

Milano, 25 giugno 2025

Oggetto: Avviso di manifestazione di interesse per possibile locazione di spazi a destinazione logistico-produttiva (l'”Avviso”).

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 Ortofrutticolo all’Ingrosso di Milano” (l’”**Ortomercato**”);
- 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 Avviso, Prologis intende verificare il preliminare interesse, esclusivamente da parte degli operatori dell’Ortomercato, 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 1.000 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 100 (cento) 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 6 (sei) 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 comprensoriali del Mercato Alimentare - per un importo pari a 12 (dodici) Euro/mq, salvo conguaglio, così come regolamentato all'interno della determina n.38 del 25 giugno 2024, disponibile sul sito web di Sogemi, che viene periodicamente aggiornata con la realizzazione di nuovi immobili all'interno del Comprensorio;
- 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 SOGEMF";

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,

con la presente si invitano gli operatori dell'Ortomercato a presentare istanza di preliminare manifestazione di interesse per la possibile locazione di spazi all'interno dell'Immobile entro il 30 settembre 2025, restituendo il modulo di cui all'**Allegato "B"** debitamente compilato e sottoscritto al seguente indirizzo pec prologisitalylxix@legalmail.it.

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 Avviso, senza che gli Operatori che abbiano manifestato interesse possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

Cordiali saluti,

Prologis Italy LXIX S.r.l. _____

(Sandro Innocenti - Consigliere Delegato)

Allegati c.s.