

AVVISO PER LA RICEZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALL'ACQUISTO DI LOTTI DI AREA GRAVATA DA DIRITTO DI SUPERFICIE O PROMESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE SUL SITO MIND – MILANO INNOVATION DISTRICT.

1. Finalità

Il presente avviso (l' "Avviso") attua l'art. 3.1.5 dello statuto di Principia S.p.a., nonché la procedura interna di cui alla seduta dell'Assemblea dei soci del 19 dicembre 2018 approvata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 22 settembre 2020.

L'Avviso attua altresì i principi di evidenza pubblica, imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché di congruità e parità di trattamento dei potenziali soggetti interessati a diventare acquirenti di beni immobili di Principia.

L'Avviso è volto ad informare il pubblico circa la disponibilità di Principia S.p.a. a ricevere e valutare manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati per l'acquisto di aree di proprietà di Principia S.p.a. site in Mind.

Il presente avviso, che non è in alcun modo vincolante per la società Principia S.p.A., è da intendersi finalizzato alla ricezione di proposte di acquisto per **aree gravate da diritti di superficie o promesse da Principia in diritto di superficie** ed interessate dall'attuazione del Programma Integrato di Interventi di cui all'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 agosto 2011, n. 7471 (il "PIL") e di cui alla convenzione urbanistica sottoscritta tra Principia S.p.A., Comune di Milano, Comune di Rho, Fondazione Human Technopole, Università degli Studi di Milano, GSD Real Estate S.r.l., Lendlease S.r.l., ANAS S.p.a., Città Metropolitana di Milano, RFI S.p.a. in data 3 giugno 2020.

Le aree di cui Principia potrà valutare la vendita sono in parte gravate da un diritto di superficie della durata di 99 anni (decorrenti dal 25 giugno 2020), in parte gravate da un contratto preliminare per la costituzione di uno o più diritti di superficie della medesima durata di cui sopra.

Proprietario superficario e promissario proprietario superficario delle aree in oggetto è Lendlease S.r.l. (il "Concessionario"), operatore economico aggiudicatario della procedura di gara ristretta, in un unico lotto, per l'affidamento della ideazione, dello sviluppo e della gestione di un progetto di "rigenerazione urbana" dell'area ex expo Milano 2015 a supporto di Arexpo S.p.A. (CIG 6933037B1D) aggiudicata in data 9 novembre 2017, avente causa di Arexpo nell'attuazione della porzione privata del PIL.

2. Soggetti ammessi e procedimento

Sono ammessi a manifestare il loro interesse, operatori economici in possesso dei seguenti requisiti:

- (i) assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016;

- (ii) non devono trovarsi in stato di fallimento, interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione;
- (iii) devono svolgere un'attività coerente con lo sviluppo urbanistico dell'area Mind o avere l'intenzione di svolgere sull'area che intendono acquistare un'attività coerente con il predetto sviluppo urbanistico;
- (iv) ove diversi dal proprietario superficario e promissario proprietario superficario, che pure potrà manifestare direttamente il proprio interesse all'acquisto, gli operatori interessati dovranno diventare (o già essere al momento della presentazione ad Arexpo della manifestazione di interesse all'acquisto) aventi causa del proprietario superficario e promissario proprietario superficario dell'area oggetto della manifestazione di interesse all'acquisto, dovendo dimostrare a Principia, l'esistenza di un rapporto contrattuale (eventualmente progressivo) con il predetto operatore, che li qualifichi quali *tenant* (o futuri *tenant*) di questo. Per "*tenant*" si intende l'essere contraente o futuro contraente, a vario titolo, del predetto operatore nell'ambito ed ai fini dell'insediamento in Mind coerentemente allo sviluppo immobiliare di Mind.

Gli istanti devono avere una struttura organizzativa idonea ad assicurare lo svolgimento dell'attività di cui al precedente punto (iii).

Il presente Avviso non vincola in alcun modo Principia circa l'effettiva conclusione del contratto di compravendita ed ai fini dell'alienazione di un proprio bene immobile Principia potrà sempre svolgere proprie consultazioni preliminari di mercato finalizzate ad individuare le migliori soluzioni praticabili ai predetti fini, salvo il rispetto dell'evidenza pubblica.

Se valutata d'interesse dall'apposita commissione interna di Principia e dal Consiglio di Amministrazione, con particolare riferimento alla coerenza della manifestazione pervenuta rispetto allo sviluppo ed alla vocazione urbanistica dell'area Mind, nonché alla convenienza dei termini di acquisto proposti e del prezzo, Principia pubblicherà (garantendo l'anonimato dell'operatore), gli elementi essenziali della proposta pervenuta, sollecitando il mercato a formulare, entro, di norma, il termine di 30 giorni dalla pubblicazione (riducibili a 15 giorni, in caso di motivata urgenza), un'offerta di acquisto concorrente e migliorativa per Principia. Anche tale sollecitazione pubblica sarà rivolta da Principia esclusivamente ai soggetti di cui sopra.

Qualora entro il termine indicato non dovessero pervenire dal mercato proposte concorrenti, Principia potrà avviare la fase di negoziazione diretta con i soggetti proponenti al fine di sottoscrivere un contratto di compravendita, eventualmente anticipato, qualora ve ne fosse l'opportunità, da un contratto preliminare di compravendita. Il contratto sarà stipulato, previa verifica del possesso di tutti i requisiti richiesti e, ove necessarie, dell'autorizzazione dell'Assemblea dei Soci e del Consiglio di Amministrazione, con le forme e le modalità previste dal Codice civile.

Nel caso in cui pervengano una o più proposte alternative e migliorative rispetto alla proposta pubblicata, Principia, valutata da parte del Consiglio di Amministrazione l'effettiva

sussistenza di un interesse strategico per Principia all'insediamento nell'area Mind dei proponenti concorrenti, nonché la convenienza complessiva della proposta concorrente pervenuta inviterà, mediante trasmissione di apposita Lettera di invito i soggetti interessati a partecipare ad una fase comparativa (asta a rialzo), ad esito della quale Principia avvierà con il soggetto vincitore la negoziazione del contratto di compravendita.

Nella Lettera di invito saranno rappresentati i termini e le condizioni di trasparenza e parità di trattamento dell'asta, tra cui la possibilità, per il concorrente non aggiudicatario, di formulare un'ulteriore proposta per l'acquisto di un'altra area. In tal caso, ove reputata di interesse da parte di Principia, la proposta da ultimo formulata sarà comunque oggetto di una nuova verifica e valutazione ai sensi di quanto sopra, seguendone gli effetti.

Individuato il potenziale acquirente, avrà luogo la negoziazione del contratto di compravendita che sarà stipulato, previa verifica del possesso di tutti i requisiti richiesti e, ove necessarie, dell'autorizzazione dell'Assemblea dei Soci e del Consiglio di Amministrazione, con le forme e le modalità previste dal Codice Civile.

Quali condizioni essenziali di contratto, oltre ai requisiti di legge, dovranno essere inserite, in particolare, le seguenti previsioni:

- (i) la disciplina circa il coordinamento tra le parti per garantire l'ottimale inserimento del progetto dell'acquirente nel complessivo sviluppo di Mind, anche con riferimento alle tematiche inerenti alla sicurezza, all'accessibilità al sito, alla continuità delle reti e dei sottoservizi necessari alla fruizione dell'area;
- (ii) obbligo di aderire al regolamento/i del supercondominio che sarà istituito, previa approvazione da parte di Principia, tra i proprietari degli edifici che saranno costruiti nell'area Mind;
- (iii) obbligo di assumere, con riferimento alle obbligazioni funzionali all'area ed ai relativi diritti edificatori, gli obblighi derivanti dalla Convenzione Urbanistica relativa all'area Mind e dal PII, ivi comprese quelle derivanti dal relativo Stralcio funzionale, come definito nella Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 3 giugno 2020;
- (iv) obbligo di perfezionare con il Concessionario (ovvero con società dallo stesso eventualmente indicata ai sensi dell'articolo 1401 del Codice civile) i contratti di servizio o subentrare nei contratti di servizio, ove già stipulati, per la fruizione dei servizi comuni all'intera area Mind;
- (v) nel caso in cui l'area oggetto della negoziazione fosse funzionale all'acquisto dal proprietario superficario di opere in regime di piena proprietà, dovrà essere prevista una clausola risolutiva espressa ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile, in caso di mancata realizzazione entro un congruo termine (coerente con la realizzazione del PII) dell'opera rispetto al quale il proponente è (o sarà) avente causa del proprietario superficario dell'area oggetto di acquisto;

(vi) dovrà essere specificato espressamente che l'area oggetto della compravendita sarà gravata da diritto di superficie o promessa in diritto di superficie e che la medesima non genererà alcuna rendita per il proprietario sino al termine del diritto di superficie. **Non potranno essere prese in esame proposte di acquisto sottoposte a condizioni vincolanti ed aventi ad oggetto una porzione di area territoriale che consenta uno sviluppo non inferiore a 500 mq di SLP e/o recanti una proposta economica inferiore ad euro 57,00 per ogni mq di SLP da svilupparsi sulla predetta porzione di area territoriale.** Qualora le valutazioni espresse dalla anzidetta commissione o dal Consiglio di Amministrazione abbiano esiti sfavorevoli per l'operatore istante, Principia comunicherà a questo le ragioni che hanno condotto al rigetto della proposta ed al diniego a procedere alla negoziazione di un contratto di compravendita.

3. Modalità di presentazione delle Manifestazioni di Interesse

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire:

- a mezzo posta raccomandata A.R. all'attenzione della Segreteria dell'Amministratore Delegato e del Responsabile dell'Area Operativa Asset Management;

oppure

- a mezzo posta elettronica certificata, all'indirizzo principia@pec.principiaspa.it all'attenzione della Segreteria dell'Amministratore Delegato e del Responsabile dell'Area Operativa Asset Management.

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire con l'espressa indicazione (nell'oggetto dell'e-mail o sulla busta) della dicitura "Avviso per l'acquisizione di manifestazioni di interesse all'acquisto di lotti di area sul sito Mind gravata da diritto di superficie o promessa in diritto di superficie" e dovranno tassativamente contenere gli elementi essenziali di una proposta di acquisto vincolante per la durata di 90 giorni, sottoscritta dal legale rappresentante/procuratore del soggetto interessato, che includa i seguenti elementi:

- presentazione del soggetto richiedente: dati identificativi (ragione sociale e sede) e descrizione dell'attività svolta e del settore merceologico di mercato di riferimento;
- dichiarazione circa il possesso dei requisiti di ammissibilità;
- se diverso dal proprietario superficario o dal promissario proprietario superficario, dimostrazione dell'esistenza di un rapporto contrattuale (eventualmente progressivo) con il proprietario superficario e promissario proprietario superficario dell'area, che lo qualifichi quale *tenant* (o futuro *tenant*) di questo;
- presentazione dell'attività che l'istante intende svolgere in Mind e delle modalità e tempistiche di insediamento;
- oggetto della proposta (estensione, collocazione territoriale e SLP da svilupparsi sulla porzione territoriale di interesse);

- importo di acquisto proposto;
- eventuali condizioni contrattuali particolari.

4. Pubblicazione avviso

Il presente avviso, approvato dal Consiglio di Amministrazione di Principia nella seduta del 13 ottobre 2020, viene pubblicato sul sito internet della Società www.principiaspa.it, nella sezione “Avvisi” e resterà aperto e soggetto ad eventuali aggiornamenti.

5. Trattamento dei dati personali

I dati che saranno acquistati da Principia, in attuazione del presente avviso, saranno conservati e trattati nel rispetto degli obblighi di sicurezza e riservatezza previsti dalla normativa applicabile.

6. Chiarimenti

Le richieste di chiarimenti dovranno pervenire via e-mail al seguente indirizzo principia@pec.principiaspa.it, all’attenzione del Responsabile dell’Area Operativa Asset Management. Principia si impegna a rispondere ai chiarimenti entro, di norma, 5 giorni lavorativi.

Principia si rende disponibile ad effettuare un sopralluogo presso le aree oggetto di interesse, previo appuntamento da richiedere all’indirizzo di cui sopra.

Principia S.p.A.

Dott. Igor De Biasio

(Amministratore Delegato)