

GRUPPO ETHOS SI BEVE IL BIRRIFICIO DI COMO

Acquisizione in saccoccia per **Gruppo Ethos** che a inizio maggio si è assicurato il **Birrificio di Como**. In questo modo, il Gruppo guidato dai fratelli Antonio e Beppe Scotti consolida così la sua presenza in Lombardia. Il Birrificio di Como, aperto nel 1994, è un popolare punto di riferimento nell'offerta food della città con più di mille posti a sedere e un fatturato annuo intorno ai 5 milioni di euro. Nell'operazione sarà mantenuto il nome del locale che sarà gradualmente adattato agli standard dei punti vendita Ethos. Progettato per ospitare famiglie e comitive, il Birrificio estende la sua catchment area fino al confine con la Svizzera. L'edificio entra così a far parte di un network che ad oggi conta numerosi punti vendita dislocati a Milano, in Brianza, a Venezia e Roma. Una molteplicità di format ristorativi, accomunati però dalla medesima passione per il cibo e dai medesimi valori: il rispetto per l'ambiente, la cultura del cibo, la difesa della salute e l'impegno nel campo delle risorse umane. Accanto al core business della ristorazione, Gruppo Ethos ha saputo, negli anni, espandersi per estendere la propria offerta tramite nuove unità dedicate a produzione, eventi e consulenza.



IGD SIHQ: RISULTATI Q1 2019 POSITIVI

Il CdA di **IGD SIHQ S.p.A.** ha approvato i conti del primo trimestre dell'anno chiuso con ricavi lordi da attività locativa pari a 38,8 milioni di euro (+8,7%). Le componenti della variazione sono state molteplici. Il perimetro like for like in Italia è risultato stabile. In lieve calo le gallerie (-0,4%) e in lieve incremento gli ipermercati (+0,4%). Il perimetro non omogeneo, per circa 3,1 milioni di euro, ha registrato maggiori ricavi dovuti all'apertura dell'ampliamento della Galleria Gran Rondò a Crema e al nuovo portafoglio acquisito da Eurocommercial.

Sostenibilità nel mercato retail: le locazioni verdi (green leases)

Avv. Giulia Comparini



L'argomento sostenibilità in ambito *retail real estate* è di primaria attualità ed importanza sia per i *brand* che per le proprietà. Da un lato, infatti, la rapida evoluzione del *retail* dimostra che il consumatore è sempre più consapevole ed è disposto a premiare i *brand* che dimostrano di elevare i loro standard di responsabilità sociale e di rispetto per l'ambiente nello svolgimento della loro attività, nella realizzazione dei loro negozi e dei prodotti messi in vendita.

Dall'altro lato, sono ormai numerosi i provvedimenti legislativi - per la maggior parte di derivazione comunitaria - che vanno nella direzione della sostenibilità. Si pensi, ad esempio, alle disposizioni in materia di prestazione ed efficienza energetica degli edifici. In molti paesi dell'Unione Europea, fra i quali anche l'Italia, è ormai obbligatorio dichiarare la prestazione energetica degli immobili come condizione per la vendita o la locazione dei medesimi.

Molte proprietà hanno già intrapreso investimenti mirati a migliorare l'efficienza energetica dei loro immobili andando anche oltre la normativa vigente e ottenendo le certificazioni ambientali, la cui adozione, pur rimanendo ancora volontaria, rappresenta una garanzia di commerciabilità dell'immobile.

Più in generale, si può affermare che la sostenibilità sta diventando un valore fondante nella progettazione degli spazi *retail* e degli immobili in genere. Si tratta di un plus riconosciuto sia dagli operatori, sempre più attenti all'impatto ambientale e sociale della loro attività e ai costi complessivi per la manutenzione degli immobili locati, sia dagli investitori, che preferiscono iniettare i capitali in immobili che presentano meno rischi e risultano più appetibili al mercato.

In questo ambito si inseriscono le cd. locazioni verdi o *green leases*, vale a dire quei contratti di locazione che contengono un insieme di pattuizioni destinate a garantire che il bene locato sia utilizzato, gestito e/o modificato in modo tale da favorirne la sostenibilità. Il conduttore e il locatore possono quindi impegnarsi reciprocamente a conservare le risorse naturali e l'efficienza energetica dell'immobile affittato ovvero a creare le condizioni per l'uso rispettoso dell'ambiente e delle risorse, se del caso, anche con il fine di far acquisire all'immobile locato una certificazione ambientale.

Sebbene con un certo ritardo rispetto ad altri paesi dell'UE (quali, ad esempio, UK e Francia), anche in Italia si sta diffondendo l'adozione delle locazioni verdi.

Le clausole dei *green leases* possono essere inserite nel corpo del contratto di locazione, ovvero possono rappresentare un'appendice al medesimo. Nella prassi, non esiste un modello unitario di *green lease* e le clausole che generalmente caratterizzano questo tipo di locazioni sono diverse a seconda che l'immobile locato sia già un immobile sostenibile e/o dotato di certificazione ambientale ovvero le parti vogliano creare le condizioni per renderlo sostenibile. In linea generale, le principali clausole riguardano:

- **l'uso e la gestione dell'immobile** che è opportuno dettagliare in maniera molto precisa, inserendo gli impegni di entrambe le parti finalizzati, ad esempio, alla riduzione del consumo di energia, delle emissioni di carbonio, dell'uso di acqua e rifiuti nell'edificio, all'aumento del potenziale di impianti e attrezzature basato su tecnologie ed energie rinnovabili. Questa clausola viene di solito meglio esplicitata in successive pattuizioni che specificano, ad esempio, la potenza elettrica afferente all'immobile, da garantirsi unicamente attraverso fonti rinnovabili, ovvero l'illuminazione dell'immobile, stabilendo l'impegno ad utilizzare solo prodotti a risparmio energetico o ancora, le modalità di raccolta e gestione dei rifiuti, ovvero le pulizie da effettuarsi con detersivi ecologici.

- **i costi operativi e le spese accessorie** relativi, da un lato, all'impegno del locatore di gestire l'immobile nel suo complesso nel modo più economico possibile, fermi restando tuttavia quei costi necessari per garantire la sostenibilità della gestione, dall'altro, ad un'equa distribuzione dei costi operativi fra i vari conduttori in ragione dei consumi effettivi di ciascuno di essi. Il calcolo dei costi operativi in base al consumo dei rispettivi conduttori ha infatti un effetto positivo sull'utilizzo delle risorse e rappresenta un elemento importante di un contratto di locazione verde;

- **le modifiche strutturali all'immobile da parte del locatore** finalizzate a ottenere una maggiore efficienza e sostenibilità dell'immobile vanno dettagliate in maniera accurata e non devono essere di impedimento al godimento del bene da parte del conduttore. Se effettuate nella vigenza del rapporto possono, a seconda dei casi, anche giustificare un incremento del canone di locazione in virtù del beneficio derivante al conduttore da dette opere;

- **le modifiche strutturali da parte del conduttore**, da autorizzarsi a condizione che siano finalizzate a una maggiore efficienza e sostenibilità de ll'immobile.