

Milano, 08 marzo 2024

Oggetto: Invito a presentare manifestazione di interesse per possibile locazione di spazi a destinazione logistico-produttiva (l'”Invito”), riservato ad operatori del Mercato Agroalimentare di Milano.

PREMESSO CHE

- la società “SO.GE.M.I. S.p.A.” (“Sogemi”), in forza di un contratto autenticato dal notaio Angelo Busani di Milano (il “Notaio”) in data 14 dicembre 2023, rep. 61.212/29.048 (il “Contratto”), concedeva alla scrivente “Prologis Italy LXIX S.r.l.” (“Prologis” e, congiuntamente a Sogemi, le “Parti” e, anche singolarmente, anche una “Parte”) il diritto di superficie su un’area sita in Milano, Via Cesare Lombroso n. 95, meglio descritta e identificata nel predetto Contratto (l'”Area”) e sita all’interno del c.d. “Mercato Agroalimentare di Milano” (il “Mercato”);
- sull’Area sarà edificato un immobile logistico denominato “Milano DC5”, avente destinazione logistico-produttiva e con le seguenti caratteristiche: superficie complessiva di magazzino pari a 11.167 mq., inclusi uffici e locali accessori (nel complesso, l'”Immobile”);

CONSIDERATO CHE

- a mezzo del presente invito (l'”Invito”), Prologis intende verificare il preliminare interesse, esclusivamente da parte degli operatori del Mercato Agroalimentare di Milano con priorità al Mercato Ittico, alla locazione - in conformità a tutti i termini e condizioni di cui al Contratto e da perfezionarsi tramite apposito contratto di locazione (ciascuno di essi, un “Contratto di Locazione” e, congiuntamente, i “Contratti di Locazione”) - degli spazi ad uso magazzino siti all’interno dell’Immobile, in cui potranno essere individuate 5 (cinque) porzioni (nn. 2, 3, 4, 5, e 6, ciascuna una “Unità”), tutte aventi superficie di magazzino pari a 1.250 mq. e identificate in rosso nella planimetria qui acclusa quale “Allegato A”;
- le Unità prevederanno aree accessorie, in aggiunta alle predette superfici minime e in conformità a quanto illustrato nel predetto “Allegato A”, nonché - su richiesta e fino ad esaurimento della disponibilità - spazi ad uso ufficio per una superficie complessiva nell’Immobile pari a 1.120 mq., oltre alla condivisione delle aree comuni;
- ciascuna Unità sarà consegnata ai potenziali conduttori allo stato “grezzo” (*i.e.*, infissi, porte di accesso e pedane di carico per le superfici magazzino, ma senza partizioni interne e rifiniture uffici) nonché in conformità al relativo capitolato, disponibile previa richiesta a Prologis;
- il canone c.d. “base o al grezzo” - riferito alle singole Unità e agli eventuali spazi ad uso ufficio - sarà pari a 90 (novanta) Euro/mq., restando inteso che tale importo sarà aggiornato annualmente sulla base del 100% della variazione percentuale dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, come calcolata dall’Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) (il “Canone”);
- il costo di eventuali modifiche, rifiniture e/o addizioni - che potranno essere realizzate da Prologis ai fini di una consegna delle Unità “chiavi in mano”, previa richiesta dei potenziali conduttori - sarà dovuto da questi ultimi a Prologis a titolo di importo integrativo sul Canone di cui al Contratto di Locazione;
- la durata minima del Contratto di Locazione sarà pari a 6 (sei) anni, senza possibilità di rinnovo automatico e con esclusione dei cc.dd. "gravi motivi" di recesso in favore del conduttore contemplati

all'articolo 27, comma 8, della Legge 392/1978, in espressa deroga a tale ultima disposizione ai sensi dell'articolo 79, comma 3, della stessa Legge;

- dal momento che saranno presenti più conduttori, all'interno dell'Immobile si configurerà un c.d. "mini-condominio" e, pertanto, ogni conduttore sosterrà - in espressa deroga all'articolo 9 della Legge 392/1978, ai sensi dell'articolo 79, comma 3, della stessa Legge - oneri di fabbricato per un importo forfettariamente determinato in misura pari a 5 (cinque) Euro/mq., oltre imposte di legge e soggetto ad aggiornamento ISTAT, a titolo di compartecipazione ai costi sostenuti per la fornitura di servizi immobiliari (inclusi i servizi amministrativi di gestione del Contratto di Locazione), comprensivo dell'importo dei premi versati da Prologis per la propria polizza assicurativa *all-risks* sull'Immobile, nonché degli oneri relativi alla manutenzione periodica delle parti comuni (aree verdi e strade interne al mini-condominio, come illustrate nel sopracitato "Allegato A");
- ogni conduttore sosterrà, inoltre, gli oneri accessori - dovuti a Sogemi - relativamente alle spese di gestione del Comprensorio per un importo pari a 12 (dodici) Euro/mq., salvo conguaglio;
- i paragrafi 8.4 e 8.5 del Contratto stabiliscono che, con riferimento ai Contratti di Locazione, Prologis "si impegna ad assegnare, o a far assegnare da eventuali aventi causa, almeno il 50% della superficie commerciale della Piattaforma ad operatori del Mercato Agroalimentare di Milano con priorità al Mercato Ittico, scelti mediante idonea procedura competitiva e trasparente, preventivamente approvata da SOGEMI; qualora il succitato vincolo non fosse soddisfatto in tutto o in parte per cause non imputabili a Prologis, quest'ultima potrà assegnare la quota rimanente della superficie commerciale della Piattaforma a soggetti diversi dagli Operatori, mediante libera assegnazione, fermo restando che Prologis dovrà garantire, o far garantire da eventuali aventi causa, che almeno il 50% dei prodotti agroalimentari (per le sole merceologie Ittico, Fiori, Carni ed Ortofrutta) trattati all'interno della Piattaforma siano provenienti o destinati al Mercato. La verifica del rispetto del vincolo avverrà con cadenza annuale da parte di SOGEMP";

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,

con la presente si invitano gli operatori del Mercato Agroalimentare di Milano a presentare istanza di manifestazione di interesse per la possibile locazione di spazi all'interno dell'Immobile, restituendo il modulo di cui all'Allegato "B" debitamente compilato e sottoscritto entro il 30 aprile 2024 alle ore 18.00.

Si segnala che eventuali manifestazioni di interesse presentate ai sensi di quanto sopra non implicano l'assunzione di alcun diritto/obbligo negoziale, fermo restando che Prologis si riserva in ogni caso la facoltà di sospendere, modificare, annullare e/o revocare il presente Invito, senza che gli Operatori che abbiano manifestato interesse possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

Cordiali saluti,

Prologis Italy LXIX S.r.l.

Allegati c.s.