

# INVITO A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA SELEZIONE DI UN INVESTITORE PER L'AREA UBICATA NELLA PERIFERIA NORD-OVEST DI MILANO DENOMINATA "PIAZZA D'ARMI"

## 1. PREMESSA

Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. (di seguito "**Invimit**" o la "**SGR**") è una società di gestione del risparmio costituita dal Ministero dell'economia e delle finanze (il "**MEF**") ai sensi degli articoli 33 e 33-bis del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98 (convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111) (di seguito, la "**Legge**"), la cui attività è - tra l'altro e prioritariamente - orientata a contribuire positivamente allo sviluppo e alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici mediante l'istituzione e la gestione di c.d. "fondi di fondi", e di fondi di investimento alternativi immobiliari (FIA immobiliari) finalizzati a ridurre il debito pubblico e a generare economie di scala sul territorio, favorendone anche lo sviluppo.

La SGR ha istituito e gestisce il fondo multi-comparto denominato "i3 – SVILUPPO ITALIA" (il "**Fondo**").

Il Fondo è un FIA italiano immobiliare di tipo chiuso multi-comparto, così come definito dall'art. 1, comma 1, lettera q) del Decreto Ministeriale n. 30 del 5 marzo 2015 attuativo dell'art. 39 del TUF e successive modifiche e integrazioni (di seguito, il "**DM 30/2015**"), ed è istituito ai sensi dell'art. 33, commi 8-ter e 8-quater della Legge.

Il Fondo si compone di tre distinti comparti, ciascuno avente una specifica politica di investimento, tra i quali il "Comparto 8-quater" (di seguito, il "**Comparto**").

Scopo del Comparto è l'investimento e il reinvestimento del patrimonio dello stesso, in conformità all'art. 33 comma 8-quater della Legge, in immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati dal Ministero della Difesa per finalità istituzionali, nonché in diritti reali immobiliari.

Nel quadro di cui sopra, il Comparto investe - all'interno di un processo di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio pubblico - in asset immobiliari compatibili con quanto previsto all'art. 33 comma 8-quater della Legge e, in misura prevalente, in asset immobiliari che, cessata la precedente funzione militare ed attribuita una nuova destinazione funzionale, richiedano interventi di riconversione o di sviluppo edilizio.

Il Comparto è attualmente proprietario di un'area di circa 388.000 mq ubicata nella periferia nord-ovest di Milano, costituita da (i) ex magazzini per deposito e stoccaggio di materiali militari (Magazzini di Baggio) e (ii) un'area verde di notevole superficie (complessivamente, il "**Compendio da Sviluppare**"), considerata, dal punto di vista urbanistico, altamente strategica, destinata a costituire un paradigma di riforestazione urbana e più in generale di valorizzazione del profilo di sostenibilità ambientale e sociale del Compendio da Sviluppare, in linea con i principi di sostenibilità stabiliti dal Piano d'azione della Commissione Europea per finanziare la crescita sostenibile e con le previsioni contenute nel Regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (di seguito, "**SFDR**").

In particolare, il Compendio da Sviluppare è collocato all'interno di un più ampio complesso immobiliare di circa 425.000 mq che costituisce un ambito unitario (l'"**Ambito di Piazza d'Armi**" o l'"**Ambito**"), di cui una porzione risulta, allo stato, di proprietà di enti pubblici (l'"**Area di Terzi**") il quale - secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) di Milano ("**Milano 2030**") - è un'area a Grande Funzione Urbana (GFU), in virtù del parco da realizzarsi nell'area medesima.

Il PGT, con riferimento all'Ambito di Piazza d'Armi prevede:

- (i) la realizzazione di uno dei più grandi parchi urbani di Milano (che include anche l'area boschiva esistente) pari a circa 320.000 mq, vale a dire circa il 75% della totale estensione dell'Ambito, su cui sarà possibile realizzare servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non computabili

- nella Superficie Lorda Complessiva tra cui, a titolo esemplificativo, le categorie amministrative, servizi sociali, sport e servizi abitativi;
- (ii) diritti edificatori per circa 148.000 mq (la “**Superficie Lorda Complessiva**”), di cui circa 135.000 mq già di proprietà del Comparto e la restante parte oggetto di trattativa per l’acquisizione; la Superficie Lorda Complessiva è destinata a funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la Grande Funzione Urbana.

Nell’ambito della propria attività, la SGR è intenzionata a porre in essere un’operazione di valorizzazione del Compendio da Sviluppare, da attuarsi mediante la realizzazione di una notevole volumetria residenziale, di immobili che potranno avere, tra le altre, destinazione d’uso terziario, commerciale, ricettiva e di un’area ad uso verde pubblico; il tutto secondo modalità attuative che, tenuto conto della cessione della proprietà dell’Area di Terzi le cui modalità sono in corso di definizione, saranno normate nella Convenzione Quadro per la definizione dell’assetto urbanistico definitivo dell’area, allo stato in corso di avanzata negoziazione con il Comune di Milano, ed in linea con ambiziosi criteri di sostenibilità ambientale e sociale.

Allo stato, si prevede che per realizzare l’iniziativa di recupero e valorizzazione del Compendio da Sviluppare, Invimit, in qualità di gestore del Comparto, previa approvazione da parte dei competenti organi della SGR e del Comparto - proceda al conferimento del Compendio da Sviluppare in un FIA immobiliare riservato di nuova istituzione (il “**Veicolo di Destinazione**”), inizialmente gestito dalla medesima. Si precisa che è intenzione di Invimit classificare il Veicolo di Destinazione ai sensi dell’art. 8 del SFDR, quale prodotto finanziario che promuove caratteristiche ambientali e/o sociali e che può includere investimenti sostenibili.

La SGR, per conto del Comparto, procederebbe poi alla cessione di almeno la maggioranza delle quote rivenienti dall’apporto all’investitore o agli investitori individuato/i quale partner dell’iniziativa (l’“**Investitore**” o gli “**Investitori**”). A fronte del perfezionamento dell’operazione di cessione delle quote rivenienti dall’apporto, il Comparto e l’Investitore sottoscriverebbero quote in equity in proporzione alla propria partecipazione al Veicolo di Destinazione al fine di dotare il Veicolo di Destinazione medesimo delle risorse necessarie alla gestione ordinaria nel periodo di avvio della propria operatività (complessivamente, la “**Struttura dell’Operazione**”).

## **2. TERMINI E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Gli Investitori interessati potranno manifestare il loro interesse con apposita comunicazione inviata a mezzo PEC all’indirizzo [invimitsgrspa@pec.it](mailto:invimitsgrspa@pec.it) o, nel solo caso in cui gli Investitori non siano tenuti a disporre di un indirizzo PEC, all’indirizzo e-mail [virgilio@invimit.it](mailto:virgilio@invimit.it) (la “**Manifestazione di Interesse**”) all’attenzione dell’Amministratore Delegato Dott.ssa Giovanna Della Posta, inserendo quale oggetto: “**Manifestazione di interesse per la selezione di uno o più Investitori per “Piazza d’Armi - Progetto Virgilio**”.

Il termine per la trasmissione della Manifestazione di Interesse è fissato per le ore **18.00 del 24 luglio 2023** (il “**Termine**”), fermo restando quanto previsto al successivo paragrafo 3.2 e 3.6.

La Manifestazione di Interesse può essere presentata da un singolo Investitore o da più Investitori congiuntamente.

La Manifestazione di Interesse dovrà essere predisposta in conformità al modello allegato *sub A* al presente invito ed essere sottoscritta dal legale rappresentante dell’Investitore che manifesta interesse; in caso di Manifestazione di Interesse presentata da un raggruppamento di Investitori, la stessa dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante di ciascun Investitore manifestante interesse.

Possono presentare Manifestazione di Interesse gli Investitori, singolarmente o congiuntamente, che siano in possesso dei seguenti requisiti:

### **A. Requisiti di ordine generale**

- (i) qualificarsi come investitori professionali (di diritto o su richiesta) di cui all'art. 1, comma 1, lett. p), del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30;
- (ii) non essere sottoposti ad indagini penali e/o a misure cautelari e/o essere destinatari di sanzioni definitivamente accertate per violazione delle disposizioni antiriciclaggio e/o per qualsivoglia azione di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 231/2007.

Si precisa che, in caso di presentazione della Manifestazione di Interesse da parte di un raggruppamento di Investitori i requisiti di cui ai precedenti numeri (i) e (ii) devono essere posseduti e dichiarati da ciascun Investitore componente il raggruppamento.

## **B. Requisiti di capacità economico-finanziaria**

- a. avere investito, in Italia o all'estero, almeno € **2 miliardi** in attivi immobiliari. Tale requisito dovrà essere posseduto alla data della presentazione della Manifestazione di Interesse e dichiarato dall'Investitore manifestante interesse ovvero, in caso di presentazione della Manifestazione di Interesse da parte di un raggruppamento di Investitori, da almeno un Investitore componente il raggruppamento;
- b. fermo quanto previsto dalla precedente lettera a), laddove la Manifestazione di Interesse sia presentata da una SGR o altro gestore autorizzato, quale singolo Investitore ovvero quale componente di un raggruppamento di Investitori, la SGR o altro gestore autorizzato dovrà dichiarare di avere in gestione, alla data di presentazione della Manifestazione di Interesse, attivi immobiliari per un importo pari ad almeno € **2 miliardi**. Si precisa che nel caso in cui la SGR o altro gestore autorizzato presenti la Manifestazione di Interesse come componente di un raggruppamento di Investitori, tale requisito dovrà essere dichiarato e posseduto dalla SGR o altro gestore autorizzato, in aggiunta al requisito di cui alla precedente lettera a) dichiarato e posseduto dagli altri Investitori componenti il raggruppamento.

## **C. Altre informazioni**

La SGR si riserva la facoltà di tener conto, nell'ambito delle valutazioni di cui al successivo paragrafo 3, della circostanza che l'Investitore o almeno uno degli Investitori del raggruppamento abbiano investito o comunque contribuito alla realizzazione di significativi progetti di sviluppo e valorizzazione immobiliare in Italia e/o all'estero. A tal fine, gli Investitori dovranno inviare, congiuntamente alla Manifestazione di Interesse, un *company profile* con evidenza dei predetti progetti di sviluppo.

Le Manifestazioni di Interesse non dovranno contenere condizioni o riserve di sorta.

## **3. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA**

3.1 Gli Investitori che ritengano di essere interessati all'operazione, sono invitati a far pervenire ad Invimit via e-mail all'indirizzo PEC: [invimitsgrspa@pec.it](mailto:invimitsgrspa@pec.it) o, nel solo caso in cui gli Investitori non siano tenuti a disporre di un indirizzo PEC, all'indirizzo e-mail [virgilio@invimit.it](mailto:virgilio@invimit.it), all'attenzione dell'Amministratore Delegato Dott.ssa Giovanna Della Posta, entro 10 giorni dalla pubblicazione del presente invito a manifestare interesse, l'accordo di riservatezza, nel testo accluso all'invito medesimo *sub* Allegato B (l'"**Accordo di Riservatezza**"), sottoscritto per integrale accettazione da un soggetto a ciò debitamente autorizzato. Nel caso in cui si intenda presentare la Manifestazione di Interesse mediante un raggruppamento di Investitori, ciascuno di questi sarà tenuto a sottoscrivere l'Accordo di Riservatezza.

Successivamente al ricevimento dell'Accordo di Riservatezza debitamente sottoscritto per accettazione, Invimit permetterà agli Investitori di accedere per un periodo che si stima non inferiore a 30 giorni ad una *virtual data room* (la "**VDR**") allestita dalla SGR e contenente un documento recante le caratteristiche del Compendio da Sviluppare e dell'Ambito nonché i principali termini dell'operazione, un *executive summary* sugli *economics* dell'operazione e i *ratio* finanziari (l'"**Information Memorandum**"). Si precisa dall'accesso alla VDR e fino a 5 giorni anteriori al termine per la presentazione della Manifestazione di Interesse gli

Investitori avranno facoltà di presentare richieste di integrazione documentale (alle quali la SGR si riserva di dare seguito a propria discrezione, nei limiti eventualmente previsti dalla normativa vigente e con modalità che assicurino la parità di trattamento) e/o chiarimento all'indirizzo e-mail dedicato [virgilio@invimit.it](mailto:virgilio@invimit.it).

3.2 A seguito della scadenza del Termine per l'invio delle Manifestazioni di Interesse e della verifica formale della completezza e della regolarità della documentazione acclusa alle medesime, INVIMIT - verificato il possesso dei requisiti dichiarati con le Manifestazioni di Interesse e svolte le valutazioni relative alle "Altre informazioni" di cui al precedente paragrafo 2, lett. C - provvederà a invitare gli Investitori e i raggruppamenti di Investitori che riterrà idonei a presentare un documento descrittivo di eventuali proposte afferenti la struttura dell'operazione alla luce delle informazioni e nei termini, modalità e condizioni che saranno indicati nella relativa lettera di invito (la "**Prima Process Letter**").

È in ogni caso facoltà di INVIMIT richiedere agli Investitori che abbiano presentato la Manifestazione di Interesse chiarimenti e/o integrazioni relativamente alle dichiarazioni rese ed alla documentazione inviata.

INVIMIT si riserva il diritto di escludere, a proprio insindacabile giudizio, gli Investitori le cui Manifestazioni di Interesse siano pervenute dopo la scadenza del Termine ovvero che non soddisfino, in tutto o in parte, i requisiti di cui al precedente paragrafo 2.

3.3 Successivamente al rilascio, da parte della Consob, dell'autorizzazione alla commercializzazione delle quote del Veicolo di Destinazione, la SGR invierà agli Investitori selezionati una lettera di invito a presentare offerta vincolante nei termini, modalità e condizioni che saranno indicati nella predetta lettera di invito (la "**Seconda Process Letter**").

INVIMIT si riserva la facoltà di limitare il numero di Investitori da ammettere alla presentazione dell'offerta vincolante, assicurando preferenza agli Investitori singoli o raggruppati ritenuti, secondo il giudizio di Invimit, maggiormente idonei all'esito della valutazione delle Manifestazioni di Interesse e del documento descrittivo delle possibili proposte alternative di struttura. Resta inteso che, in caso di presentazione della Manifestazione di Interesse da parte di un raggruppamento di Investitori, l'offerta vincolante potrà essere formulata anche da un raggruppamento di Investitori parzialmente diverso da quello che abbia presentato la Manifestazione di Interesse, purché il raggruppamento soddisfi i requisiti di cui al precedente paragrafo 2.

Al fine di consentire la presentazione dell'offerta vincolante, INVIMIT renderà disponibile nella VDR la documentazione rilevante relativa al Complesso Immobiliare, all'Ambito e all'Operazione. La VDR resterà aperta per il periodo e con le modalità che saranno indicati nella Seconda Process Letter.

3.4 INVIMIT si riserva di modificare ed integrare le fasi della procedura sopra brevemente descritte nel corso della stessa.

#### **4. DISPOSIZIONI FINALI**

4.1 La pubblicazione del presente invito e la ricezione delle Manifestazioni di Interesse non comportano l'obbligo a carico di INVIMIT di invitare a presentare offerta vincolante né di concludere la procedura di selezione, né l'assunzione di alcun altro impegno nei confronti dei soggetti che abbiano presentato la Manifestazione di Interesse.

4.2 I dati dimensionali, le caratteristiche e nonché i profili afferenti la valorizzazione del Compendio da Sviluppare e dell'Ambito indicati nel presente invito a manifestare interesse sono da intendersi puramente indicativi; gli Investitori che abbiano manifestato interesse non potranno, pertanto, vantare alcun diritto e/o pretesa nei confronti di INVIMIT per eventuali modifiche di tali elementi che dovessero intervenire all'esito della definizione dell'assetto urbanistico definitivo dell'Ambito di Piazza d'Armi.

4.3 INVIMIT si riserva ogni decisione in merito alla procedura selettiva, inclusa quella di riaprire e/o estendere il Termine di presentazione delle Manifestazioni di Interesse, di ammettere nuovi Investitori alla presentazione dell'offerta vincolante, di recedere in ogni momento dalla presente procedura, di sospenderla o interromperla, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa, e/o modificarne i termini e le condizioni, senza che i

soggetti che abbiano presentato la Manifestazione di Interesse possano avanzare alcuna pretesa a titolo risarcitorio, di indennizzo o quant'altro nei confronti di INVIMIT.

4.4 Il trattamento dei dati pervenuti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i. e del Regolamento UE 679/2016 e s.m.i..

4.5 Il presente invito e l'intera procedura di selezione sono regolati dalla legge italiana e per ogni controversia ad essi relativa sarà competente il Tribunale di Roma.

### **1. Comunicazioni**

Per qualsiasi richiesta di informazioni riguardanti l'operazione descritta nel presente invito a manifestare interesse, Vi invitiamo ad utilizzare l'indirizzo e-mail [virgilio@invimit.it](mailto:virgilio@invimit.it), alla c.a. del dott. Pasquale Labianca – Responsabile Investimenti e *Business Development* della SGR.

*Allegato A: Modello di Manifestazione di Interesse*

*Allegato B: Modello Accordo di Riservatezza*

Roma, 13 giugno 2023

**INVIMIT SGR S.p.A.**

*L'Amministratore Delegato*

Dott.ssa Giovanna Della Posta