

CENTRO SICILIA MISTERBIANCO (CT)

Felix Sicaf SpA in gestione esterna



WATER STRATEGY

GENNAIO 2026

Sommario

1.	DICHIARAZIONE	3
2.	STATO DI FATTO	4
2.1	APPARECCHIATURE SANITARIE	4
2.1.1	WC	4
2.1.2	RUBINETTI LAVABI	4
2.1.3	DOCCE	4
2.2	PIANO DI MANUTENZIONE	4
3.	CONSUMI E TARGET DI RIFERIMENTO	5
4.	STRATEGIE DI RISPARMIO IDRICO	6
4.1	EFFICIENTAMENTO DELLE APPARECCHIATURE SANITARIE (STRATEGIA ATTIVA E ATTIVITA' COMPLETATA)	6
4.2	MANUTENZIONE PROATTIVA DELLE RISORSE IDRICHE (STRATEGIA ATTIVA)	6
4.3	RIUTILIZZO DELLE ACQUE DI RECUPERO	6
4.3	SENSIBILIZZAZIONE AD UN USO EFFICIENTE DELLE RISORSE	6
5.	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO	7

1. DICHIARAZIONE

Il presente piano è un documento redatto per la Proprietà del Centro Sicilia, sito in Misterbianco (CT) e ha lo scopo di definire le linee guida, gli obiettivi e le azioni strategiche da adottare per sviluppare una gestione del sistema idrico dell'asset che sia efficiente e sostenibile. Vengono quindi definiti in primis gli obiettivi da perseguire:

- Garantire la disponibilità dell'acqua;
- Salvaguardare la salute umana;
- Tutelare l'ambiente;
- Contenere danni all'ambiente;
- Contribuire a rendere il sistema idrico più resiliente agli effetti del cambiamento climatico;
- Limitare danni a persone ed all'immobile;
- Promuovere il risparmio idrico;

Dal momento che la presente policy costituisce un mezzo fondamentale tramite cui il Centro Sicilia si impegna a promuovere e incentivare una cultura di sostenibilità ambientale e responsabilità sociale d'impresa, al fine di raggiungere un concreto risultato che risponda positivamente agli obiettivi sopra descritti, la policy tratta una serie di strategie che si intendano da applicare ai seguenti ambiti:

1. **Strutture idriche interne pubbliche:** tutti gli impianti idrici, sanitari del centro commerciale, inclusi i servizi igienici pubblici, le aree comuni e i locali tecnici.
2. **Aree verdi e irrigazione:** spazi esterni, giardini e aiuole soggetti a irrigazione, con particolare attenzione all'uso di sistemi a basso consumo, monitoraggio del consumo e all'impiego di acqua non potabile ove possibile;
3. **Sensibilizzazione e formazione:** coinvolgimento del personale nella promozione di pratiche virtuose di risparmio e tutela dell'acqua.

Il presente documento sarà oggetto di revisione e monitoraggio periodico da parte della direzione del centro commerciale, al fine di garantirne il costante aggiornamento, verificarne l'effettiva applicabilità e assicurarne la corretta attuazione.

LA Felis Sicaf spa in gestione esterna riconosce l'importanza dell'adozione di strategie efficaci in materia di gestione ambientale e approva l'attuazione del presente piano.



Giuseppe Bella
Retail Operations Director



Andrea Cacopardo
Facility Manager

Centro Sicilia S.r.l.
Via Privata Maria Teresa n. 4 - 20123 Milano
P.I. e C.F. 14228960960

Luigi Dario
Presidente/ Amministratore del Centro Commerciale

Misterbianco (CT), 10 gennaio 2026

2. STATO DI FATTO

Considerato che il perseguimento di obiettivi in termini di risparmio idrico deve necessariamente vertere su dati di partenza misurabili, segue una descrizione dettagliata relativa allo stato di fatto e alle caratteristiche delle apparecchiature sanitarie di cui è dotato il Centro Sicilia, dei sistemi di gestione e manutenzione attivi e di eventuali sistemi aggiuntivi volti a ridurre il consumo di risorse idriche. Questi dati vengono così identificati in modo da poter definire una base su cui impostare target e obiettivi da raggiungere tramite le strategie di miglioramento intraprese dalla direzione.

2.1 APPARECCHIATURE SANITARIE

I servizi sanitari dell'Asset sono dotati di apparecchiature quali wc, rubinetti e docce che sono dislocati in parte in ambienti destinati al pubblico ed in parte ad uso privato dello staff (uffici direzione).

2.1.1 WC

Si riscontra la presenza di 47 WC, di cui segue dettaglio circa utilizzo e posizione:

- 21 unità al piano terra nel primo bagno pubblico (zona Food), accessibili a tutti;
- 14 unità al piano terra nel secondo bagno pubblico (zona centrale), accessibili a tutti;
- 10 unità al piano primo a servizio della direzione;
- 2 unità al piano primo a servizio della control room;

Tutti i WC sono dotati di cassette tarata a 4,5 l/scarico.

2.1.2 RUBINETTI LAVABI

Si riscontra la presenza di 56 lavabi, di cui segue dettaglio circa utilizzo e posizione:

- 23 unità al piano terra nel primo bagno pubblico (zona Food), accessibili a tutti;
- 20 unità al piano terra nel secondo bagno pubblico (zona centrale), accessibili a tutti;
- 11 unità al piano primo a servizio della direzione;
- 2 unità al piano primo a servizio della control room;

Tutti i rubinetti sono caratterizzati da un flussaggio minore di 4 l/min.

2.1.3 DOCCE

Si riscontra la presenza di 5 lavabi, di cui segue dettaglio circa utilizzo e posizione:

- 5 unità al piano primo a servizio della direzione;

Tutti i rubinetti sono caratterizzati da un flussaggio minore di 6 l/min.

2.2 PIANO DI MANUTENZIONE

Il centro è dotato di un piano di manutenzione delle apparecchiature appartenenti all'impianto idrico che rientra all'interno di un più ampio piano di gestione e manutenzione degli impianti del centro. Tale piano viene annualmente aggiornato e approvato dalla proprietà.

3. CONSUMI E TARGET DI RIFERIMENTO

Segue dettaglio relativo ai consumi annui del centro negli anni 2023, 2024 e 2025, relativamente alle sole parti comuni del centro commerciale.

	Uffici direzione	Bagni food	Bagni centrali	TOTALE
	mc	mc	mc	mc
Consumi 2023	29	9358	8450	17837
Consumi 2024	30	9347	7920	17297
Consumi 2025	29	9346	7996	17371

Si considera il 2025 come anno di riferimento per la valutazione di uno standard di partenza dei consumi.

- Numero di visitatori anno 2025: 7,5 milioni.
- Consumo anno 2025: 17.371,00 mc ovvero 17.371.000,00 litri.
- Consumo a persona annuo: **2,32 l/pp**

Tenendo conto del fatto che non tutti gli utilizzatori usufruiscono dei servizi del centro, questo numero viene considerato più che attendibile e pertanto viene utilizzato come indicatore su cui applicare una percentuale di riduzione in funzione dell'impatto degli interventi previsti.

Partendo da questo dato, segue un confronto con il benchmark di riferimento, calcolato come segue.

Ipotesi:

- circa il 50% dei visitatori utilizza i servizi
- una media delle apparecchiature installate può essere considerata intorno ai 4,5 l/scarico per i wc, 4 l/min per i rubinetti
- si considera poco rilevante l'utilizzo delle docce dal momento che vengono utilizzate sporadicamente dallo staff (4 persone)
- per una persona si può considerare il seguente consumo: $4,5+4= 8,5$ l/pp
- tenendo conto di un fattore di utilizzo pari al 50% ne consumo un consumo pari a **4,25 l/pp**

Confronto:

Benchmark

Asset

4,25 l/pp

2,32 l/pp

L'Asset si dimostra essere piuttosto performante rispetto al un dato di riferimento (Benchmark), considerato come valore medio attribuibile ad edifici simili.

4. STRATEGIE DI RISPARMIO IDRICO

Il centro commerciale Centro Sicilia dimostra il suo impegno nel risparmiare le risorse idriche attraverso una serie di attività, alcune delle quali già messe in atto, altre invece definite in funzione di possibili target di miglioramento.

4.1 EFFICIENTAMENTO DELLE APPARECCHIATURE SANITARIE (STRATEGIA ATTIVA E ATTIVITA' COMPLETATA)

Relativamente alle apparecchiature idriche, la direzione del centro ha provveduto a mettere in atto le seguenti attività:

- Taratura dei rubinetti dei lavabi attraverso degli aeratori in modo da garantire un basso flusso e quindi un minor consumo idrico in tutti i bagni del centro;
- Taratura delle cassette di scarico dei wc così da garantire adeguato risparmio idrico;
- Taratura dei rubinetti delle docce attraverso degli aeratori in modo da garantire un basso flusso e quindi un minor consumo idrico in tutti i bagni del centro;

4.2 MANUTENZIONE PROATTIVA DELLE RISORSE IDRICHE (STRATEGIA ATTIVA)

Come anticipato, la strategia del centro per la gestione e l'efficientamento delle apparecchiature sanitarie si fonda sull'integrazione tra le attività di manutenzione – essenziali per garantire l'affidabilità dei sistemi idrici – e la sostituzione delle apparecchiature non più efficienti o non conformi agli standard qualitativi che il centro intende perseguire.

Si attesta quindi che il centro è dotato di un piano di manutenzione degli impianti, fra cui si identifica una sezione dedicata agli impianti meccanici idrici, volta a garantire la gestione di:

- Manutenzione preventiva: che comprende controlli, verifiche ordinarie e test utili ad evitare il verificarsi di eventuali guasti;
- Manutenzione predittiva: che comprende la messa a punto di tecniche utili a valutare lo stato delle apparecchiature installate al fine di prevedere quando intervenire con la manutenzione;

La prima viene messa a punto attraverso un capitolato specifico che prevede un elenco di controlli, mentre la seconda viene garantita attraverso la definizione di una cadenza precisa e specifica per i controlli da effettuare sulle varie componenti, che tiene conto di aggiornamento in base alla valutazione del ciclo vita degli elementi. Tale programma di verifiche garantisce il corretto funzionamento dell'intero sistema, affrontando in modo puntuale eventuali criticità e contribuendo al mantenimento dell'efficienza complessiva dell'infrastruttura. Considerando che il programma è già attivo da tempo e collaudato, si prevede che delle migliorie in termini di risparmio possono essere molto esigue ma, ad ogni modo, si prevede che la sostituzione progressiva degli elementi più obsoleti degli impianti possa ridurre al minimo le perdite, così da apportare un beneficio che può aggirarsi intorno al 5% in termini di risparmio idrico (verosimilmente obiettivo da porre per l'anno 2032).

4.3 RIUTILIZZO DELLE ACQUE DI RECUPERO

Il Centro Sicilia attualmente non dispone di un sistema di riutilizzo delle risorse idriche, tuttavia non si esclude che tale sistema possa essere progettato e utilizzato per ridurre i consumi. Pertanto potrebbe essere previsto al fine di garantire un ulteriore risparmio idrico che potrebbe aggirarsi intorno al 10% (verosimilmente riscontrabile non prima dell'anno 2036).

4.3 SENSIBILIZZAZIONE AD UN USO EFFICIENTE DELLE RISORSE

Attualmente il centro cerca di sensibilizzare tutti gli utenti circa l'importanza di ridurre gli sprechi, pertanto confida che incoraggiando un utilizzo sostenibile delle risorse, questo possa tradursi in una riduzione dei consumi (stima di un miglioramento di circa il 5%).

5. OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO

Tenendo conto di quanto descritto nei precedenti capitoli, si riassumono di seguito le strategie adottate dal centro:

- 1) SENSIBILIZZAZIONE DEGLI UTENTI;
- 2) PRESENZA DI UN ADEGUATO PIANO DI MANUTENZIONE PROATTIVA DELL'IMPIANTO IDRICO E PROGRESSIVA SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI QUANDO RAGGIUNTO IL FINE CICLO VITA;
- 3) IMPLEMENTAZIONE DI UN SISTEMA DI RECUPERO DELLE ACQUE.

Come detto, mentre la prima e la seconda strategia sono già in essere e gli esiti potranno essere comunque maggiormente visibili negli anni futuri, si consideri la terza strategia come da essere messa successivamente in campo. Si intenda inoltre implicito che tutte e tre le strategie, anche quelle già in essere, dovranno essere **annualmente verificate e adeguate in base a nuove eventuali necessità**. Ad ogni modo, si riportano gli obiettivi che il centro si è prefissato di raggiungere in termini di risparmio idrico:

OBIETTIVO 2028

Riduzione di circa il **5%** dalla Baseline dei consumi grazie ad un utilizzo efficiente delle risorse attraverso la SENSIBILIZZAZIONE degli utenti

→ 2,20 l/pp

OBIETTIVO 2032

Riduzione aggiuntiva di circa il **5%** dei consumi grazie alla sostituzione di apparecchiature obsolete (circa 10% da Baseline)

→ 2,09 l/pp

OBIETTIVO 2036

Riduzione aggiuntiva di circa il **10%** dei consumi grazie all'implementazione di sistemi di recupero delle acque di recupero (circa 20% da Baseline)

→ 1,88 l/pp

