

SOSTENIBILITÀ: condizione ineludibile per lo sviluppo dei centri commerciali

Relazione introduttiva di

RENATO CAVALLI

Vice presidente CNCC

Amministratore Unico Prassicoop



“SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico”

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

Un centro commerciale è un microcosmo in cui confluiscano nel bene e nel male, gli impatti dell'immobile in se e gli effetti delle attività che vi si svolgono, nonché del modello socio-economico che attraverso il centro commerciale si veicolano.

Per questo la sostenibilità dei centri commerciali va valutata non solo in rapporto all'impatto ambientale dell'edificio, ma a quello dei prodotti che si vendono, del traffico che si genera, dei modelli di consumo e di socializzazione, dei rapporti di lavoro, dell'uso oculato delle risorse economiche, della capacità di adattarsi all'evoluzione generale della società, senza lasciare sul territorio edifici abbandonati e senza favorire la desertificazione commerciale. È fondamentale che il problema della sostenibilità venga affrontato in maniera complessiva, in primo luogo per sviluppare la resilienza dei centri stessi (capacità di trasformazione e adattamento assorbendo gli impatti esterni con il minimo di costi e di danni), oltre che ovviamente nell'interesse generale dell'ambiente. Sono necessarie adeguate soluzioni tecniche ma soprattutto un approccio mentale e progettuale adeguato. È una grande sfida che noi intendiamo affrontare con tutta la volontà, l'energia e la competenza necessarie.

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

L'approccio olistico alla sostenibilità

implica la consapevolezza che le proprietà di un sistema non possono essere spiegate esclusivamente tramite le sue componenti. Dal punto di vista "olistico", la sommatoria funzionale delle parti è sempre maggiore/differente della somma delle prestazioni delle parti prese singolarmente.

Questo vale tanto più per un sistema complesso quale è un centro commerciale, per cui non è possibile interpretarne esaustivamente la sostenibilità dividendolo nelle sue componenti e studiandone separatamente le proprietà (cosa che è comunque necessario fare utilizzando un metodo ampiamente interdisciplinare o multidisciplinare), ma è necessario individuare le caratteristiche e gli effetti complessivi che possono renderne la sostenibilità "totale" diversa dalla somma algebrica di quella delle singole componenti.

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

La definizione tradizionale di sostenibilità

La definizione “classica” di sviluppo sostenibile è quella del **Rapporto Brundtland** del 1987:

“lo sviluppo sostenibile è uno sviluppo che soddisfi i bisogni del presente senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri”.

É una definizione molto generica e limitativa, che in un certo senso dà per scontato che i “bisogni del presente” rappresentano una specie di fotografia dell’età dell’oro da trasmettere ai discendenti, ed è quindi indice di una mentalità “da conservazione”, ovviamente dotata di molte connotazioni positive, nella quale è facile intuire l’origini di molti atteggiamenti puramente “antagonisti” di una certa cultura “verde”.

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

Una impostazione che preferiamo



La **sostenibilità** è un meccanismo che consenta lo sviluppo evolutivo della situazione presente, per consentire una ridefinizione dei bisogni del presente, una maggiore estensione e distribuzione per tutti della possibilità di soddisfare tali bisogni e di migliorare la qualità della vita, senza compromettere la possibilità delle generazioni future di ridefinire e perseguire i propri bisogni.

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

Che cosa è la sostenibilità ?

- É un processo in continua evoluzione e non uno stato permanente
- É il frutto di un modo di pensare e non l'applicazione di una ricetta fissa
- É un processo democratico, perché non può funzionare appieno senza il consenso e la partecipazione convinta di tutti gli *stakeholders*
- É un processo a cascata perché non riguarda solo l'edificio del centro commerciale e la sua gestione, ma coinvolge le strutture, le politiche di gestione e l'attività di tutti i soggetti coinvolti (fornitori, tenants, autorità pubbliche, ecc.)
- Quindi è un processo che va programmato e gestito

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico



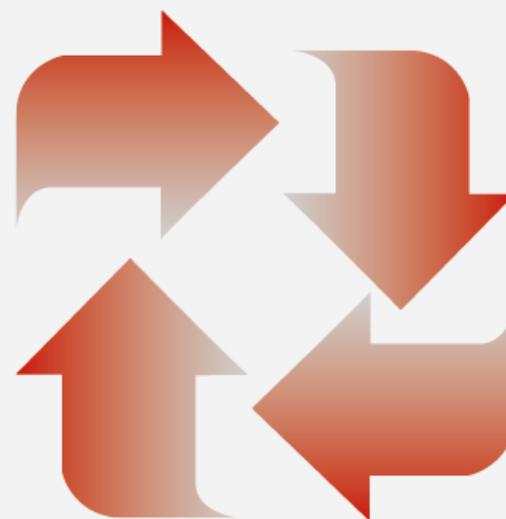
SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

PIANIFICAZIONE

IDENTIFICARE GLI OBIETTIVI
DI SOSTENIBILITÀ
NEL LUNGO-MEDIO
E BREVE PERIODO
E LE AZIONI NECESSARIE
PER RAGGIUNGERLI

REALIZZAZIONE AZIONI DI MIGLIORAMENTO

EVENTUALMENTE
NECESSARIE



REALIZZAZIONE

METTERE IN PRATICA LE AZIONI
CONTENUTE NEL PIANO

MONITORAGGIO

VALUTARE I RISULTATI
RAGGIUNTI TRAMITE
IL BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

Una definizione mirata ai centri commerciali:

La sostenibilità di un centro commerciale è una partita **WIN-WIN** tra il **centro commerciale** e **l'AMBIENTE**:

- 
- naturale
 - Economico
 - Sociale
 - Culturale
 - Paesaggistico
 - "politico"
 - storico

in cui viene a collocarsi

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

La sostenibilità non è solo:

- 
- politiche “verdi”
 - risparmio energetico
 - riduzione dell’inquinamento
 - riduzione dei gas a effetto serra
 - controllo del traffico
 - responsabilità sociale
 - tecnologia

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

Ha anche a che fare con:

- 
- scelta della location più adatta
 - crescita della responsabilità sociale
 - miglioramento generale della qualità della vita nell'area di influenza
 - miglioramento delle condizioni economiche
 - scelta di fornitori e tenants con adeguata sensibilità agli aspetti di sostenibilità di propria competenza
 - competenze tecniche
 - capacità di comprendere la cultura del territorio in cui si opera
 - capacità di darsi degli obiettivi economicamente realistici
 - capacità di rigenerazione e riqualificazione dei contenitori edilizi, o di "smaltimento" degli edifici obsoleti senza creare conseguenze negative sull'ambiente

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

Per ottenerla si richiedono:

- Politiche aziendali spontanee di sensibilità e responsabilità sociale
- Rispetto di standard costruttivi e ambientali (*LEED, BREEAM, Protocollo ITACA, ecc.*)
- Normative pubbliche ben precise
- Consenso
- Priorità nell'assegnazione delle risorse
- Competenza tecnica
- Misurazioni e monitoraggio.

Tutte queste componenti sono pressoché indispensabili, ma nessuna da sola è sufficiente

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

La regolamentazione pubblica:

Il livello di regolamentazione pubblica del settore varia in funzione delle scelte politiche, delle tradizioni culturali del paese in cui ci si trova, dal livello di sviluppo dell'industria dei centri commerciali. Di solito l'intervento regolatorio pubblico arriva quando i buoi sono già scappati, cioè l'impatto dei centri esistenti ha già "sfornato" i limiti accettabili di sostenibilità.

In generale la regolamentazione pubblica può riguardare:

- gli aspetti tecnologico ambientali;
- gli aspetti urbanistici;
- le autorizzazioni edilizie;
- le autorizzazioni commerciali;
- gli standard da rispettare;
- alcuni aspetti del lavoro (politiche del lavoro, ecc..)

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

Regolamentazione proattiva vs Regolamentazione punitiva

In generale la regolamentazione pubblica può avere lo scopo di **favorire una crescita organica e sostenibile del settore**, oppure di **limitarne o bloccarne a priori lo sviluppo**.

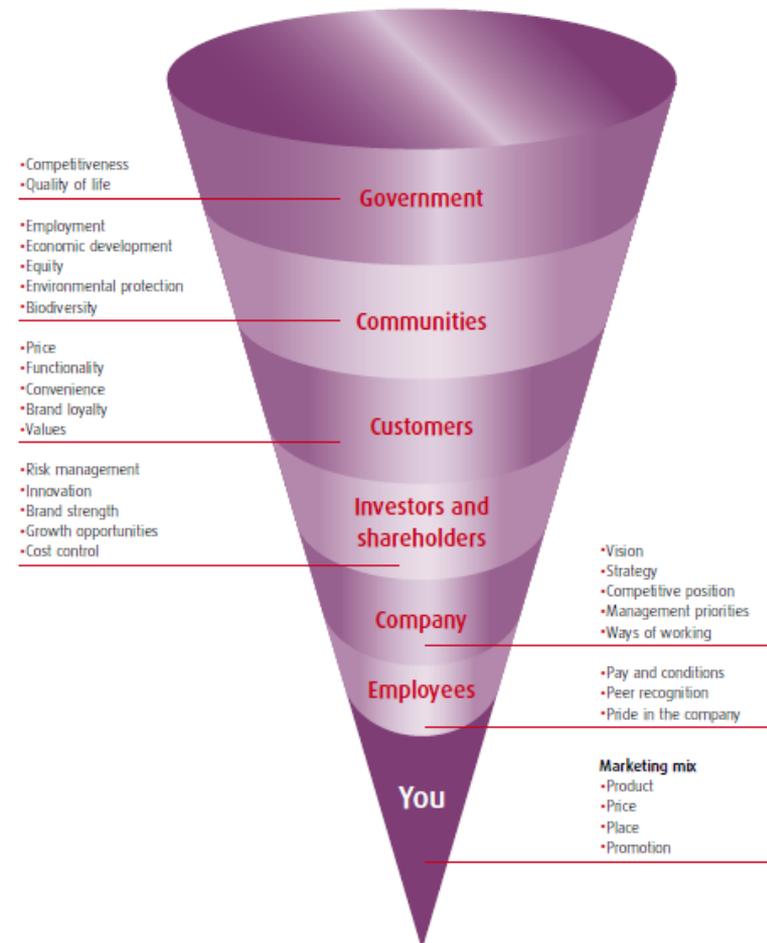
In molti casi, le migliori intenzioni possono portare a regolamentazioni di fatto paralizzanti o punitive, in quanto vengono introdotti limiti o standard basati più su prevenzioni ideologiche che su una misurazione dei livelli effettivi di sostenibilità.

- Un chiaro esempio è quello degli standard di parcheggio, che spesso vengono richiesti in misura spropositata rispetto alle esigenze reali, venendo a creare non solo un inutile aumento di costo, ma un consumo assurdo di territorio che finisce non solo a rallentare lo sviluppo e ad aumentare i costi che si scaricano sui consumatori, ma anche a danneggiare l'ambiente.

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

ὅλος (all' insieme)

Cui prodest?



SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

L'ambito di valutazione della sostenibilità

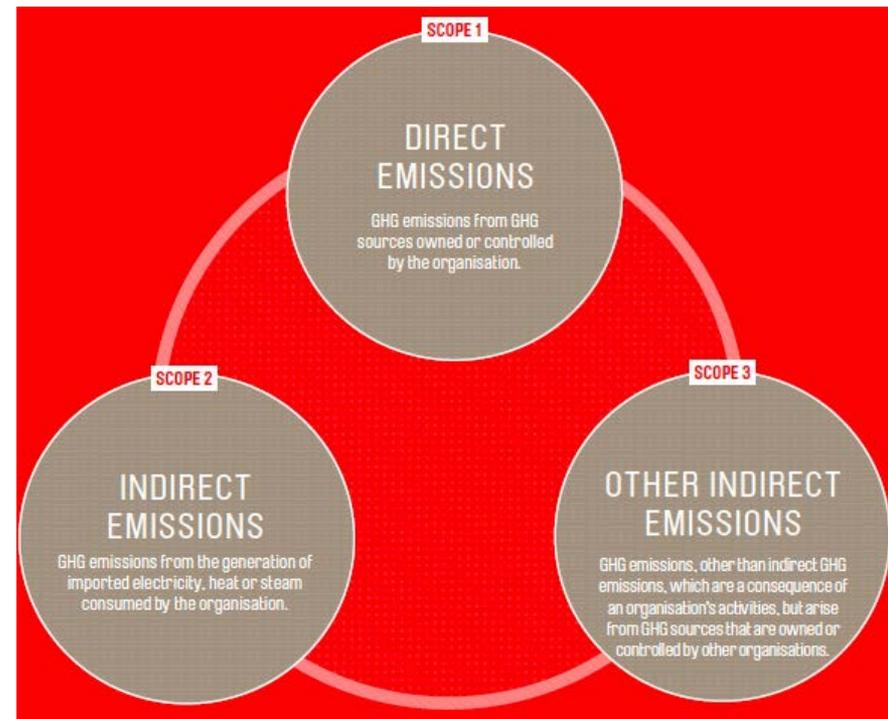
La sostenibilità di un centro commerciale va valutata non solo rispetto all'edificio ed alle **attività che si svolgono al suo interno** (che spesso sfuggono al controllo del promotore del centro), ma anche alle **attività che stanno a monte** (funzionamento degli uffici, logistica, ecc.) ed a quelle **a valle** (attività dei singoli *tenants*). Una analisi ragionevole richiede che questa valutazione di ciò che sta a monte o a valle, sia ripetuta per ogni *tenant* e fornitore..

Per evitare che ciò conduca ad una situazione di complessità insostenibile, è bene che il centro commerciale si doti di politiche di selezione dei *tenants* e dei fornitori che assicurino che ognuno di essi disponga a sua volta di procedure di valutazione della propria sostenibilità.

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

L'ambito di valutazione della sostenibilità

- Evidenziamo, qui di seguito, uno **schema di valutazione** utilizzato in molte analisi di sostenibilità.
- Tale analisi va ripetuta per ogni componente interno di sostenibilità e per ogni *stakeholder* (tenant, fornitore, pubbliche autorità, ecc.)



SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

Le componenti della sostenibilità

Riportiamo, a puro titolo di esemplificazione, non esaustiva, un elenco delle componenti che di solito vengono valutate nei rapporti di sostenibilità delle aziende più attente all'argomento.

Aspetti Socio- Economici

- Sostegno o impoverimento dell'economia locale
 - Diffusione di modelli di consumo, di mobilità e di socialità
 - Effetto sui livelli occupazionali
 - Qualità del lavoro e delle relazioni sindacali
 - Supporto ai produttori locali
 - Generazione o attenuazione di conflitti
- ecc....

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

Le componenti della sostenibilità *Aspetti Ambientali*

- 
- Localizzazione
 - Uso dei materiali
 - Energia
 - Acqua
 - Emissioni in atmosfera
 - Emissioni nelle acque e al suolo
 - Rumore
 - Inquinamento elettromagnetico
 - Produzione e trattamento rifiuti
 - Impatto viabilistico
 - Impatto paesaggistico
 - Impatto sulla biodiversità

Ecc...

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

I nemici della sostenibilità

- 
- Speculazione
 - Ignoranza
 - Superficialità
 - Ristrettezza mentale
 - Mancanza di visione strategica
 - Rigidità ideologica

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

Comunque la sostenibilità conviene

Le valutazioni sulla sostenibilità vanno fatte sul medio lungo periodo, e non devono basarsi sui soli costi di acquisizione dell'area e di costruzione, ma valutare i costi dei consumi, delle manutenzioni, dei servizi e del "refurbishment" nell'intero ciclo di vita dell'operazione (*TOTAL OWNERSHIP COST*)

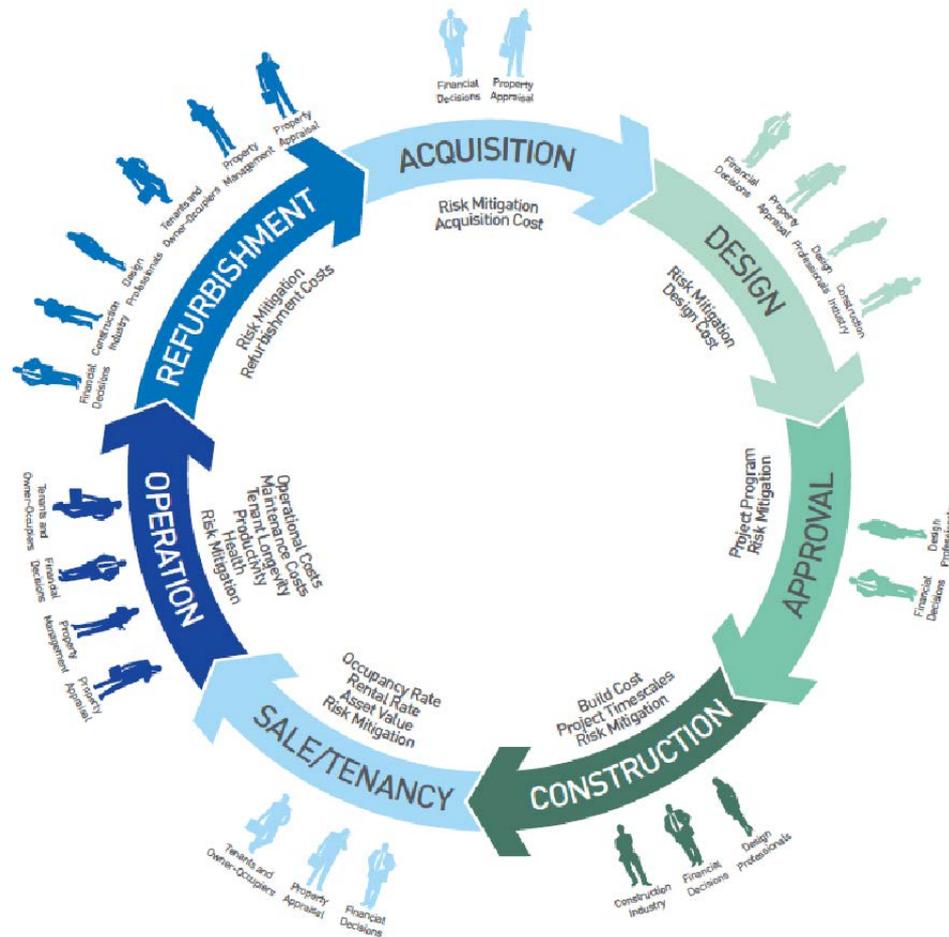
Oltre al risparmio i costi diretti e indiretti, occorre valutare la crescente sensibilità ed attenzione del pubblico verso i problemi della sostenibilità, non solo delle strutture fisiche, ma dei prodotti che vi sono venduti e dei servizi che vi sono svolti.

Come avviene per gli alimenti biologici o a Km.0, esiste una quota crescente di consumatori (e di investitori) disposti a pagare un prezzo più alto per prodotti o edifici di migliore qualità ambientale.

Non solo, ma in momento di crisi di mercato, **il prodotto di alta qualità** continua ed essere richiesto ed ha una vendibilità maggiore di quelli di basso o medio livello.

SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

La sostenibilità è anche un *Business*



SOSTENIBILITÀ: la necessità di un approccio olistico

Ci sarebbe moltissimo altro da dire, ma il tempo è tiranno, e gli altri relatori potranno fornirvi elementi molto più specifici su argomenti di dettagli, e potranno portarvi una sintesi delle loro esperienze pratiche.



Ringrazio il pubblico per l'attenzione e i colleghi relatori per il loro prezioso apporto.

Renato Cavalli