Clausole green nei contratti di locazione GDO: un passo necessario verso la sostenibilità, ma con criticità da risolvere

Di Giulia Comparini - Partner Studio Legale Cocuzza

L'integrazione di clausole finalizzate alla sostenibilità ambientale nei contratti di locazione è una pratica sempre più diffusa nel mercato immobiliare, con particolare rilievo nel settore della Grande Distribuzione Organizzata (GDO). L'obiettivo di queste disposizioni, note come "green lease clauses", è quello di incentivare conduttori e locatori ad adottare misure volte alla riduzione dell'impatto ambientale degli immobili e delle attività commerciali.

Le clausole green possono disciplinare una vasta gamma di obblighi e incentivi, tra cui:

- Efficienza energetica: definizione di standard minimi di prestazione per gli immobili, utilizzo di fonti rinnovabili e sistemi di monitoraggio dei consumi;
- Gestione dei rifiuti: obblighi per il conduttore relativi alla raccolta differenziata, alla riduzione degli sprechi e alla gestione sostenibile dei materiali;
- Sostenibilità nelle ristrutturazioni: utilizzo di materiali a basso impatto ambientale per interventi di manutenzione e allestimento degli spazi;
- Risparmio idrico: implementazione di soluzioni come rubinetti a basso flusso, recupero delle acque piovane e ottimizzazione dei consumi.

Vista la complessità e l'evoluzione della normativa in materia di sostenibilità, la redazione e la negoziazione di clausole green richiedono un'attenta valutazione giuridica per bilanciare gli interessi di entrambe le parti, garantire l'efficacia contrattuale ed evitare quanto più è possibile eventuali contenziosi. Inoltre, la crescente sensibilità ambientale dei consumatori, unita all'evoluzione delle normative europee in materia di sostenibilità, sta portando il settore retail a adottare strategie ESG che includono la gestione responsabile degli immobili.

Gli operatori della GDO, per esempio, stanno inserendo nei loro contratti di locazione obblighi specifici per:

- Utilizzare esclusivamente energia da fonti rinnovabili;
- Installare impianti fotovoltaici e migliorare l'efficienza energetica degli edifici;
- Promuovere la mobilità sostenibile attraverso l'installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici e la facilitazione dell'uso dei mezzi pubblici.

Gli immobili green, certificati secondo standard riconosciuti a livello internazionale (LEED, BREEAM, ecc.), offrono vantaggi sia economici che ambientali:

- minori costi operativi,
- maggiore attrattività per gli investitori
- incremento del valore patrimoniale.

Purtroppo, l'applicazione delle clausole green nei contratti di locazione retail non è esente da sfide:

- Costi iniziali elevati: gli interventi di adeguamento sostenibile possono incidere sui canoni di locazione, aumentando i costi per i conduttori;
- Monitoraggio e trasparenza: il rispetto delle clausole green richiede strumenti di reporting e condivisione dei dati ambientali, una pratica che non tutti gli operatori retail sono disposti ad accettare.
- Equilibrio contrattuale: è essenziale definire chiaramente gli obblighi e le responsabilità di locatori e conduttori per evitare ambiguità che potrebbero sfociare in controversie.

Ancora non esiste un modello contrattuale unico per il settore retail ma poiché il mercato indica una crescente diffusione delle clausole green, è auspicabile che l'evoluzione normativa e l'adozione di best practice da parte degli operatori portino a una standardizzazione progressiva di questi strumenti.