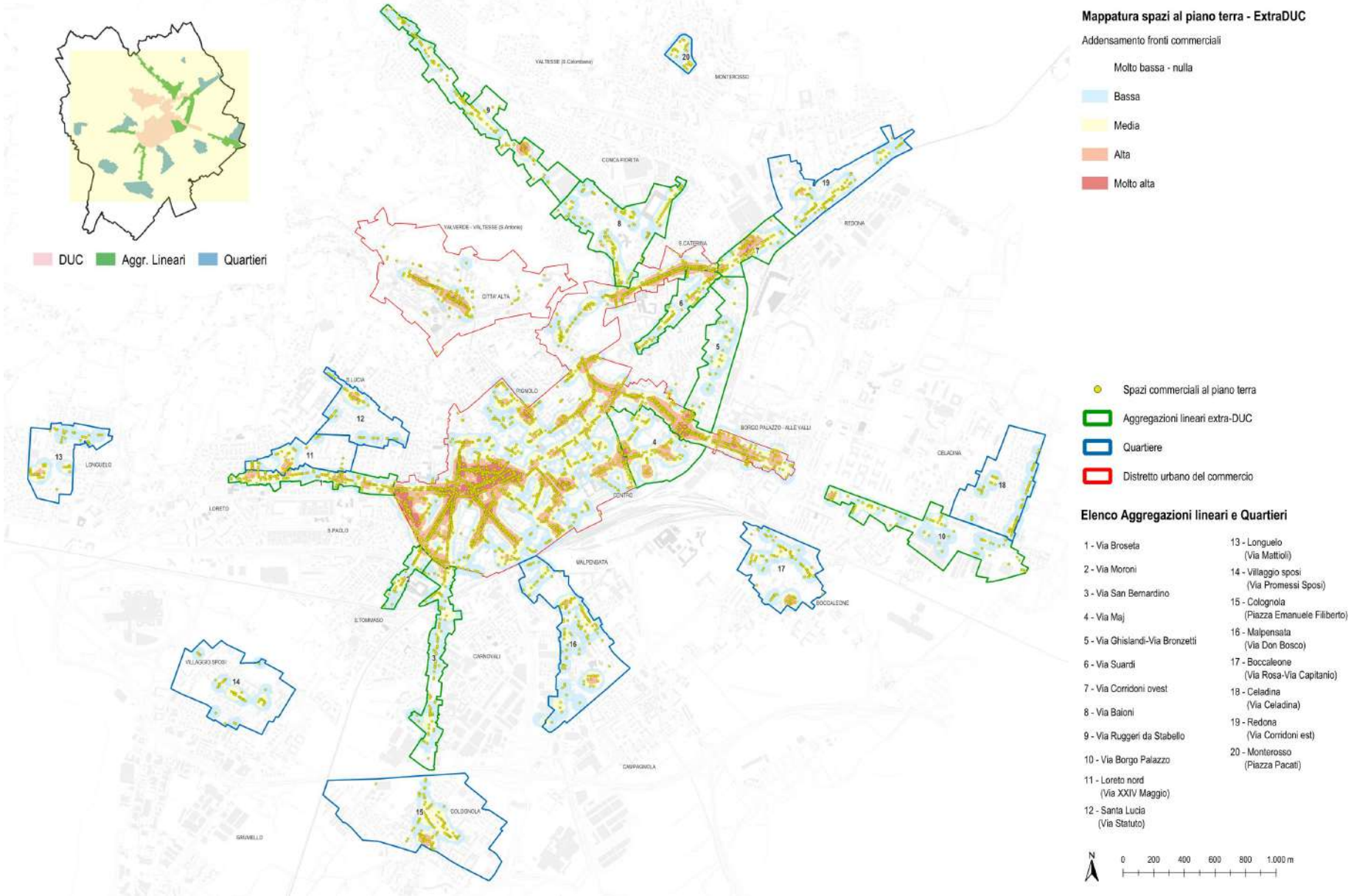


DISTRETTO URBANO DEL COMMERCIO BERGAMO

CISE CONSTRUCTION INNOVATION AND SUSTAINABLE ENGINEERING

MONITORAGGIO 2026 - DUC

Addensamenti dei fronti commerciali



DISTRETTO URBANO DEL COMMERCIO BERGAMO

CISE CONSTRUCTION INNOVATION AND SUSTAINABLE ENGINEERING

MONITORAGGIO 2026 - ExtraDUC

Addensamenti dei fronti commerciali

Bergamo, il monitoraggio 2026 fotografa dieci anni di trasformazioni dell'economia di prossimità

L'ultimo monitoraggio, realizzato nella primavera del 2026 dal Consorzio CISE presso il Politecnico di Milano, ha interessato complessivamente **3.853 spazi commerciali, corrispondenti a 8.806 vetrine**: 2.394 spazi e 5.201 vetrine nel DUC e 1.459 spazi e 3.605 vetrine negli ambiti esterni.

I risultati delineano un sistema commerciale molto articolato, nel quale le trasformazioni non si distribuiscono in modo uniforme, ma assumono caratteristiche differenti nelle aree centrali, nei borghi, nei quartieri periferici e lungo i principali assi commerciali. Alcuni dati consentono tuttavia di descrivere le tendenze che hanno interessato l'economia urbana di prossimità negli ultimi dieci anni.

- **Un sistema locale dinamico**. Tra il 2016 e il 2026 il 56% degli spazi commerciali al piano terra del DUC ha cambiato attività o funzione almeno una volta. Nel solo periodo compreso tra il 2020 e il 2026 la quota è stata pari al 38%.

Bergamo, il monitoraggio 2026 fotografa dieci anni di trasformazioni dell'economia di prossimità

- **Si riduce il commercio al dettaglio, mentre crescono le altre attività economiche al piano terra.** Tra il 2016 e il 2026 gli spazi occupati da attività di commercio al dettaglio sono diminuiti di oltre il 15% nel DUC e di circa il 10% negli ambiti esterni.

  La contrazione si inserisce in un processo più generale di razionalizzazione del settore e di cambiamento delle abitudini di acquisto della popolazione.

  La riduzione è stata in parte compensata dalla crescita di attività economiche complementari al commercio al dettaglio: nel DUC le attività artigiane di servizio sono aumentate del 5,09% rispetto al 2016, quelle direzionali dell'11,86% rispetto al 2016 e del 9,32% rispetto al 2020, mentre gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono cresciuti del 4,75% rispetto al 2016. Quest'ultimo andamento si accompagna al rafforzamento dell'attrattività turistica di Bergamo e a una maggiore presenza di flussi pedonali anche in momenti della giornata e della settimana tradizionalmente meno frequentati.

Bergamo, il monitoraggio 2026 fotografa dieci anni di trasformazioni dell'economia di prossimità

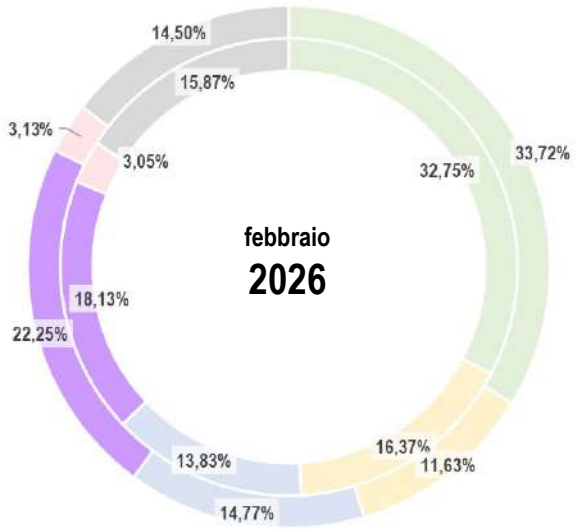
- **Gli spazi sfitti diminuiscono rispetto al 2020.** Nel DUC si contano 30 spazi sfitti o dismessi in meno rispetto al 2020, pari a una riduzione del 7,32%. Il dato rimane sostanzialmente allineato a quello del 2016, rispetto al quale si registrano soltanto cinque unità in più, pari all'1,33%.

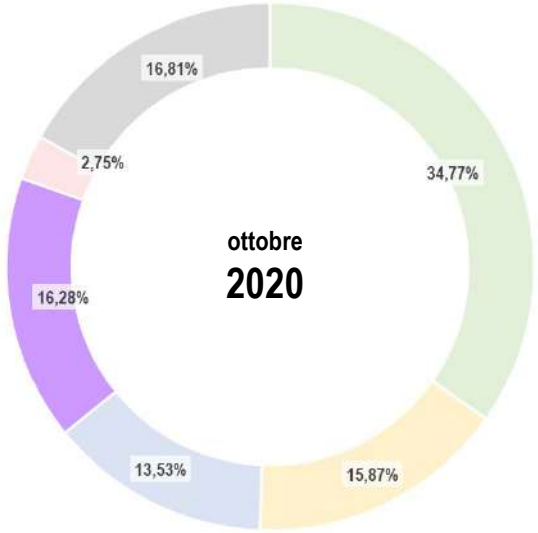
  Il quadro indica una generale tenuta dell'offerta del DUC e il riassorbimento di una parte dei vuoti prodotti dalla contrazione del commercio al dettaglio. Un processo che può essere stato favorito anche dagli interventi realizzati per migliorare la qualità e la fruibilità pedonale dello spazio pubblico.

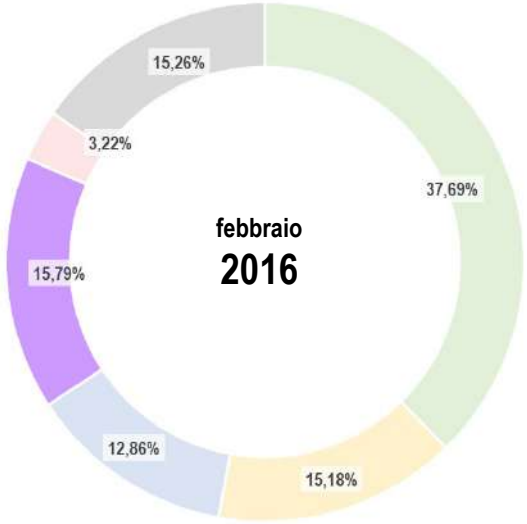
- **Le criticità risultano più accentuate nei borghi e nei quartieri periferici**. Borgo Palazzo, Santa Caterina-Pignolo e i quartieri periferici analizzati presentano tendenzialmente una maggiore presenza di spazi sfitti. Questi ambiti conservano tuttavia un ruolo essenziale nell'offerta di beni e servizi quotidiani alla popolazione residente.

Consistenza dell'offerta (2026) e variazione rispetto al 2020 e al 2016: DUC

Macrotipologia	N.	%	Vetrine n.	Vetrine %	Δ 26-20 n.	Δ 26-20 %	Δ 26-16 n.	Δ 26-16 %
Commercio*	784	32,75%	1.754	33,72%	-64	-7,55%	-142	-15,33%
Artigianato	392	16,37%	605	11,63%	+5	+1,29%	+19	+5,09%
Somministrazione di alimenti e bevande	331	13,83%	768	14,77%	+1	+0,30%	+15	+4,75%
Terziario direzionale	434	18,13%	1.157	22,25%	+37	+9,32%	+46	+11,86%
Altre attività al piano terra**	73	3,05%	163	3,13%	+6	+8,96%	-6	-7,59%
Spazi sfitti	380	15,87%	754	14,50%	-30	-7,32%	+5	+1,33%
Totale complessivo	**2.394**	**100,00%**	**5.201**	**100,00%**	**-45**	**-1,85%**	**-63**	**-2,56%**

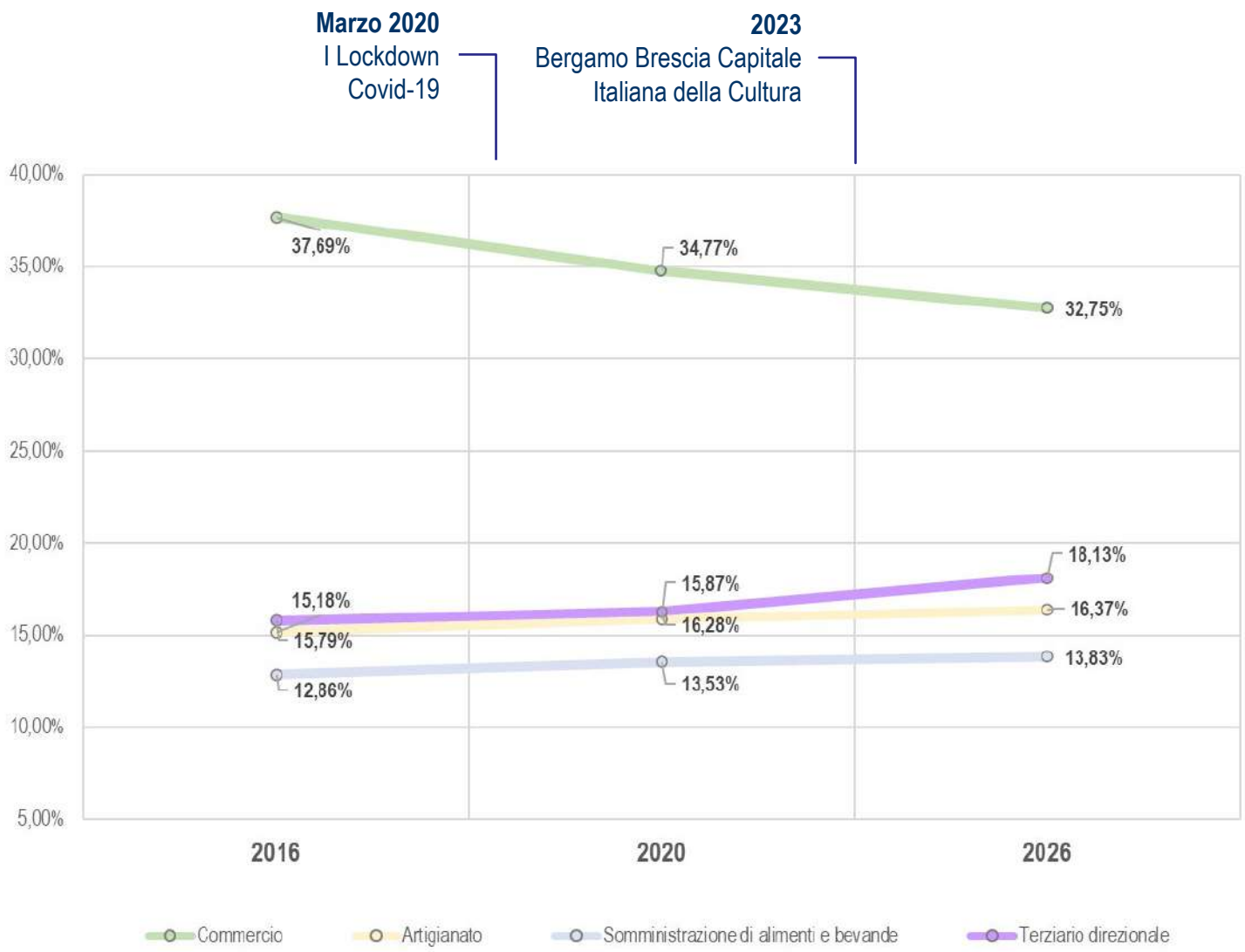






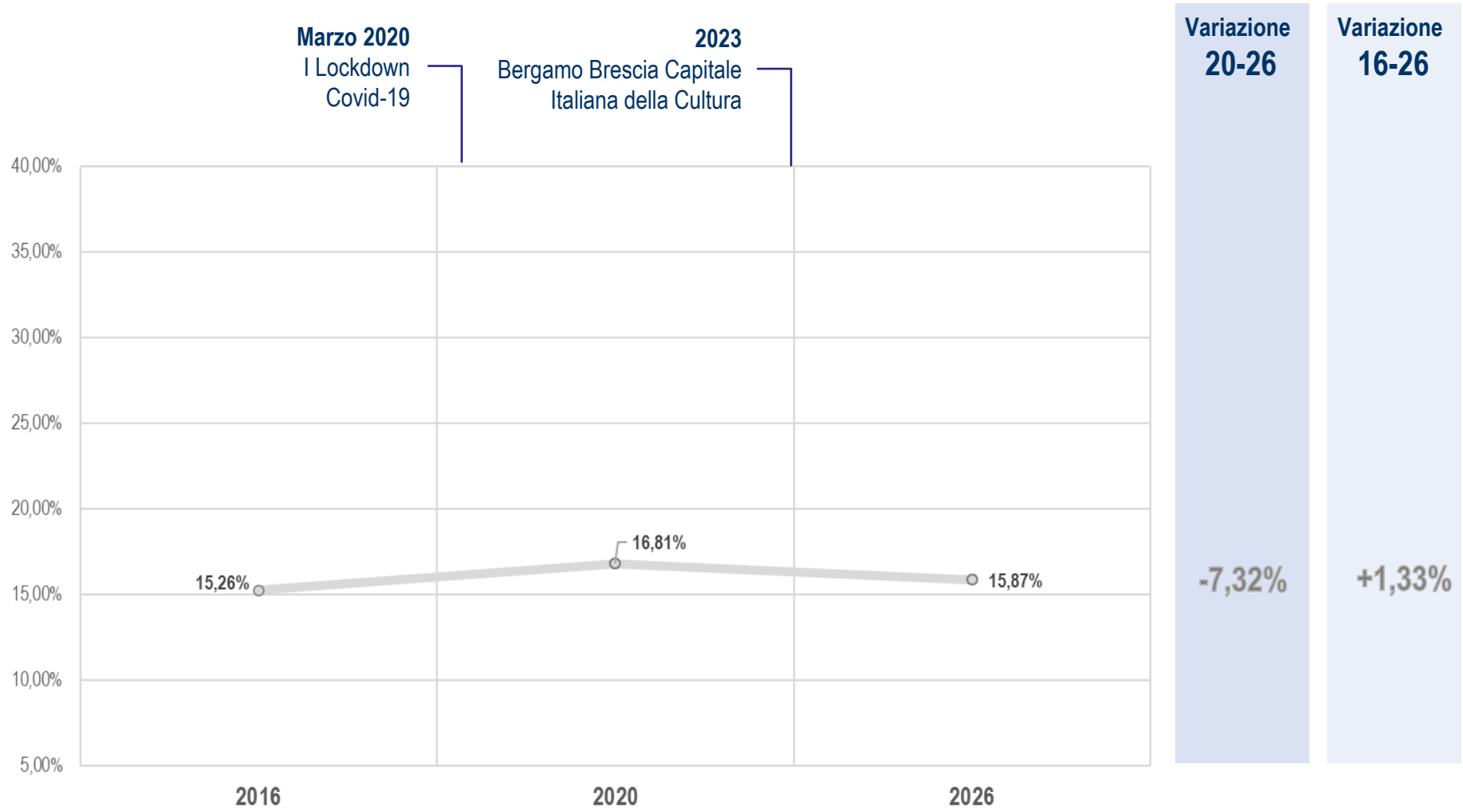
*. Dal database regionale relativo alla consistenza delle autorizzazioni attive al 30 giugno 2025 risultano per l'ambito del DUC 1.143 EdV, 29 MSV (delle quali 1 risulta sfitta) e 2 GSV.
** Comprende 2 attività di vendita all'ingrosso e 12 spazi in ristrutturazione/trasformazione.

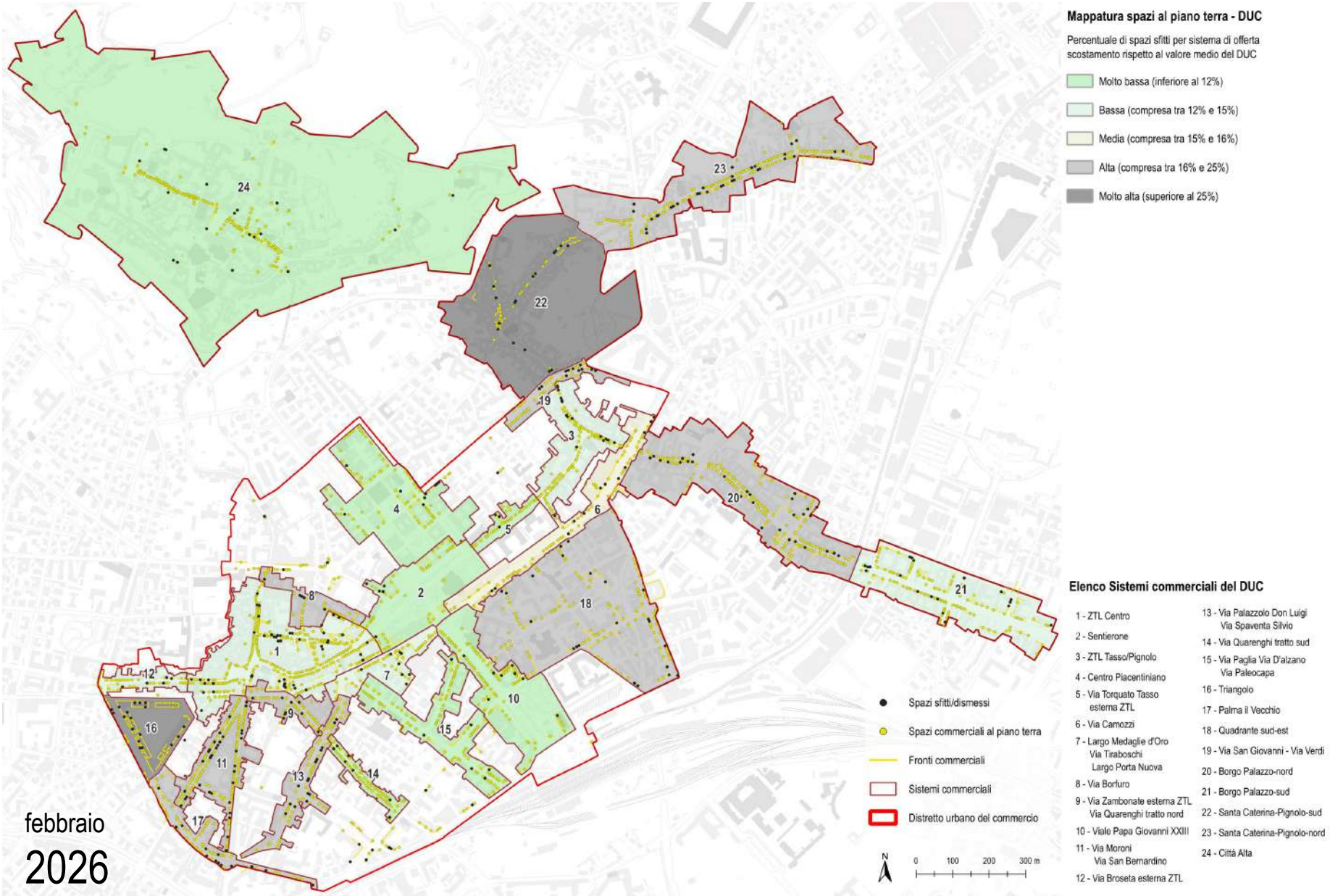
Dinamiche evolutive della rete di offerta del DUC nel periodo 2016-2026



	Variazione 20-26	Variazione 16-26
Commercio	-7,55%	-15,33%
Artigianato	+1,29%	+5,09%
Somministrazione di alimenti e bevande	+0,30%	+4,75%
Terziario direzionale	+9,32%	+11,86%

Dinamiche evolutive della rete di offerta del DUC nel periodo 2016-2026





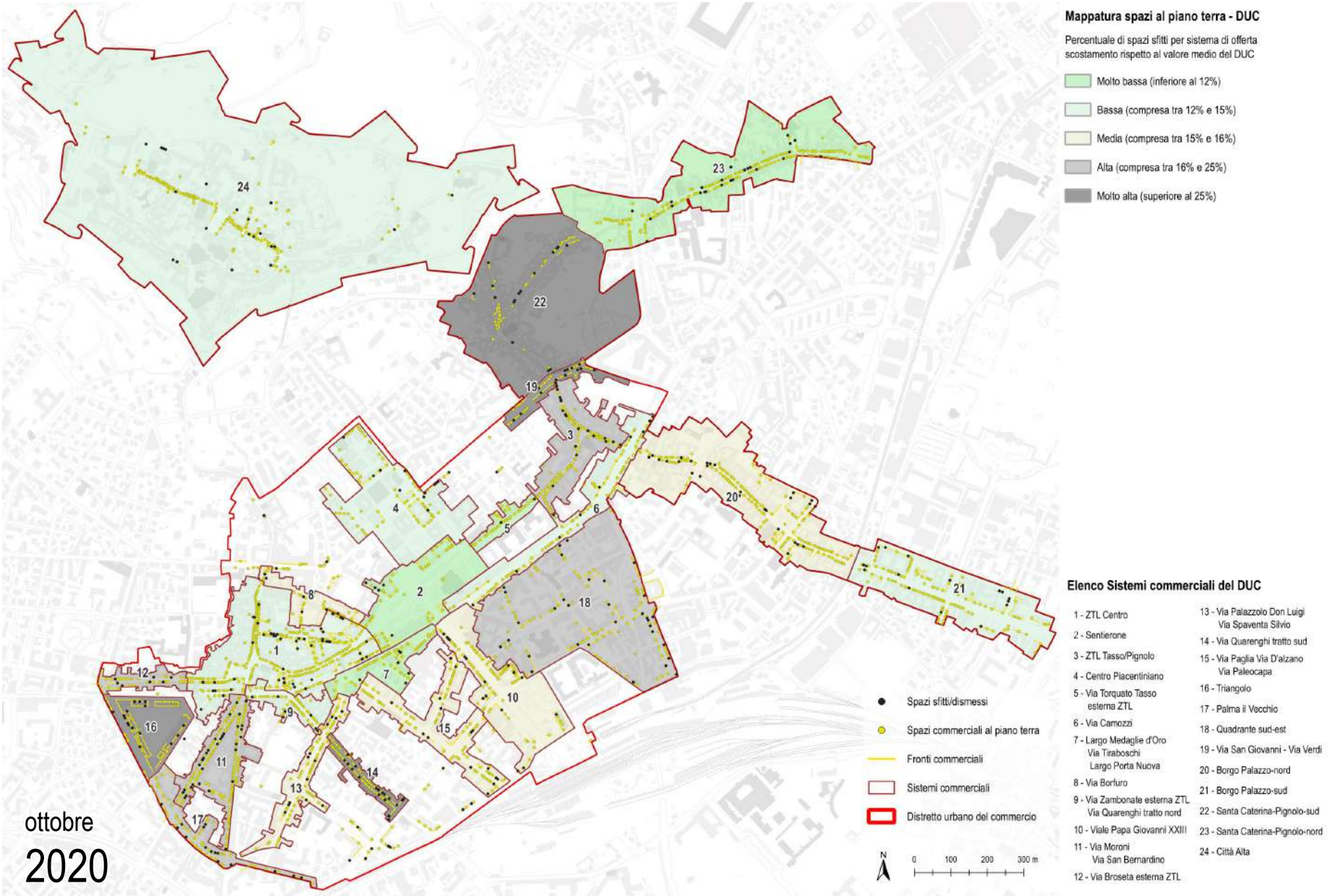
DISTRETTO URBANO DEL COMMERCIO BERGAMO

CISE CONSTRUCTION INNOVATION AND SUSTAINABLE ENGINEERING

MONITORAGGIO 2026 - DUC

Percentuali di sfitti dei sistemi commerciali

2026



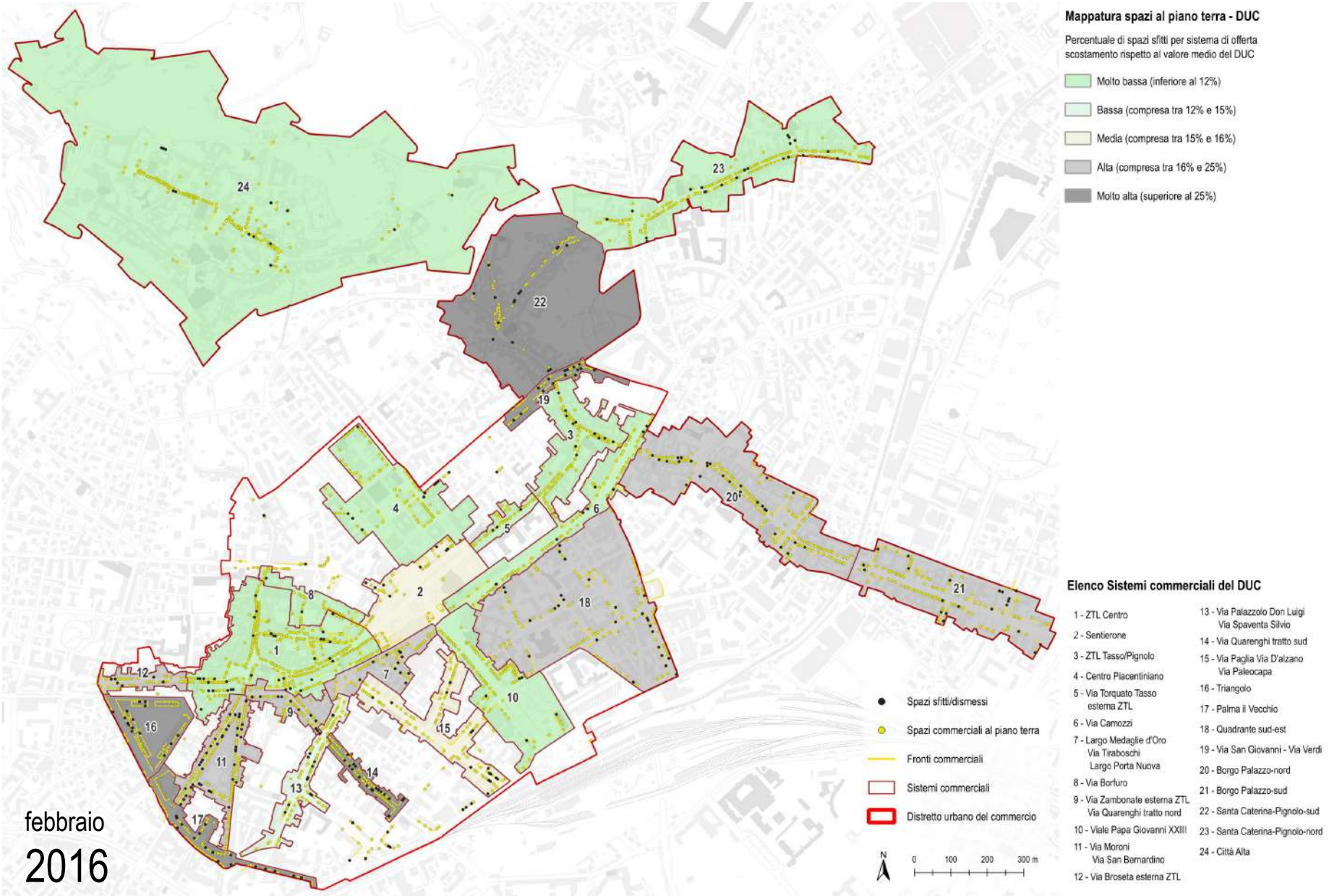
DISTRETTO URBANO DEL COMMERCIO DUC BERGAMO

CISE CONSTRUCTION INNOVATION AND SUSTAINABLE ENGINEERING

MONITORAGGIO 2026 - DUC

Percentuali di sfitti dei sistemi commerciali

2020



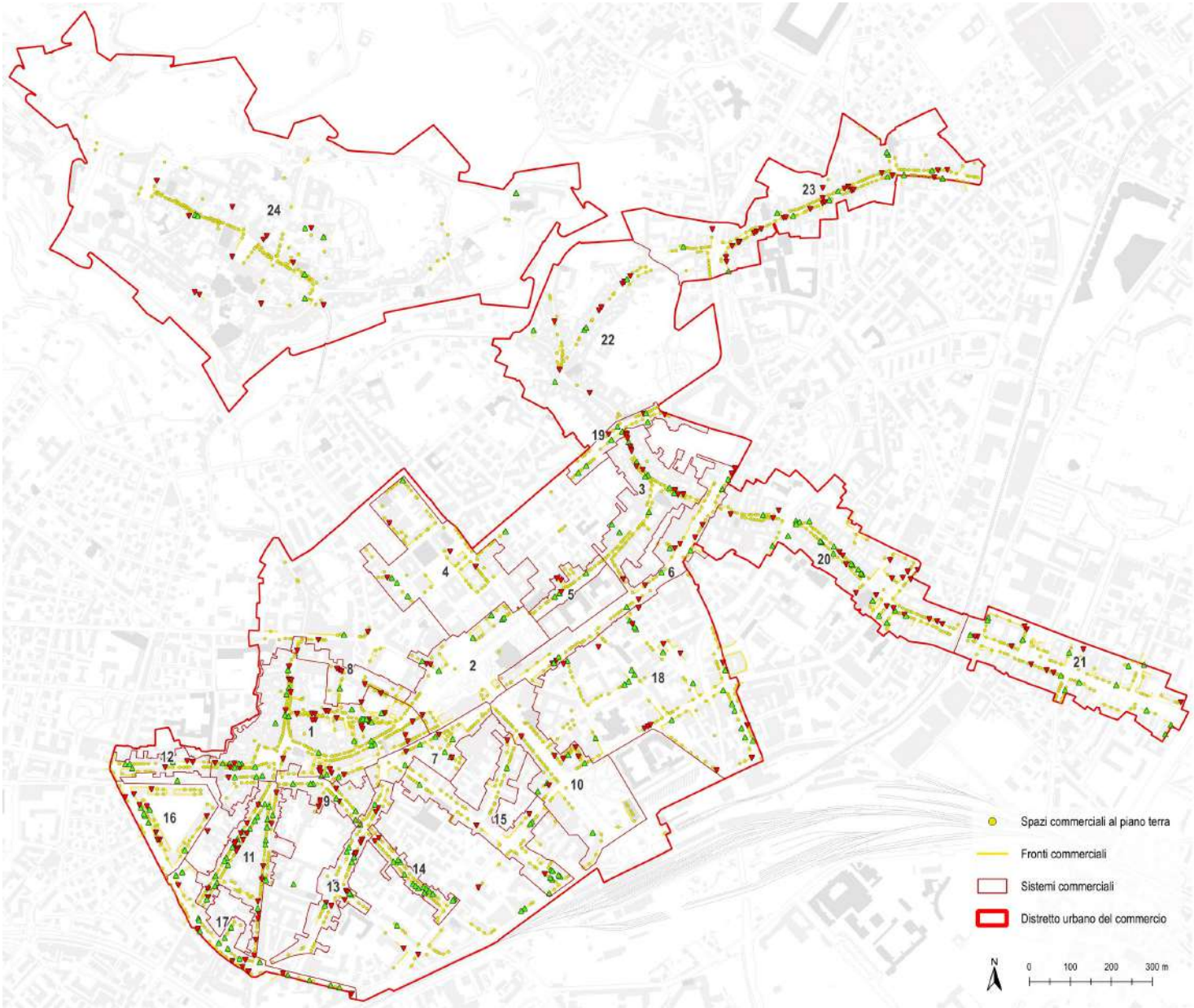
DISTRETTO URBANO DEL COMMERCIO DUC BERGAMO

CISE CONSTRUCTION INNOVATION AND SUSTAINABLE ENGINEERING

MONITORAGGIO 2026 - DUC

Percentuali di sfitti dei sistemi commerciali

2016

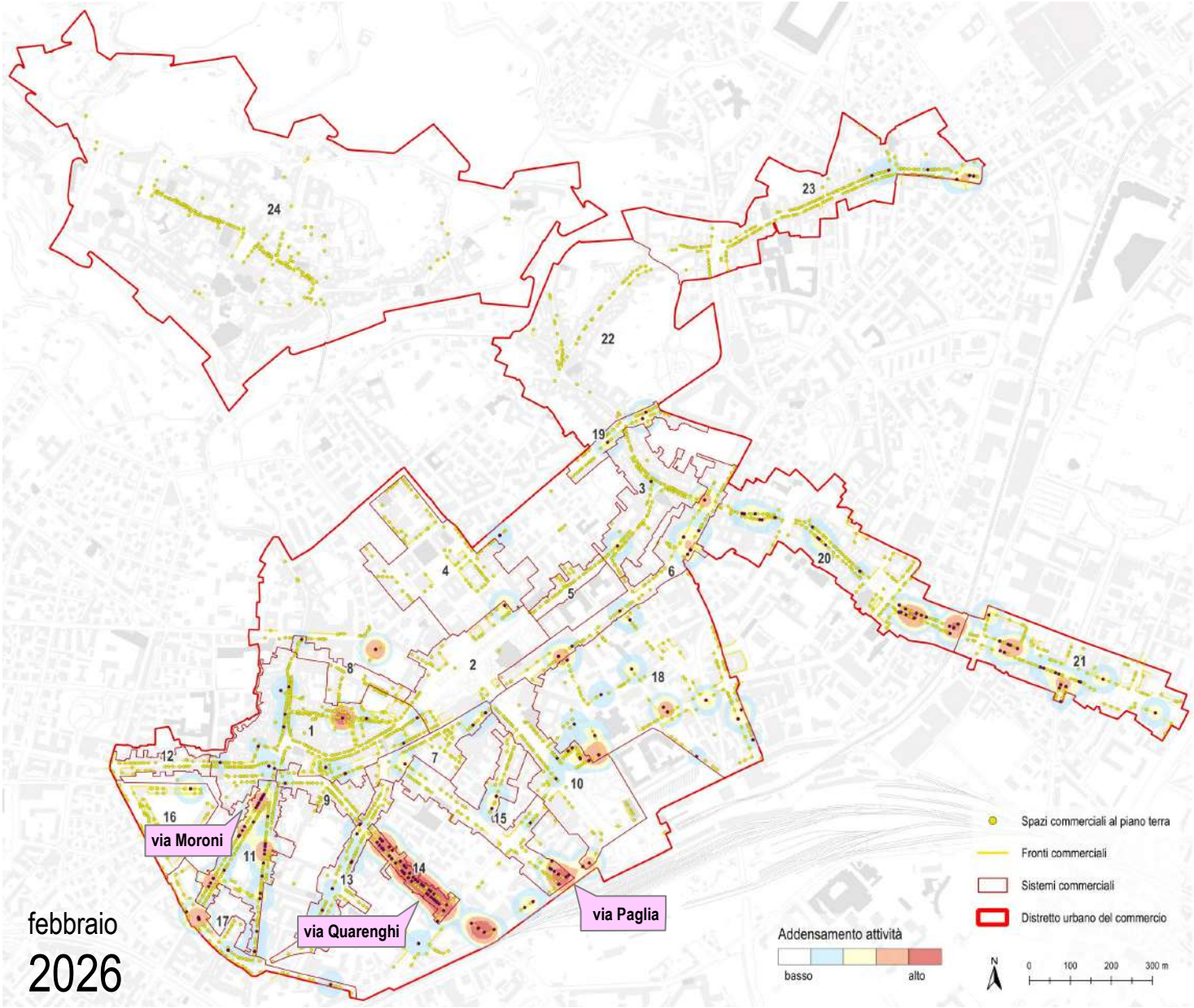


DISTRETTO URBANO DEL COMMERCIO DUC BERGAMO

CISE CONSTRUCTION INNOVATION AND SUSTAINABLE ENGINEERING

MONITORAGGIO 2026 - DUC

Riattivazioni vs Nuovi sfitti (2016-2026)



Mappatura spazi al piano terra - DUC

- Attività di origine straniera

Macrotipologia	N.	%
Commercio	61	30,20%
Artigianato	82	40,59%
Somministrazione di alimenti e bevande	38	18,81%
Terziario direzionale	20	9,90%
Altre attività al piano terra	1	0,50%
Totale complessivo	**202**	**100,00%**

Elenco Sistemi commerciali del DUC

1 - ZTL Centro
2 - Sentierone
3 - ZTL Tasso/Pignolo
4 - Centro Piacentiniano
5 - Via Torquato Tasso esterna ZTL
6 - Via Camozzi
7 - Largo Medaglie d'Oro Via Tiraboschi Largo Porta Nuova
8 - Via Borfuro
9 - Via Zambonate esterna ZTL Via Quarenghi tratto nord
10 - Viale Papa Giovanni XXIII
11 - Via Moroni Via San Bernardino
12 - Via Broseta esterna ZTL
13 - Via Palazzolo Don Luigi Via Spaventa Silvio
14 - Via Quarenghi tratto sud
15 - Via Paglia Via D'alzano Via Paleocapa
16 - Triangolo
17 - Palma il Vecchio
18 - Quadrante sud-est
19 - Via San Giovanni - Via Verdi
20 - Borgo Palazzo-nord
21 - Borgo Palazzo-sud
22 - Santa Caterina-Pignolo-sud
23 - Santa Caterina-Pignolo-nord
24 - Città Alta

Bergamo, il monitoraggio 2026 fotografa dieci anni di trasformazioni dell'economia di prossimità

- **Nei sistemi centrali di Città Bassa cresce il peso di bar e ristoranti.** Le aree commerciali centrali del DUC hanno modificato profondamente il proprio mix di offerta. Lungo viale Papa Giovanni XXIII le attività di somministrazione sono aumentate di quasi il 30% rispetto al 2016 e di oltre il 22% rispetto al 2020. Una crescita rilevata anche lungo gli assi di via Sant'Alessandro, piazza Pontida, via San Lazzaro e via Broseta.

- **Cambiano le insegne e la composizione dell'offerta**. Via XX Settembre ha registrato negli anni il ricambio di importanti attrattori commerciali, come Zara, e l'insediamento di nuove attività, tra cui Starbucks e Victoria's Secret. Parallelamente, si osserva un generale miglioramento della qualità degli spazi commerciali e dell'organizzazione delle occupazioni di suolo pubblico. Nei sistemi semicentrali del DUC si consolida inoltre la presenza di attività commerciali e artigianali gestite da imprenditori di origine straniera, prevalentemente orientate alle esigenze di prossimità, come avviene ad esempio in via Quarenghi.

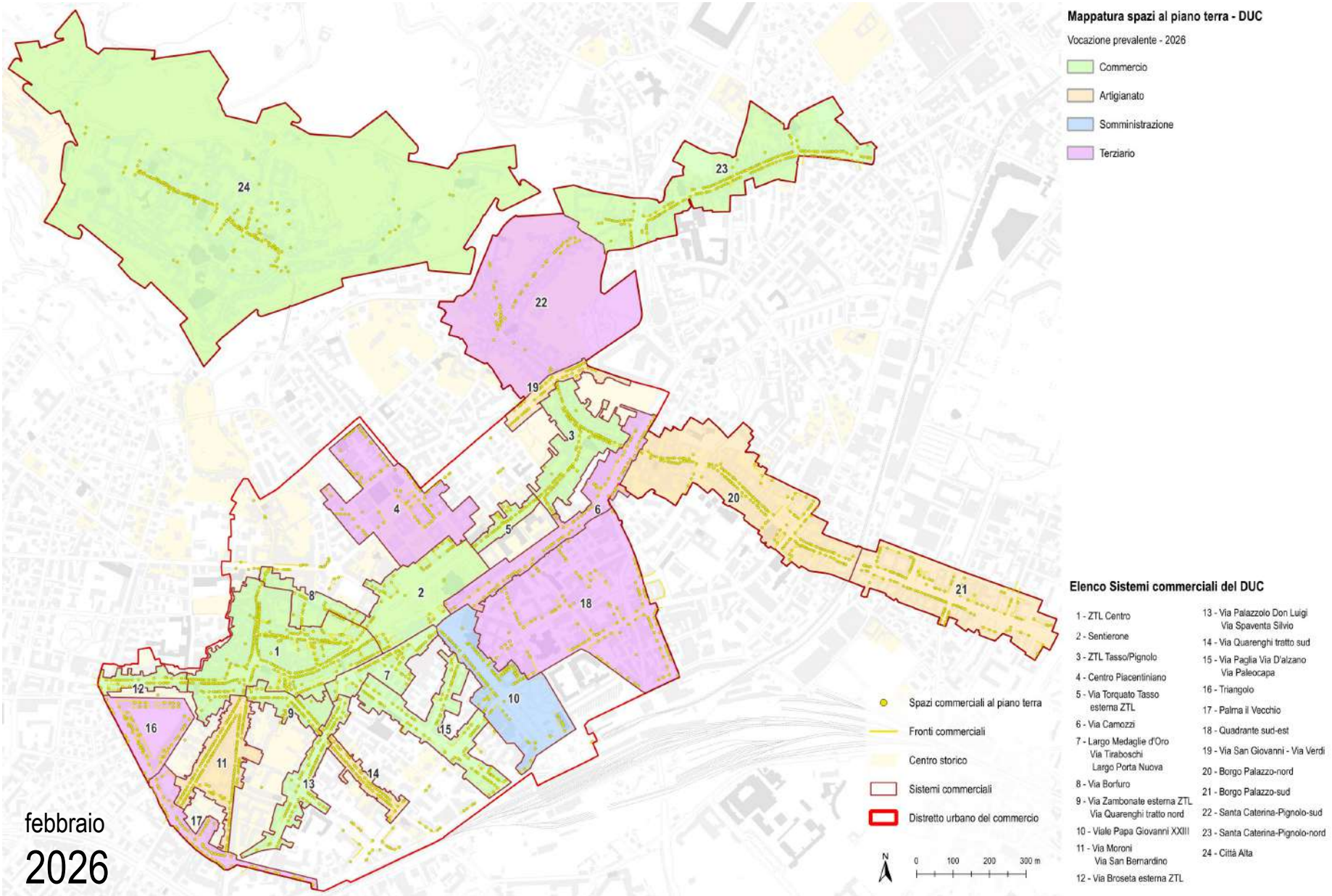
- **Nei nuclei storici principali aumenta l'orientamento dell'offerta verso il turismo**. In Città Bassa e Città Alta si osserva una progressiva trasformazione dei sistemi commerciali, sempre più orientati alla domanda turistica. A questa dinamica si accompagna la riduzione di alcune attività di prossimità rivolte principalmente alla popolazione residente.

Polarità Centro	ID	Sistema commerciale	Commercio	Artigianato	Somministrazione alimenti e bevande	Terziario direzionale	Altre attività	Spazi sfitti
Sistemi interni ZTL	1	ZTL Centro	**51,66%**	12,69%	12,99%	8,76%	0,60%	13,29%
	2	Sentierone	**49,02%**	1,96%	**15,69%**	**21,57%**	1,96%	9,80%
	3	ZTL Tasso/Pignolo	**34,31%**	**23,53%**	**14,71%**	11,76%	0,98%	14,71%
Sistemi esterni ZTL	4	Centro Piacentiniano	20,25%	**18,99%**	**17,72%**	**29,11%**	2,53%	11,39%
	5	Via Torquato Tasso esterna ZTL	**50,00%**	6,25%	**18,75%**	9,38%	6,25%	9,38%
	6	Via Camozzi	27,50%	13,75%	**15,00%**	**25,00%**	2,50%	**16,25%**
	7	Largo Medaglie d'Oro Via Tiraboschi Largo Porta Nuova	**43,40%**	11,32%	**16,98%**	7,55%	5,66%	15,09%
	8	Via Borfuro	**54,29%**	8,57%	**17,14%**	2,86%	0,00%	**17,14%**
	9	Via Zambonate esterna ZTL Via Quarenghi tratto nord	**44,44%**	12,96%	**14,81%**	7,41%	3,70%	**16,67%**
	10	Viale Papa Giovanni XXIII	26,88%	12,90%	**23,66%**	**21,51%**	6,45%	8,60%
	11	Via Moroni Via San Bernardino	28,82%	**20,59%**	9,41%	**19,41%**	1,76%	**20,00%**
	12	Via Broseta esterna ZTL	**36,11%**	8,33%	8,33%	**27,78%**	5,56%	13,89%
	13	Via Palazzolo Don Luigi Via Spaventa Silvio	**40,00%**	**17,50%**	10,00%	11,25%	1,25%	**20,00%**
	14	Via Quarenghi tratto sud	25,42%	**25,42%**	11,86%	**25,42%**	0,00%	11,86%
	15	Via Paglia Via D'alzano Via Paleocapa	**32,98%**	**19,15%**	12,77%	**25,53%**	3,19%	6,38%
	16	Triangolo	7,69%	11,54%	7,69%	**40,38%**	0,00%	**32,69%**
	17	Palma il Vecchio	15,25%	11,86%	**15,25%**	**33,90%**	1,69%	22,03%
	18	Quadrante sud-est	23,39%	14,52%	15,32%	24,19%	4,84%	17,74%
	19	Via San Giovanni - Via Verdi	17,78%	**22,22%**	8,89%	**20,00%**	6,67%	**24,44%**
DUC			**32,75%**	**16,37%**	**13,83%**	**18,13%**	**3,05%**	**15,87%**

In grassetto i valori percentuali superiori alla media calcolata per l'intero DUC.

Polarità	ID	Sistema commerciale	Commercio	Artigianato	Somministrazione alimenti e bevande	Terziario direzionale	Altre attività	Spazi sfitti
Borgo Palazzo	19	Borgo Palazzo-nord	28,65%	**21,64%**	8,77%	**21,05%**	2,34%	**17,54%**
	20	Borgo Palazzo-sud	29,60%	**22,40%**	8,80%	**20,00%**	4,00%	15,20%
Santa Caterina-Pignolo	21	Santa Caterina-Pignolo-sud	7,84%	11,76%	7,84%	27,45%	11,76%	**33,33%**
	22	Santa Caterina-Pignolo-nord	**30,89%**	**19,90%**	13,09%	16,75%	2,62%	**16,75%**
Città Alta	23	Città Alta	**33,12%**	15,92%	**24,84%**	8,28%	6,37%	11,46%
DUC			**32,75%**	**16,37%**	**13,83%**	**18,13%**	**3,05%**	**15,87%**

In grassetto i valori percentuali superiori alla media calcolata per l'intero DUC.



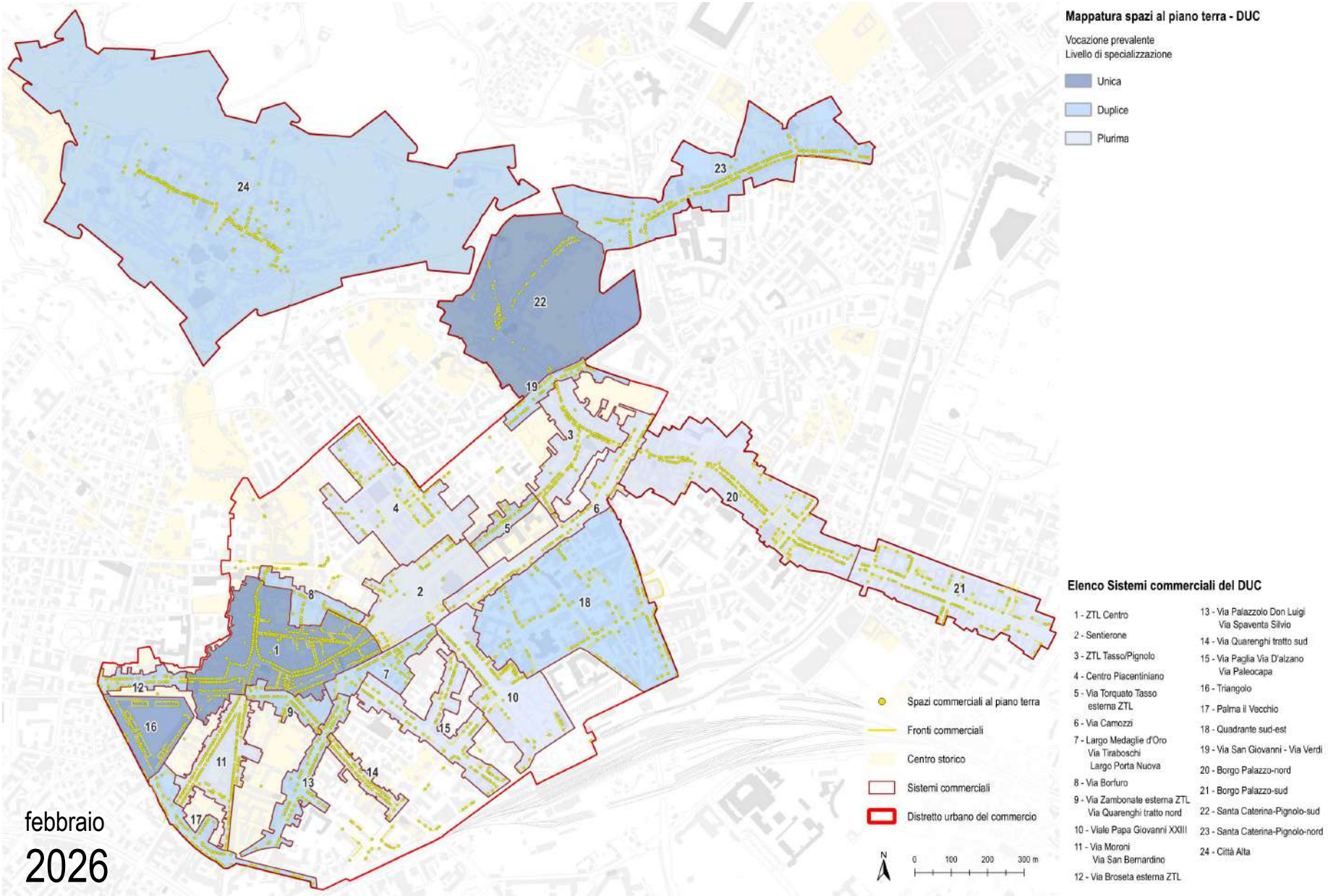
febbraio
2026

DISTRETTO URBANO DEL COMMERCIO BERGAMO

CISE CONSTRUCTION INNOVATION AND SUSTAINABLE ENGINEERING

MONITORAGGIO 2026 - DUC

Vocazioni dei sistemi commerciali (2026)



DISTRETTO URBANO DEL COMMERCIO BERGAMO

CISE CONSTRUCTION INNOVATION AND SUSTAINABLE ENGINEERING

MONITORAGGIO 2026 - DUC

Vocazioni dei sistemi commerciali

Livello di specializzazione 2026

Bergamo, il monitoraggio 2026 fotografa dieci anni di trasformazioni dell'economia di prossimità

Il monitoraggio conferma quindi che la principale sfida non consiste soltanto nel contrastare il ridimensionamento strutturale del commercio al dettaglio, ma anche nel governare le trasformazioni funzionali già in atto nelle diverse parti della città.

La disponibilità di un quadro conoscitivo aggiornato costituisce una base essenziale per preservare un mix equilibrato di commercio e servizi nelle aree sottoposte a maggiore pressione turistica, rafforzare l'offerta di prossimità nei quartieri e favorire la riattivazione e il riuso degli spazi sfitti al piano terra.

Le differenze emerse aprono inoltre opportunità per sostenere nuove forme di imprenditorialità, intensificare la collaborazione tra istituzioni, associazioni di categoria e operatori (es. soggetti del mercato immobiliare locale) e sviluppare politiche calibrate sulle specifiche **vocazioni dei diversi sistemi commerciali** di Bergamo.