Policy di Gestione Idrica

Centro Commerciale “Mongolfiera” - Taranto (TA)

INDICE

Paragrafo **Pagina N**

1. PREMESSA 3

2. SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE 3

3. BASI NORMATIVE 4

4. DEFINIZIONI 6

5. STRATEGIE GESTIONALI 8

6. SOGGETTI COINVOLTI E RESPONSABILITA’ 9

7. CONTROLLI 11

ALLEGATI

Allegato 1 – Riduttori di flusso

Allegato 2 – Smart meter

Allegato 3 – Capitolato manutenzione



1. PREMESSA

La Policy Interna, predisposta dalla proprietà e solo dalla stessa modificabile, contiene le norme che regolano la gestione delle buone pratiche per la qualità dell’aria interna nel Centro Commerciale MONGOLFIERA di Taranto. Le seguenti premesse costituiscono elemento basilare a fondamento della Policy:

a) che la Kryalos S.g.r., è proprietaria del Centro Commerciale denominato MONGOLFIERA in Taranto;

b) che la proprietà ha stipulato contratti di affitto/locazione riguardanti l'esercizio all'interno del Centro Commerciale di numerose attività commerciali, paracommerciali, di servizio etc.,

c) che la proprietà ha il diritto/dovere di assicurare il miglior funzionamento del Centro Commerciale a tutela dei propri interessi e di quelli degli operatori economici insediati, diritto/dovere che eserciterà, tra l'altro, attraverso la figura e l'opera del Direttore del Centro Commerciale, sia egli alle dirette dipendenze della proprietà, ovvero incaricato dalla Società a cui la proprietà affiderà la conduzione del Centro Commerciale,

d) che i comportamenti, individuali e collettivi, degli operatori del Centro risultano influenti sia sul mantenimento nel tempo dell'immagine e dell'efficacia del Centro Commerciale e, conseguentemente, del valore dello stesso, sia sul raggiungimento degli obiettivi economici e di immagine delle diverse imprese insediate nel Centro Commerciale, da cui l'esigenza imprescindibile di regolamentare puntualmente i principali di detti comportamenti.

2. SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

Il presente capitolo delinea lo scopo e il campo di applicazione della procedura di gestione dell'acqua per il centro commerciale, con un'enfasi particolare sull'uso responsabile e sostenibile delle risorse idriche. Questo documento si conforma alla normativa italiana vigente in materia di ambiente e risorse idriche, nonché alle disposizioni del Testo Unico sull'Ambiente.

Lo scopo principale di questa procedura è quello di garantire un utilizzo responsabile e sostenibile delle risorse idriche all'interno del centro commerciale. Questo obiettivo si traduce in una gestione efficiente dell'acqua, riducendo al minimo gli sprechi e promuovendo pratiche che favoriscano il risparmio idrico.

Inoltre, la procedura mira a:

- Ridurre l'impatto ambientale derivante dall'uso dell'acqua all'interno del centro commerciale.
- Rispettare le normative vigenti in materia di gestione delle risorse idriche e di tutela dell'ambiente.
- Sensibilizzare il personale e i clienti del centro commerciale sull'importanza della conservazione dell'acqua e sulle pratiche per un utilizzo responsabile.

La procedura di gestione dell'acqua si applica a tutte le attività e le strutture all'interno del centro commerciale che coinvolgono l'uso diretto o indiretto dell'acqua. Ciò include, ma non si limita a:

- Approvvigionamento idrico per le attività quotidiane, come igiene personale, pulizia e manutenzione degli spazi.
- Sistemi di riscaldamento e raffreddamento che richiedono l'uso dell'acqua.
- Impianti idrici per la distribuzione dell'acqua potabile ai punti di consumo.

- Sistemi di irrigazione per aree verdi all'interno e all'esterno del centro commerciale.

La procedura coinvolge tutti gli attori interessati, compresi i dipendenti, i fornitori di servizi idrici, i gestori delle strutture e i clienti del centro commerciale. È responsabilità di ciascuna parte interessata rispettare e contribuire all'attuazione delle misure di gestione dell'acqua delineate in questa procedura.

La procedura di gestione dell'acqua è conforme alla normativa italiana in materia di ambiente e risorse idriche, compreso il Testo Unico sull'Ambiente (D.Lgs. 152/2006). Inoltre, tiene conto delle direttive e delle linee guida nazionali e regionali pertinenti riguardanti l'uso sostenibile dell'acqua e la prevenzione dell'inquinamento idrico.

L'adeguamento alla normativa vigente è un requisito fondamentale per il centro commerciale e viene costantemente monitorato e aggiornato in base alle evoluzioni normative e alle migliori pratiche nel settore della gestione delle risorse idriche.

3. BASI NORMATIVE

Il Decreto Legislativo 152/2006, noto come Testo Unico sull'Ambiente, rappresenta il principale strumento normativo in materia di tutela ambientale, compresa la gestione delle risorse idriche. Questo decreto stabilisce gli obblighi, le disposizioni e le sanzioni relativi all'uso dell'acqua. Lo strumento del Piano di Tutela delle Acque è individuato dalla Parte Terza, Sezione II del D.lgs. 152/2006 recante norme in materia di tutela delle acque dall’inquinamento, come strumento prioritario per il raggiungimento e il mantenimento degli obiettivi di qualità ambientale per i corpi idrici significativi superficiali e sotterranei e degli obiettivi di qualità per specifica destinazione, nonché della tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico. Le autorità competenti regionali possono adottare disposizioni specifiche per la gestione delle risorse idriche in base alle esigenze e alle caratteristiche del territorio. Queste disposizioni regionali integrano e ampliano le normative nazionali, fornendo indicazioni dettagliate per la gestione delle risorse idriche a livello locale. All'interno di questo quadro normativo, vi sono obblighi specifici per la gestione delle risorse idriche, inclusi quelli relativi all'uso dell'acqua nel contesto privato.

L'Obbligo di rispetto delle norme di utilizzo, disciplinato dall'articolo 44 del Decreto Legislativo 152/2006. Tale disposizione impone ai privati di conformarsi scrupolosamente alle norme stabilite dalla legislazione in materia di risorse idriche e tutela ambientale al fine di garantire un utilizzo dell'acqua che sia sostenibile e conforme ai dettami normativi.

L'Obbligo di risparmio e riduzione degli sprechi, enunciato nell'articolo 1 della Legge 36/1994. Questo precetto richiede ai privati di adottare pratiche volte alla minimizzazione degli sprechi idrici e alla promozione di un utilizzo responsabile delle risorse idriche, fondamentale per preservare la disponibilità e la qualità delle risorse idriche nel tempo.

Manutenzione degli Impianti Idrici, come stabilito dall'articolo 1135 del Codice Civile. Tale disposizione impone ai proprietari di immobili di mantenere gli impianti idrici presenti sulle proprie proprietà in condizioni ottimali al fine di prevenire perdite e inefficienze, contribuendo così alla gestione efficiente delle risorse idriche.

L'Obbligo di rischio, delineato nell'articolo 2051 del Codice Civile. Questo obbligo richiede ai privati di adottare le misure necessarie per prevenire il rischio di eventi come inondazioni e allagamenti derivanti dall'uso dell'acqua all'interno delle loro proprietà, garantendo la sicurezza delle strutture e la tutela delle persone e delle proprietà.

La normativa italiana inoltre prevede delle sanzioni per il mancato rispetto degli obblighi relativi all'uso dell'acqua nel privato, nonché per eventuali reati legati alla sua gestione. Alcuni dei reati più comuni e le relative sanzioni includono:

Spreco dell’acqua: Il mancato rispetto delle disposizioni volte alla riduzione degli sprechi di acqua può comportare sanzioni pecuniarie proporzionate alla gravità dell'infrazione, ai sensi dell'articolo 7 del Decreto Legislativo 152/2006.

Inquinamento dell'acqua: Ai sensi dell'articolo 133 del Decreto Legislativo 152/2006, qualsiasi azione che causi l'inquinamento delle risorse idriche può essere considerata un reato, e i responsabili possono essere soggetti a sanzioni penali e pecuniarie.

Mancata manutenzione degli impianti: Il mancato adempimento degli obblighi di manutenzione degli impianti idrici può comportare sanzioni amministrative e l'obbligo di riparare o sostituire gli impianti danneggiati, come previsto dall'articolo 94 del Decreto Legislativo 152/2006.

Abuso dell'acqua: Ai sensi dell'articolo 171 del Decreto Legislativo 152/2006, l'uso non autorizzato o abusivo delle risorse idriche può essere considerato un reato, con conseguenti sanzioni che possono includere multe e restrizioni nell'accesso all'acqua.

4. DEFINIZIONI

Di seguito vengono riportate le definizioni utili ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

acque dolci: le acque che si presentano in natura con una concentrazione di sali tale da essere considerate appropriate per l'estrazione e il trattamento al fine di produrre acqua potabile;

acque reflue domestiche: acque reflue provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche;

acque reflue industriali: qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici od impianti in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento;

acque reflue urbane: acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento convogliate in reti fognarie, anche separate, e provenienti da agglomerato;

acque sotterranee: tutte le acque che si trovano al di sotto della superficie del suolo, nella zona di saturazione e in diretto contatto con il suolo e il sottosuolo;

agglomerato: l'area in cui la popolazione, ovvero le attività produttive, sono concentrate in misura tale da rendere ammissibile, sia tecnicamente che economicamente in rapporto anche ai benefici ambientali conseguibili, la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane verso un sistema di trattamento o verso un punto di recapito finale;

applicazione al terreno: l'apporto di materiale al terreno mediante spandimento e/o mescolamento con gli strati superficiali, iniezione, interramento;

autorità d'ambito: la forma di cooperazione tra comuni e province per l'organizzazione del servizio idrico integrato;

gestore del servizio idrico integrato: il soggetto che gestisce il servizio idrico integrato in un ambito territoriale ottimale ovvero il gestore esistente del servizio pubblico soltanto fino alla piena operatività del servizio idrico integrato;

fertilizzante: fermo restando quanto disposto dalla legge 19 ottobre 1984, n. 748, le sostanze contenenti uno o più composti azotati, compresi gli effluenti di allevamento, i residui degli allevamenti ittici e i fanghi, sparse sul terreno per stimolare la crescita della vegetazione;

fanghi: i fanghi residui, trattati o non trattati, provenienti dagli impianti di trattamento delle acque reflue urbane;

rete fognaria: un sistema di condotte per la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane;

fognatura separata: la rete fognaria costituita da due canalizzazioni, la prima delle quali adibita alla raccolta ed al convogliamento delle sole acque meteoriche di dilavamento, e dotata o meno di dispositivi per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia, e la seconda adibita alla raccolta ed al convogliamento delle acque reflue urbane unitamente alle eventuali acque di prima pioggia;

scarico: qualsiasi immissione effettuata esclusivamente tramite un sistema stabile di collettamento che collega senza soluzione di continuità il ciclo di produzione del refluo con il corpo ricettore in acque superficiali, sul suolo, nel sottosuolo e in rete fognaria, indipendentemente dalla loro natura inquinante, anche sottoposte a preventivo trattamento di depurazione. Sono esclusi i rilasci di acque previsti all'articolo 114;

trattamento appropriato: il trattamento delle acque reflue urbane mediante un processo ovvero un sistema di smaltimento che, dopo lo scarico, garantisca la conformità dei corpi idrici recettori ai relativi obiettivi di qualità ovvero sia conforme alle disposizioni della parte terza del decreto;

valore limite di emissione: limite di accettabilità di una sostanza inquinante con tenuta in uno scarico, misurata in concentrazione, oppure in massa per unità di prodotto o di materia prima lavorata, o in massa per unità di tempo; i valori limite di emissione possono essere fissati anche per determinati gruppi, famiglie o categorie di sostanze. I valori limite di emissione delle sostanze si applicano di norma nel punto di fuoriuscita delle emissioni dall'impianto, senza tener conto dell'eventuale diluizione; l'effetto di una stazione di depurazione di acque reflue può essere preso in considerazione nella determinazione dei valori limite di emissione dell'impianto, a condizione di garantire un livello equivalente di protezione dell'ambiente nel suo insieme e di non portare carichi inquinanti maggiori nell'ambiente;

acque superficiali: le acque interne ad eccezione di quelle sotterranee, le acque di transizione e le acque costiere, tranne per quanto riguarda lo stato chimico, in relazione al quale sono incluse anche le acque territoriali;

sostanze pericolose: le sostanze o gruppi di sostanze tossiche, persistenti e bio-accumulabili e altre sostanze o gruppi di sostanze che danno adito a preoccupazioni analoghe;

inquinante: qualsiasi sostanza che possa inquinare, in particolare quelle elencate nell'Allegato 8 alla parte terza del decreto;

standard di qualità ambientale: la concentrazione di un particolare inquinante o gruppo di inquinanti nelle acque, nei sedimenti e nel biota che non deve essere superata per tutelare la salute umana e l'ambiente;

servizi idrici: tutti i servizi che forniscono alle famiglie, agli enti pubblici o a qualsiasi attività economica

utilizzo delle acque: i servizi idrici unitamente agli altri usi risultanti dall'attività conoscitiva di cui all'articolo 118 che incidono in modo significativo sullo stato delle acque.

controlli delle emissioni: i controlli che comportano una limitazione specifica delle emissioni, ad esempio un valore limite delle emissioni, oppure che definiscono altrimenti limiti o condizioni in merito agli effetti, alla natura o ad altre caratteristiche di un'emissione o condizioni operative che influiscono sulle emissioni;

costi ambientali: i costi legati ai danni che l'utilizzo stesso delle risorse idriche causa all'ambiente, agli ecosistemi e a coloro che usano l'ambiente;

costi della risorsa: i costi delle mancate opportunità imposte ad altri utenti in conseguenza dello sfruttamento intensivo delle risorse al di là del loro livello di ripristino e ricambio naturale.

5. STRATEGIE GESTIONALI

Nella fase di utilizzo della risorsa il risparmio idrico dipende dall'adozione di tecniche, tecnologie e comportamenti che concorrano alla riduzione del consumo di acqua.

Le tecniche di risparmio idrico consistono essenzialmente nelle seguenti misure:

1. Impiego di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (frangi getto, riduttori di flusso, rubinetteria a risparmio, cassette di risciacquo a flusso differenziato, vaso WC a risparmio, ecc.). In questo senso il Centro Commerciale ha effettuato la riqualificazione completa dei bagni ad uso pubblico installando sistemi di erogazione di acqua (sia wc che rubinetteria) a basso flusso. La documentazione completa relativa alle componenti installate è allegata alla presente policy (Allegato 1).

2. Manutenzione proattiva dell’impianto idrico del Centro Commerciale. L’intero impianto ricade nel contratto di manutenzione ordinaria appaltato alla ditta responsabile della manutenzione del Centro Commerciale. Le componenti dell’impianto (centrale idrica, tubazioni di adduzione e scarico, rubinetteria ecc) sono costantemente sotto controllo dal presidio tecnico del Centro Commerciale (Allegato 3).

3. Utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalla copertura dell’edificio, e delle acque reflue recuperate e opportunamente trattate secondo normativa, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, il lavaggio dell'auto, l'alimentazione di WC e apparecchiature (a ciò predisposte) e gli usi tecnologici relativi conformi con acqua non potabile (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva). Il Centro Commerciale ad oggi non possiede un sistema di riutilizzo delle acque reflue o accumulo di acque meteoriche.

4. Contabilizzazione del consumo di acqua potabile. Per un corretto monitoraggio e controllo dei consumi idrici il Centro Commerciale tiene sotto controllo i consumi tramite registrazione delle bollette attraverso un portale dedicato con il quale si può controllare lo storico di consumi e costi. Inoltre è stato implementato un sistema di contabilizzazione ad impulsi direttamente sul contatore generale, attraverso il quale viene monitorata anche la presenza di perdite sull’impianto. Documentazione qui allegata (Allegato 2).

5. Il Centro Commerciale si impegna a promuovere l’impiego e utilizzo di macchinari ad alta efficienza, che riducano il consumo idrico ed energetico, sia negli impianti comuni sia verso gli operatori del Centro Commerciale.

6. SOGGETTI COINVOLTI E RESPONSABILITA’

Ai fini della presente strategia, sono identificati i seguenti soggetti e le relative responsabilità:

1. Centro Commerciale Mongolfiera Taranto:
    a. Si impegna ad implementare pratiche di risparmio idrico nella gestione del Centro Commerciale e introdurre tecnologie per gli impianti comuni volte alla riduzione dell’utilizzo di acqua.
    b. Si impegna a promuovere verso gli operatori del Centro Commerciale e verso i visitatori buone pratiche gestionali per la riduzione del consumo idrico.
    c. Si impegna a supervisionare la costante e buona manutenzione degli impianti idrici e scarichi comuni.

2. Locatari e Operatori:
    a. Si impegnano a minimizzare quanto più possibile l’utilizzo della risorsa idrica e ad implementare sistemi e tecnologie atte a ridurre l’utilizzo di acqua dei processi produttivi relativi alle attività gestite.
    b. Monitorano che i processi produttivi delle attività gestite e il personale dedicato attuino buone pratiche di riduzione del consumo idrico.
    c. Si impegnano a mantenere l’impianto idrico relativo alla porzione locata in ottimo stato manutentivo, e a segnalare tempestivamente al gestore del Centro Commerciale eventuali criticità inerenti all’impianto condominiale.

3. Impresa di Pulizie:
    a. Si impegnano a minimizzare quanto più possibile l’utilizzo della risorsa idrica nell’attività di pulizia ordinaria del Centro Commerciale, riciclando, ove possibile, l’acqua utilizzata per più attività.
    b. Monitora visivamente l’impianto durante le attività di pulizia segnalando tempestivamente criticità o malfunzionamenti al gestore del Centro Commerciale.
    c. Segnala tempestivamente al gestore del Centro Commerciale qualora verificasse abusi o attività illecite degli operatori del Centro Commerciale nell’utilizzo e nello scarico della risorsa idrica.

4. Impresa di Manutenzione:
    a. Si impegnano a minimizzare quanto più possibile l’utilizzo della risorsa idrica nell’attività di manutenzione ordinaria del Centro Commerciale, riciclando, ove possibile, l’acqua utilizzata per più attività.
    b. Si impegnano a mantenere gli impianti comuni del Centro Commerciale in ottimo stato di manutenzione, segnalando tempestivamente al gestore criticità e attività da svolgersi in manutenzione straordinaria. Agiscono tempestivamente con messa in sicurezza in situazione di pericolo o urgenza di intervento.
    c. Segnala tempestivamente al gestore del Centro Commerciale qualora verificasse abusi o attività illecite degli operatori del Centro Commerciale nell’utilizzo e nello scarico della risorsa idrica.

5. Visitatori:
    a. Si impegnano a non sprecare l’acqua potabile erogata, a non sversare negli scarichi e in nessun altro impianto del Centro Commerciale acqua inquinata e ad attenersi a buone pratiche di utilizzo.

Permangono sempre e comunque in carico ai singoli operatori del Centro Commerciale, conduttori degli spazi in locazione, le responsabilità e le conseguenze delle proprie azioni ed omissioni in materia di scarico delle acque reflue e inquinamento idrico e relative normative vigenti.

7. CONTROLLI

Il gestore del centro commerciale, anche coadiuvato dalla Società di Servizi, effettuerà verifiche relativamente alle modalità di gestione della risorsa idrica allo scopo di verificare la conformità ai criteri di accettabilità stabiliti dalla presente Procedura.

Il gestore del centro commerciale, anche coadiuvato dalla Società di Servizi, avrà la facoltà in qualsiasi momento di condurre ulteriori verifiche si rendessero necessarie allo scopo di garantire il corretto funzionamento degli impianti idrici e degli scarichi.

L’Operatore che rilevi o venga a conoscenza di situazioni anomale, dovrà:

- Darne immediata comunicazione alla Società di Servizi e all’operatore
- Ricercarne le cause ed adottare le immediate opportune azioni correttive.
- Provvedere se necessario ad eseguire ulteriori indagini.
- Mettere in atto tutte le misure necessarie a riportare la situazione in condizioni normali.

Quando vengono verificate anomalie per le quali l’Operatore non abbia adottato le misure necessarie a riportare la situazione a condizioni normali, potrà essere richiesta all’Operatore interessato l’interruzione delle attività che utilizzano l’impianto idrico o/e degli scarichi, nonché adottare tutte le misure necessarie a riportare la situazione a condizioni normali. L’Operatore sarà inoltre tenuto al rimborso dei costi eventualmente sostenuti per il ripristino delle condizioni normali o di eventuali danni accertati.