

CNCC – Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali

Documento programmatico di linee guida per il contenimento energetico delle gallerie commerciali (“sobrietà energetica”)

Premessa

Il Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali (CNCC) riunisce in un unico organismo tutti gli stakeholders, quali le proprietà, le società di servizi e selezionati retailers, collegati all’industria dei centri commerciali, dei parchi commerciali e dei factory outlets, costituendo l’unica realtà rappresentativa del settore a livello nazionale. L’Associazione rappresenta oltre 1.260 centri commerciali su tutto il territorio nazionale che, con i loro **36.000 negozi - di cui 7.500 a gestione unifamiliare** - rappresentano una stabile fonte di occupazione per oltre **587.000 persone** (pari al 2,3% della forza lavoro nazionale e al 29,6% dei lavoratori occupati nel settore del commercio), senza considerare l’indotto, che porta questo numero a circa 800.000. Si tenga inoltre presente che l’industria dei centri commerciali pesa circa il 4% sul PIL italiano (dati 2019).

L’Associazione, unica rappresentativa in Italia della filiera dei centri commerciali, ha avviato in questi anni un percorso virtuoso per ripensare l’industria in un’ottica di sostenibilità. Ne è testimonianza il “Manifesto per la sostenibilità” realizzato e diffuso dal CNCC ad inizio 2021, nel quale gli associati del CNCC definiscono il proprio contributo per il raggiungimento degli Obiettivi del Millennio definiti dalle Nazioni Unite, impegnandosi, dove opportuno, anche ad una trasformazione a 360° dei centri commerciali, rivedendone il ruolo nelle comunità di appartenenza in termini sociali ed ambientali.

Per raggiungere gli obiettivi prefissati, si ritiene che la soluzione sia la collaborazione tra il settore pubblico e quello privato, cercando di far incontrare le opportunità offerte dalle politiche pubbliche e quelle dei nostri centri, sempre disponibili nel mettere a disposizione i propri spazi per supportare iniziative pubbliche, oltre che per dare il proprio contributo in chiave di *carbon neutrality*.

Stato dell’arte in tema di efficienza energetica dei Centri Commerciali

Ormai da qualche anno il comparto dei centri commerciali è pienamente coinvolto nel raggiungimento degli obiettivi nazionali ed europei nell’ambito della transizione ecologica, potendo dare il proprio contributo positivo su diversi ambiti.

In primo luogo, il comparto è attivo nello sfruttare le **opportunità di efficientamento e di decarbonizzazione dei processi dal punto vista energetico**, anche attraverso l’utilizzo di energie rinnovabili, sia attraverso l’autoproduzione (considerando i lavori già svolti e quelli programmati, nel 2023 il 20% dei centri commerciali disporrà di un impianto fotovoltaico) sia attraverso l’utilizzo di energia certificata 100% rinnovabile.

Tali processi saranno monitorati secondo i migliori standard di settore.

Un secondo filone nell’ambito della transizione energetica ed ecologica dei centri commerciali riguarda lo sviluppo di misure più strettamente legate alla protezione ambientale. Da un lato, i centri commerciali hanno già attivato progetti a favore della biodiversità e per lo sviluppo di aree verdi (inclusi interventi di piantumazione, *green walls*

e giardini verticali), e circa il 10% dei centri commerciali italiani già possiede una certificazione BREEAM o LEED (protocolli ambientali internazionali).

Infine, i centri contribuiscono ad incentivare lo sviluppo della mobilità elettrica in Italia, attraverso l'installazione di infrastrutture di ricarica in aree private ad accesso pubblico. Tali interventi, che prevedono l'installazione sia di punti **di ricarica per le e-bike sia di colonnine di ricarica per le auto elettriche**, conseguono l'obiettivo di limitare gli impatti ambientali della mobilità locale migliorando al contempo la qualità dell'aria.

Più in generale, il settore potrebbe contribuire ancor più marcatamente alla transizione energetica del Paese, grazie alla sua capillarità e all'alta potenzialità di sfruttamento di energie rinnovabili come il solare e il geotermico. In questa direzione di maggior sostenibilità, le **comunità energetiche** rappresentano uno fra i principali catalizzatori della transizione verde, specialmente per questo settore. I centri commerciali, infatti, si configurano come delle **comunità energetiche naturali** - attraverso l'aggregazione con altri soggetti pubblici o privati quali Comuni, piccole e medie imprese, persone fisiche - o come autoconsumatori collettivi di energia da FER per contribuire all'aumento di autoconsumo energetico verde in partnership con i propri esercenti.

Le opportunità date da questo strumento vengono incrementate, nel caso di un centro commerciale, dalle grandi disponibilità di spazi di cui queste strutture usualmente godono, quali le superfici dei tetti, parcheggi e altre superfici pertinenziali. In quest'ottica, infatti, già oggi si possono citare alcuni esempi virtuosi di comunità energetiche e autoconsumo collettivo tra i centri commerciali. Tra i principali, vi è il c.d. **Progetto GECO** (Green Energy Community) nella Città metropolitana di Bologna, un'area composta da circa 1400 alloggi sociali, complessi commerciali – tra cui i centri commerciali Pilastro e Meraville – e centri di produzione industriale ed artigianale.

Nonostante i passi avanti ottenuti nella legislazione, in particolare con il decreto legislativo n. 199/2021 che ha recepito la Direttiva europea RED II e le semplificazioni autorizzatorie previste nei primi mesi del 2022, mancano ancora alcuni tasselli per dare un impulso decisivo a questo strumento. In primis, è necessario dare piena attuazione alla RED II con la pubblicazione dei decreti attuativi, la Delibera ARERA per il regime tariffario agevolato e il decreto del Ministero della Transizione ecologica e, in secondo luogo, prevedere uno **schema di incentivi che permetta l'installazione diffusa dei pannelli fotovoltaici**.

Sarà altresì importante che tali realizzazioni non incidano sugli standards urbanistici.

Per ultimo, si ritiene che sia necessario dare un impulso definitivo allo sviluppo delle energie rinnovabili *tout court*, a partire dal geotermoelettrico e a tutte quelle energie rinnovabile definitive "innovative", approvando il decreto ministeriale FER 2.

Misure tecniche di efficientamento energetico da applicare

Nel breve termine, in attesa dei piani di contenimento energetico applicati da diversi Stati europei (tra cui quello Italiano), il CNCC raccomanda l'applicazione, in tutte le Gallerie commerciali aderenti all'Associazione, di alcune misure di contenimento energetico al fine di raggiungere l'obiettivo di riduzione dei consumi energetici stimabili in circa il 10% rispetto a quelli registrati nella precedente stagione invernale e volti a rispondere alle esigenze di risparmio individuate dal Governo italiano con il Piano nazionale di contenimento dei consumi di gas naturale.

Si riportano di seguito i principali ambiti di intervento.

Impianti meccanici di riscaldamento e condizionamento

Le azioni di efficientamento energetico riportate di seguito dovranno garantire sia il rispetto dei requisiti e delle regolamentazioni sanitarie in atto anche in considerazione di particolari esigenze commerciali e autorizzative delle strutture, a beneficio della sicurezza e salubrità di lavoratori e clienti, sia la complessiva attrattività delle strutture commerciali.

In linea generale viene raccomandato il monitoraggio periodico dello stato (manutentivo) degli impianti meccanici di riscaldamento, volto a ridurre possibili inefficienze e a limitare consumi anomali.

➤ **Set point temperature**

Gli impianti di riscaldamento e condizionamento, laddove gestiti tramite BMS (Building Management System) o settaggi manuali, dovranno essere impostati al fine di mantenere le seguenti temperature all'interno dei mall e delle parti comuni a servizio dei clienti:

- Range tra **17°C** e **19°C** in inverno, da valutare in funzione delle condizioni climatiche esterne, le particolari caratteristiche costruttive dei siti ed eventuali esigenze commerciali;
- Range tra **24°C** e **27°C** in estate, e comunque non oltre 7°C al di sotto della temperatura esterna, anche in questo caso da valutare in funzione delle condizioni estrinseche ed intrinseche dei siti.

E' raccomandato di limitare la temperatura dei fluidi termo-vettori riducendone la capacità di scambio in modo da ridurre il consumo di gas da un lato e limitare le temperature ambienti dall'altro, soprattutto con riferimento alle attività commerciali.

➤ **Accensione e spegnimento**

Rispetto al provvedimento nazionale emanato dal MITE il 6 settembre sulle date di accensione degli impianti di riscaldamento per l'inverno 2022/2023 per ogni fascia climatica, ritardare ulteriormente l'accensione del periodo di riscaldamento e anticiparne lo spegnimento, soprattutto con riferimento alle aree comuni.

Laddove tecnicamente fattibile le accensioni e gli spegnimenti dovranno avvenire non prima di 1 ora dall'apertura del sito e 1 ora dalla chiusura del sito.

➤ **Ricircolo dell'aria**

Il ricircolo dell'aria dovrà essere ottimizzato per ridurre al minimo la necessità di riscaldamento e condizionamento secondo le seguenti indicazioni:

- In inverno dovrà essere adeguata la frequenza del rinnovo dell'aria, nel rispetto degli standard di qualità e dei regolamenti sanitari per il Covid – 19 qualora questi ancora in vigore;
- Nelle stagioni intermedie (autunno e primavera) e in ogni caso ogni qualvolta le condizioni meteorologiche lo permetteranno, si prevederà una gestione degli impianti in modalità *free-cooling* per il riscaldamento e raffrescamento delle parti comuni.

Impianti di illuminazione

➤ **Sistemi di illuminazione**

Anche in considerazione della possibile introduzione di agevolazioni da parte del Governo, viene raccomandato di proseguire il lavoro iniziato alcuni anni fa, che ha portato alla sostituzione di impianti di illuminazione con soluzioni ad alta efficienza energetica (corpi illuminanti a led), in circa il 60% dei centri commerciali italiani, garantendo una riduzione di oltre il 20% sulla parte dei consumi elettrici da illuminazione. L'intensità luminosa delle parti comuni (mall e camminamenti commerciali) e dei parcheggi potrà essere ridotta in un range tra il **20% e 30%**, anche attraverso l'installazione di sistemi di rilevazione automatica. Tali misure dovranno essere attuate nel rispetto delle normative e dei requisiti di sicurezza in favore di clienti e lavoratori.

Nei parcheggi, in particolare, sarà raccomandato lo spegnimento delle luci mezz'ora dopo la chiusura, mantenendo l'accensione solo dei percorsi di legge e garantendo il minimo illuminamento previsto dalla normativa.

➤ **Insegne illuminate esterne ed interne**

Le insegne commerciali, siano esse **esterne** (facciate, totem, camminamenti esterni, etc.) o **interne** (insegne interne degli operatori commerciali), dovranno essere spente in corrispondenza degli orari di chiusura delle strutture commerciali e comunque ottimizzate negli orari diurni in funzione dello stato di irraggiamento naturale delle strutture.

➤ **Insegne e decorazioni temporanee**

Dalla prossima applicazione le insegne e decorazioni temporanee (Black Friday, Halloween, Natale, eventi, etc.) dovranno essere notevolmente ridotte in termini di dimensioni e consumi, anche attraverso l'utilizzo di tecnologie LED.

➤ **Impianti elettrici**

Ove presenti, per le rampe mobili (che in molti casi sono dotate di inverter che ne diminuiscono la velocità in caso di non utilizzo) è prevista accensione all'orario di apertura del centro commerciale e spegnimento mezz'ora dopo la chiusura.

Gestione e sensibilizzazione delle misure di contenimento energetico

L'applicazione delle misure di contenimento energetico dovrà essere accompagnata da opportune campagne di sensibilizzazione sia in favore dei tenant commerciali sia dei lavoratori e clienti che frequentano le strutture. Verranno incentivate poi specifiche comunicazioni ed eventi ad esse collegati. In particolare, nel rapporto con i tenant sarà opportuno condividere azioni atte al contenimento dei consumi, alla riduzione degli sprechi ed all'uso "smart" e coordinato delle risorse, soprattutto di quelle alimentate dagli impianti comuni dei centri commerciali. Sarà poi garantita una costante vigilanza e supervisione da parte degli Organi di gestione delle Gallerie Commerciali sul campo oltre che dalle Società Immobiliari coinvolte, con un controllo in tempo reale mediante il monitoraggio dei BMS ove presenti, ovvero eventualmente mediante l'installazione di sensori ambientali dal costo modesto (sonde di temperature e di CO2), costantemente consultabili a distanza via web.

Inoltre saranno favoriti i sistemi di metering ai contatori elettrici per monitorare le "perdite occulte" di energia.