

La gestione è strategica per differenziare un centro

di **Roberto Pacifico**

Anche se non esiste un conto economico standard, nel budget di una società specializzata nella gestione di centro commerciali spiccano per peso percentuale tre voci di spesa: forza motrice, marketing, e manutenzione. Nel capitolo "forza motrice" rientrano tre tipologie di consumi energetici: illuminazione e alimentazione scale mobili e ascensori (16%), climatizzazione delle unità (6%) e delle parti comuni (3%). La forza motrice ha registrato una flessione dal 2007 al 2001, non perché sono diminuiti i costi energetici, ma perché è aumentata l'efficienza degli impianti e delle soluzioni tecnico-progettuali messe a punto per ottimizzare la sostenibilità del centro commerciale in termini d'impatto ambientale.

Il marketing, seconda voce di costo, è senza dubbio la più divertente da gestire, ma è anche quella che ha registrato la maggior flessione: la sua attuale inciden-

Il fabbisogno energetico ("forza motrice") assorbe il 26% del budget. Impianti e infrastrutture efficienti migliorano costi e ricavi

za è tornata ai livelli del 2002. Abbastanza stabile la dinamica degli altri costi, compresa la manutenzione, terza voce di costo che è comunque sempre più strategica considerando l'obsolescenza di una gran parte dello stock italiano.

La gestione è una delle attività fondamentali dell'asset management, e la sua importanza cresce anche nei piani di promotori e sviluppatori già affermati che vogliono differenziare il portafoglio delle attività. Il motivo principale è che "una buona gestione può fare la differenza rispetto ai concorrenti" precisa Davide Baraldi, property manager di CBRE. Per 'buo-

na gestione' s'intende la gestione virtuosa e proattiva, come nel caso del centro commerciale Borgogioioso, in provincia di Modena, illustrato da Baraldi nel corso di un convegno promosso a Milano, presso NCTM Studio legale associato, da Quotidiano Immobiliare.

Risparmi virtuosi

diff. consumo energetico del cc Borgogioioso - valori in euro

	2008	2010
Forza motrice	423.000	343.000
kWh	2.076.843	1.917.680
Gas metano (mc)	177.022	212.000

Fonte: CBRE

Tanti sono i fattori sui quali lavorare, ma i principali sono:

- 1) Efficienza energetica degli impianti
- 2) Isolamento termico e quindi meno dispersione
- 3) Gestione accensione/spegnimento impianti

Un esempio di gestione virtuosa è appunto il centro commerciale Borgogioioso a Carpi (Mo), 27.000 mq Gla, di proprietà Aberdeen, gestito da CBRE.

Il costo complessivo della forza motrice (energia elettrica + gas metano) è diminuito del 19%, frutto dell'azione combinata delle seguenti variazioni:

- riduzione della tariffa elettrica (-13%) grazie alla rinegoziazione del contratto di fornitura;
- riduzione della tariffa del gas metano (-31%), grazie alla rinegoziazione del contratto di fornitura;
- riduzione dei consumi elettrici (-8%);

e tutto questo nonostante l'incremento (+19%) nei consumi di gas metano dovuto al maggior rigore che ha caratterizzato i mesi invernali del 2010 rispetto al 2008.

Fra gli interventi realizzati nel 2009 (per un investimento complessivo di 125.000 euro) che hanno contribuito ad ottenere i risultati sintetizzati sopra, ricordiamo l'applicazione di pellicole solari, l'introduzione di un sistema stop & go nei tappeti mobili, l'inverter nell'impianto di climatizzazione, la sostituzione lampade nel parcheggio, e la rinegoziazione dei contratti di fornitura. ■

CBRE GESTISCE

46

i centri commerciali

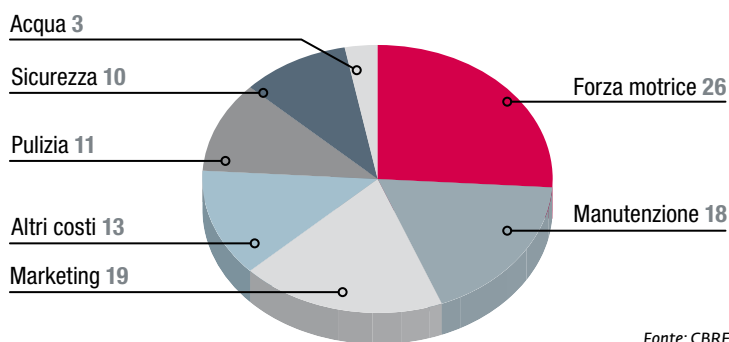
57,5 mio €
di budget

1 mln mq
Gla

112,5 mln €
di affitti

Andamento di un centro commerciale

principali voci di costo - valori in %



Fonte: CBRE