

Milano, 18 novembre 2022

Oggetto: Invito a presentare manifestazione di interesse per possibile locazione di spazi a destinazione logistico-produttiva.

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 29 dicembre 2020, rep. 49.466/22.804 - come modificato (i) da successivo atto di rettifica, autenticato dal Notaio in data 5 marzo 2021, registrato a Milano 1 il 12 marzo 2021 al n. 20823, serie 1T, e trascritto a Milano 1 in pari data al n. 12836 del Registro Particolare, nonché (ii) dall’atto autenticato dal Notaio in data 14 settembre 2021 rep. n. 51.711/23.935 (nel complesso, il “**Contratto**”) - concedeva alla scrivente “Prologis Italy LXIII 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. 99, meglio identificata nel predetto Contratto (l’**Area**) e sita all’interno del c.d. “Mercato Ortofrutticolo all’Ingrosso di Milano” (l’**Ortomercato**);
- sull’Area è stata recentemente ultimata l’edificazione di un immobile logistico denominato “Milano DC3”, avente destinazione logistico-produttiva e con le seguenti caratteristiche: superficie complessiva di magazzino pari a 10.700 mq., oltre 1.000 mq. ad uso uffici e locali accessori, doppio fronte di carico (furgoni / mezzi pesanti), altezza libera sotto trave pari a 11,20 metri (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 Comprensorio Agroalimentare, alla locazione - in conformità a tutti i termini e condizioni di cui al Contratto e da perfezionarsi tramite apposito Contratto di Locazione - degli spazi ad uso magazzino siti all’interno dell’Immobile, in cui potranno essere individuate porzioni aventi una superficie minima di unità pari a 2.600 mq. (l’**Unità**), come identificate nella planimetria qui acclusa quale “**Allegato A**”;
- ciascuna Unità prevederà (i) aree accessorie in conformità a quanto illustrato nel predetto “Allegato A”, nonché - allo stesso canone, su richiesta e fino ad esaurimento della disponibilità - (ii) spazi nella palazzina uffici, oltre alla condivisione delle aree comuni;
- il canone c.d. “base”, sarà pari a 85,00 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**”);
- ciascuna Unità sarà consegnata al conduttore finita, nello stato di fatto in cui si trova oggi e in conformità al capitolato qui accluso quale “**Allegato B**”, da suddividere fra i vari conduttori secondo le personalizzazioni che ognuno di loro intenderà apportare;
- 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 forfetariamente determinato in misura pari a 4,5 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, recinzioni e strade interne al mini-condominio, come illustrate nel sopracitato "Allegato A");
- ogni conduttore sosterrà, inoltre, gli oneri comprensoriali dell'Ortomercato - dovuti a Sogemi - per un importo pari a 6 Euro/mq.;

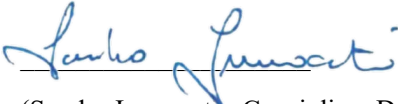
TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,

con la presente si invitano gli Operatori a presentare istanza di preliminare manifestazione di interesse per la possibile locazione di spazi all'interno dell'Immobile, restituendo il modulo di cui all'**Allegato "C"** debitamente compilato e sottoscritto entro il 9 dicembre 2022 alle ore 12.00.

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 LXIII S.r.l.



(Sandro Innocenti - Consigliere Delegato)

Allegati c.s.