

**MARKUP 308**  
RETAIL REAL ESTATE

# I centri commerciali sono già “comunità energetiche”

**Cncc** ha presentato alle Istituzioni, sulla base dello studio realizzato con PwC Italia, una serie di proposte operative per realizzare progetti in linea con i requisiti e gli obiettivi del Pnrr

**Roberto Pacifico** | @RobertoPacific3

**L**o studio realizzato dal **Cncc** (Consiglio nazionale dei centri commerciali) in collaborazione con PwC Italia (Business Services S.r.l.) è un documento molto dettagliato e utile per comprendere il ruolo dei centri commerciali non solo nel contesto territoriale in cui operano, ma anche negli ambiti-target previsti dal Pnrr, fra i quali la transizione verde e digitale. Sulla base di questo studio **Cncc** ha presentato alle Istituzioni una serie di proposte operative per realizzare progetti in linea con i requisiti e gli obiettivi del Pnrr.

## Che cosa preoccupa di più in questo momento l'industria dei centri commerciali?

**Roberto Zoia.** In questa fase molto delicata, anche sul piano economico e geopolitico, sono tre i principali fattori d'allarme: 1) il caro-energia, con le sue implicazioni sul potere d'acquisto dei consumatori; 2) l'inflazione, arrivata a livelli non compensati dalla crescita delle retribuzioni; e 3) l'impatto negativo che la guerra in Ucraina avrà sui consumi. E dire che il 2021 è andato piuttosto bene: abbiamo superato abbondantemente i risultati 2020, riavvicinandoci ai livelli 2019, considerando soprattutto il periodo maggio-novembre 2021. Poi fra dicembre e gennaio un'altra battuta d'arresto dovuta all'incremento dei contagi. Anche se rimaniamo prudenti, siamo ottimisti per il futuro: il 2022 sembra



**Francesco Soldi**  
presidente Commissione Esg **Cncc**  
e responsabile marketing e CSR  
di Igd Siiq SpA

confermare un trend ormai consolidato, con ingressi inferiori ai livelli di footfall precedenti alla pandemia, ma scontrino medio più alto, il che è molto interessante, considerando che il nostro settore non sta facendo eventi.

## Qual è il contributo dei centri commerciali al Pnrr?





**Francesco Soldi.** Abbiamo individuato 5 driver di sviluppo (digital hub, medicina di prossimità, incubatori e start up, transizione verde e inclusione) che riassumono le possibilità d'azione dei centri commerciali. Ciascun driver contempla molteplici iniziative che possono essere promosse dai centri commerciali. Per esempio, nella medicina di prossimità, la creazione di case di comunità, che si aggiungono ai servizi di diagnostica già presenti nelle gallerie, come le smart clinic. Nella transizione verde, i progetti riguardano biodiversità e spazi green, efficienza energetica, economia circolare e mobilità sostenibile. Nell'integrazione e inclusività, le iniziative comprendono strutture per l'infanzia, spazi e servizi per il co-working.

## L'impatto del caro-energia sui centri commerciali?

**Zoia.** L'incremento della bolletta energetica è stato, in parte, assorbito dal miglioramento dell'efficienza energetica, per esempio, grazie alle iniziative sul relamping e l'installazione di pannelli fotovoltaici, e nell'am-

**I DRIVER DI SVILUPPO**

I 5 PRINCIPALI DRIVER RIASSUMONO LA POSSIBILITÀ D'AZIONE DEI CENTRI COMMERCIALI. OGNI DRIVER COMPRENDE LE INIZIATIVE CHE L'INDUSTRIA DEI CENTRI COMMERCIALI PUÒ METTERE IN CAMPO.

	DIGITAL HUB	MEDICINA DI PROSSIMITÀ	INCUBATORI E START-UP	TRANSAZIONE VERDE	INTEGRAZIONE INCLUSIVITÀ
 <b>Trasformazione digitale</b>	✓		✓		
 <b>Integrazione e inclusione sociale</b>	✓	✓			✓
 <b>Transizione energetica e sostenibilità</b>	✓		✓		
 <b>Iniziative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centri e corsi di formazione digitale.</li> <li>• Piattaforme digitali</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Creazione di case di comunità</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beauty contest per start up</li> <li>• Incubatori d'impresa/innovation center</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biodiversità e spazi verdi</li> <li>• Efficienza energetica ed economia circolare</li> <li>• Mobilità sostenibile</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inclusione culturale e sport</li> <li>• Strutture per l'infanzia</li> <li>• Strutture per il coworking</li> </ul>

Fonte: PwC, "Value proposition dei centri commerciali per l'accesso alle opportunità di funding"

bito gestionale l'utilizzo intelligente della climatizzazione supportato dal monitoraggio da remoto degli impianti per verificare che non ci siano anomalie e picchi. Sono 60 i centri commerciali che hanno già una certificazione Breeam. Nel 2019, circa il 16% dei centri commerciali disponeva di un impianto fotovoltaico, incluse strutture che utilizzano il 100% dell'energia auto-prodotta da fonti rinnovabili.

**Soldi.** Bisogna considerare attentamente e caso per caso tre variabili fondamentali: canoni, oneri e fatturato. La nostra attenzione sull'efficienza energetica ha ridotto i consumi per mq, rispetto a 9 anni fa, del 25%.

**Zoia.** Se riuscissimo ad ottenere qualche aiuto dal Pnrr potremmo velocizzare questo processo, con investimenti mirati sugli impianti fotovoltaici nei parcheggi: ne abbiamo già realizzati alcuni con risultati interessanti, nonché funzionali considerando che


si offre ai clienti la possibilità di parcheggi coperti. Nel Pnrr è previsto un capitolo sulle comunità energetiche e i centri commerciali rappresentano a tutti gli effetti una comunità energetica.

**Nel Pnrr il commercio non è mai citato**

**Zoia.** È vero. Ma il nostro settore travalica il mero commercio. Per esempio, il Pnrr ha destinato contributi a fondo perduto per l'efficienza energetica di musei, cinema e teatri: i cinema multisala rientrano, da tempo, e pienamente, nell'offerta leisure di molti centri commerciali. In rapporto al Pnrr, vorrei soffermarmi su 3 dei 5 driver: transizione verde, medicina di prossimità e digitalizzazione. I centri commerciali possono dare un contributo notevole. Per l'assistenza sanitaria di prossimità sono previsti 26 miliardi di finanziamenti: i centri commerciali dispongo-

no di spazi nuovi derivanti, per esempio, ma non solo, dalla riduzione degli spazi occupati dagli ipermercati. Le nostre strutture possono ospitare tutto ciò che non è "ospedaliero puro". Dopo la positiva collaborazione con il settore pubblico per gli hub vaccinali, siamo disponibili a continuare questa partnership. In un'ottica win-win, un centro commerciale può mettere a disposizione spazi per la cultura, il co-working, la sanità, in cambio di contributi per il fotovoltaico.

**Il Cncc funge quindi da cabina di pilotaggio nel cambiamento del settore.**

**Zoia.** Certamente. Tramite PwC monitoriamo la pubblicazione dei bandi. La nostra funzione è promuovere il contributo del settore presso le Istituzioni, assistendo i nostri associati nella presentazione dei progetti e nella richiesta dei finanziamenti. 

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato