



FIERA MILANO S.p.A.
Sede legale in Milano, Piazzale Carlo Magno 1
Sede operativa ed amministrativa in Rho (MI), S.S. del Sempione 28
Capitale Sociale Euro 42.445.141,00 i.v.
Registro delle Imprese di Milano,
Codice fiscale e P. IVA 13194800150

**DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO A UN'OPERAZIONE DI MAGGIORE
RILEVANZA CON UNA PARTE CORRELATA**

INERENTE ALLA STIPULA
DA PARTE DI FIERA MILANO S.P.A.
CON FONDAZIONE ENTE AUTONOMO FIERA INTERNAZIONALE DI MILANO
DI ACCORDI MODIFICATIVI E INTEGRATIVI
DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AVENTI AD OGGETTO I QUARTIERI
FIERISTICI DI RHO E MILANO

redatto ai sensi dell'articolo 10.2 della procedura in materia di operazioni
con parti correlate di Fiera Milano S.p.A. e
dell'articolo 5 del regolamento adottato con delibera Consob
n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e
integrato.

Aggiornamento del Documento Informativo pubblicato in data 21 marzo 2014, del Documento
Informativo pubblicato in data 14 maggio 2019 e del Documento Informativo pubblicato in data 15
dicembre 2020

Il presente documento informativo è stato depositato e messo a disposizione del pubblico in data 20
dicembre 2021 presso la sede legale e presso la sede operativa e amministrativa di Fiera Milano S.p.A.,
sul sito internet della società (www.fieramilano.it) - sezione *Investori*) e sul meccanismo di stoccaggio
autorizzato www.emarketstorage.com

PREMESSA

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato redatto dal Consiglio di Amministrazione di Fiera Milano S.p.A. (“**Fiera Milano**” o la “**Società**”) in ottemperanza alle previsioni di cui all’articolo 10.2 della procedura in materia di operazioni con parti correlate adottata da Fiera Milano (la “**Procedura**”) e all’articolo 5, primo comma, del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente integrato e modificato (il “**Regolamento Consob**”).

Il Documento Informativo costituisce un aggiornamento dei seguenti documenti informativi:

- (i) del documento informativo, pubblicato da Fiera Milano in data 21 marzo 2014, relativo alla stipula tra la medesima Fiera Milano – quale conduttore – e Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano (“**Ente Fiera**”), titolare di una partecipazione di controllo pari al 62,062% del capitale sociale di Fiera Milano – quale locatore – del Contratto di Locazione del Polo Interno e del Contratto di Locazione di Rho (come *infra* definiti); e
- (ii) del successivo documento informativo, pubblicato da Fiera Milano in data 14 maggio 2019, relativo alla modifica del contratto di locazione del “Polo Interno”, che aveva a oggetto l’esclusione di taluni mappali (ivi espressamente identificati) e la conseguente riduzione del canone fissato in Euro 1.413.000; e
- (iii) del successivo documento informativo, pubblicato da Fiera Milano in data 15 dicembre 2020, relativo alla modifica del contratto di locazione del “Polo Interno”, del contratto di locazione di Rho nonché dei contratti di locazione del Centro Congressi condotti dalla società controllata Fiera Milano Congressi S.p.A., per la riduzione dei relativi canoni di locazione di, complessivamente, Euro 14.000.000, in considerazione della situazione emergenziale dovuta alla pandemia da Covid-19.

L’aggiornamento di cui al presente Documento Informativo concerne i seguenti contratti di locazione immobiliare in essere tra Fiera Milano ed Ente Fiera, già oggetto di informativa, come sopra evidenziato:

- il contratto avente a oggetto la locazione del polo fieristico sito in Milano, meglio conosciuto come polo di “FieramilanoCity” o “Polo Interno”, stipulato con scrittura privata autenticata del 31 marzo 2014, registrata in data 28 aprile 2014 (il “**Contratto di Locazione del Polo Interno**”); e
- il contratto avente a oggetto la locazione del polo fieristico sito in Rho (MI), stipulato con scrittura privata autenticata del 31 marzo 2014, registrata in data 28 aprile 2014 (il “**Contratto di Locazione di Rho**”, unitamente al Contratto di Locazione del Polo Interno, i “**Contratti**”);

entrambi come modificati alla luce delle predette operazioni oggetto di informativa al mercato in data 14 maggio 2019 e 15 dicembre 2020, e ha ad oggetto due accordi modificativi di ciascuno dei suddetti Contratti (l’“**Accordo Modificativo del Polo Interno**” e l’“**Accordo Modificativo di Rho**”, congiuntamente gli “**Accordi Modificativi**”), che Fiera Milano ed Ente Fiera si accingono a sottoscrivere, mediante scambio di corrispondenza, al fine (i) di ridurre i canoni di locazione per l’anno 2021 e (ii) modificare taluni termini di pagamento degli stessi canoni, alla luce dell’eccessiva onerosità sopravvenuta degli stessi Contratti per causa di forza maggiore determinata dall’attuale situazione emergenziale legata alla pandemia da Covid-19, che ha fortemente penalizzato il settore fieristico e congressuale (l’“**Operazione**”).

Per completezza di informazione, si segnala che tra Fiera Milano Congressi S.p.A. (“**FM Congressi**”), controllata di Fiera Milano, ed Ente Fiera sono in essere due contratti di locazione aventi ad oggetto immobili destinati allo svolgimento di attività fieristica e congressuale e, in particolare, (i) i padiglioni 5 e 6, le aree pertinenti e i parcheggi sottostanti alla piazza di ingresso e (ii) il padiglione 17 (“**Contratti di Fiera Milano Congressi**”). In occasione della revisione dei canoni di locazione dei Contratti sono altresì stati ridotti per l’anno 2021, per le medesime ragioni sopra riportate, anche i canoni di entrambi i Contratti di Fiera Milano Congressi che, per l’esercizio 2021, erano complessivamente pari a Euro 3.647.070 ed è stato convenuto il pagamento degli stessi canoni in rate trimestrali posticipate per tutto il 2022.

Constando l’Operazione in una modifica sostanziale di un’operazione con parte correlata di maggiore rilevanza (quali i Contratti), la stessa è stata approvata – ai sensi dell’articolo 9.1 della Procedura – dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 20 dicembre 2021, previo ottenimento del parere motivato favorevole del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità di Fiera Milano in data 20 dicembre 2021 (il “**Comitato**”).

In particolare, il Comitato, nell’esprimere parere favorevole in relazione all’Operazione, si è avvalso della “*market opinion*” dell’*advisor* indipendente Yard S.p.A. (“**Yard**”), incaricato da Fiera Milano, il quale, alla luce delle conseguenze derivanti in Italia e nel mondo a causa della pandemia da Covid-19 e tenendo conto altresì dei ristori percepiti da Fiera Milano in virtù dei provvedimenti legislativi emergenziali, ha evidenziato le possibili alternative percorribili per la temporanea rinegoziazione dei canoni di locazione di cui ai Contratti, resesi necessarie in conseguenza dell’eccessiva onerosità sopravvenuta in relazione ai Contratti per le summenzionate contingenti ragioni.

Con particolare riguardo alla suddetta procedura di istruzione e approvazione dell’Operazione, si ritiene opportuno ricordare che Fiera Milano è una società quotata di minori dimensioni e, in quanto tale, beneficia della deroga concessa ai sensi dell’art. 10, comma 1, del Regolamento Consob; pertanto, fermi restando gli obblighi di informativa al pubblico, sono applicati alle operazioni di maggiore rilevanza gli stessi presidi previsti nella Procedura per le operazioni di minore rilevanza.

Nell’approvare l’Operazione, il Consiglio di Amministrazione di Fiera Milano ha conferito al Presidente, Dottor Carlo Bonomi, e all’Amministratore Delegato, Dottor Luca Palermo, disgiuntamente tra loro e con facoltà di subdelega, il potere di sottoscrivere e dare esecuzione agli Accordi Modificativi, compiendo tutti gli atti e gli adempimenti a tal fine utili, necessari od opportuni (anche mediante la sottoscrizione di ulteriori atti e documenti ad essi accessori e/o connessi), nonché i poteri di negoziare e apportare al relativo testo tutte le modifiche non sostanziali che si rendano necessarie o anche solo opportune.

Il Consiglio di Amministrazione di Fiera Milano ritiene che l’Operazione sia ragionevolmente congrua, conveniente per Fiera Milano e risponda all’interesse della Società e dei suoi *stakeholder*. Dal punto di vista procedurale, il Consiglio di Amministrazione ha altresì accertato che sono stati compiutamente attivati tutti i presidi necessari ad affrontare la situazione generata dal fatto che si tratta di operazione tra parti correlate.

1 AVVERTENZE

1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interessi derivanti dall’Operazione.

La stipula degli Accordi Modificativi oggetto del presente Documento Informativo costituisce un’operazione con parti correlate, in quanto, come detto, Ente Fiera è azionista di maggioranza di Fiera Milano.

L'Operazione comporta, quindi, un potenziale rischio di conflitto di interessi con riguardo alla convenienza per la Società alla conclusione dell'Operazione e alla congruità e correttezza sostanziale dei relativi termini e condizioni.

Il Consiglio di Amministrazione della Società ritiene che non sussistano situazioni di conflitto di interesse, effettive o potenziali, in relazione all'Operazione, non ricoprendo gli amministratori di Fiera Milano cariche in Ente Fiera, né essendovi rapporti di natura familiare o economica tra i componenti degli organi sociali di Fiera Milano ed Ente Fiera o i componenti dei suoi organi sociali, né essendo gli amministratori di Fiera Milano portatori di un interesse proprio o di terzi in relazione all'Operazione.

2 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione.

Gli Accordi Modificativi hanno ad oggetto la modifica del canone di locazione e la rimodulazione delle relative modalità di pagamento per l'anno 2022 previste nei Contratti, entrambi oggetto di informativa al pubblico mediante pubblicazione del documento informativo datato 21 marzo 2014, del documento informativo datato 14 maggio 2019 (inerente il solo Contratto di Locazione del Polo Interno) e del successivo documento informativo datato 15 dicembre 2020 (inerente entrambi i Contratti), cui si fa espresso rinvio per tutto quanto non di seguito menzionato con riferimento al contenuto dei Contratti.

In particolare, con riferimento al contenuto dei Contratti (come *infra* definiti) si ricorda:

- che il Contratto di Locazione del Polo Interno (i) ha una durata novennale a partire dal 1° luglio 2014 ed è rinnovabile automaticamente per un egual periodo, salva disdetta da comunicarsi con un preavviso di almeno diciotto mesi e (ii) prevede un canone di locazione per l'esercizio 2021 pari a Euro 1.418.652, indicizzato al 100% della variazione dell'indice ISTAT, da corrispondersi da Fiera Milano a favore di Ente Fiera in rate trimestrali (il "**Canone di Locazione del Polo Interno**");
- che il Contratto di Locazione di Rho (i) ha una durata novennale a partire dal 1° luglio 2014 ed è rinnovabile automaticamente per un egual periodo, salva disdetta da comunicarsi con un preavviso di almeno diciotto mesi. Inoltre, il Contratto di Locazione del Polo Interno prevede un canone di locazione per l'esercizio 2021 pari a Euro 39.844.251, indicizzato al 100% della variazione dell'indice ISTAT, da corrispondersi da Fiera Milano a favore di Ente Fiera in rate trimestrali (il "**Canone di Locazione di Rho**") e congiuntamente al Canone di locazione del Polo Interno i "**Canoni**").

Con la sottoscrizione degli Accordi Modificativi, Fiera Milano ed Ente Fiera intendono, per l'anno in corso, ridurre i Canoni e modificare i termini di pagamento come segue.

Per quanto concerne il Contratto di Locazione del Polo Interno:

- il Canone di Locazione del Polo Interno sarà ridotto per un importo di complessivi Euro 173.767, e, pertanto, il nuovo canone di locazione dovuto per il Polo Interno per l'anno 2021 nell'importo annuo di Euro 1.244.886 ("**Nuovo Canone di Locazione del Polo Interno**"), fermi e invariati i relativi termini di adeguamento alla variazione ISTAT;
- per le tempistiche di pagamento del Nuovo Canone di Locazione del Polo Interno sarà previsto che lo stesso avverrà, per l'anno 2022, in 4 (quattro) rate trimestrali con pagamento, in via posticipata, entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna scadenza, ossia entro il 10 aprile 2022, il

10 luglio 2022, il 10 ottobre 2022 e il 10 gennaio 2023.

Per quanto concerne il Contratto di Locazione Rho:

- il Canone di Locazione di Rho sarà ridotto per un importo di complessivi Euro 4.880.404 e, pertanto, il nuovo canone di locazione dovuto per il sito di Rho per l'anno 2021 nell'importo annuo di Euro 34.963.847 ("**Nuovo Canone di Locazione di Rho**"), fermi e invariati i relativi termini di adeguamento alla variazione ISTAT;
- per le tempistiche di pagamento del Nuovo Canone di Locazione di Rho sarà previsto che lo stesso avverrà, per l'anno 2022, in 4 (quattro) rate trimestrali con pagamento, in via posticipata, entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna scadenza, ossia entro il 10 aprile 2022, il 10 luglio 2022, il 10 ottobre 2022 e il 10 gennaio 2023.

Tutte le eventuali spese derivanti da ciascuno degli Accordi Modificativi, sostenute o da sostenersi, volontariamente o ai sensi di legge, da ciascuna parte, saranno ripartite in eguale misura tra Fiera Milano ed Ente Fiera.

Ciascuno degli Accordi Modificativi esclude qualsivoglia effetto novativo dei singoli relativi Contratti con riferimento a tutte le previsioni ivi statuite diverse da quelle espressamente modificate.

Per completezza di informazione, si segnala che anche FM Congressi ha convenuto con Ente Fiera la modifica dei canoni di cui ai Contratti di Fiera Milano Congressi concordando una riduzione complessiva per l'anno 2021 per un importo pari a Euro 445.829 e il pagamento per l'anno 2022 degli stessi canoni in rate trimestrali posticipate.

2.2 Indicazione delle parti correlate coinvolte nell'Operazione.

Le informazioni restano invariate rispetto a quanto già esposto nel documento informativo pubblicato dalla Società in data 21 marzo 2014, nel successivo documento informativo datato 14 maggio 2019 e nel successivo documento informativo datato 15 dicembre 2020.

In particolare, l'Operazione descritta si qualifica come operazione con parti correlate in quanto Ente Fiera detiene una partecipazione di controllo nella Società, pari al 63,821% del capitale sociale di Fiera Milano.

2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza di Fiera Milano rispetto all'Operazione.

La Società ha ritenuto conveniente la conclusione dell'Operazione principalmente sulla base della seguente ragione di ordine economico.

Per effetto della conclusione degli Accordi Modificativi, la Società corrisponderà – per l'anno in corso 2021 – a Ente Fiera:

- un canone di locazione per il Contratto di Locazione del Polo Interno significativamente inferiore rispetto al Canone di Locazione del Polo Interno in essere, con una riduzione pari a complessivi Euro 173.767; e
- un canone di locazione per il Contratto di Locazione di Rho significativamente inferiore rispetto al Canone di Locazione di Rho in essere, con una riduzione pari a complessivi Euro 4.880.404.

2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo.

Come sopra anticipato, i Nuovi Canoni di Locazione sono stati rispettivamente pattuiti per l'anno in corso nella misura complessiva di Euro 36.208.733, ossia Euro 34.963.847 per il Nuovo Canone di Locazione di Rho e di Euro 1.244.886 per il Nuovo Canone di Locazione del Polo Interno.

Ai fini della determinazione dei Nuovi Canoni di Locazione, nel corso della trattativa avviata con Ente Fiera, la Società ha conferito all'*advisor* indipendente Yard – primario operatore nel campo delle valutazioni e della consulenza nel settore immobiliare – un incarico per verificare la fondatezza dei presupposti per richiedere una rinegoziazione di ciascuno dei Canoni di Locazione e – sulla base di condizioni praticabili dalla *market practice* in relazione all'emergenza in corso – i criteri di massima per la quantificazione degli stessi.

Il parere di Yard ha evidenziato con riferimento all'ammontare della riduzione dei Canoni per l'anno 2021 quanto di seguito sinteticamente si riporta.

Nel proprio parere Yard ha preliminarmente evidenziato di essersi basata nella propria indagine e di aver tratto le proprie conclusioni sulla base dei seguenti principali presupposti:

- l'impossibilità di svolgimento di eventi fieristici e congressuali nel primo semestre 2021 (fino al 15 giugno) alla luce della normativa emanata dal Governo per far fronte all'emergenza epidemiologica da Covid-19;
- una ripresa delle attività fieristiche e congressuali caratterizzata da un'operatività ridotta, con i principali KPI di business (mq, numero espositori, ricavi e margini) in sensibile calo rispetto al periodo pre-covid a causa di diversi fattori, fra cui la ridotta mobilità internazionale e gli effetti della crisi economica che ha costretto gli espositori a rivedere i propri budget di spesa;
- il rapporto Canone di locazione su Fatturato (indice che misura la sostenibilità del canone), che nella media del triennio pre Covid è stato pari al 17,4%, è previsto in base al forecast 2021 più recente pari al 35%. Tale percentuale rende attualmente il canone di locazione finanziariamente non sostenibile per Fiera Milano.

Alla luce di tutto quanto precede, Yard ha concluso:

- (i) che sia ragionevole una rinegoziazione dei canoni di locazione di tutti i contratti di locazione in essere con la Fondazione;
- (ii) che, considerate le dinamiche pressochè identiche e le conseguenze della pandemia Covid-19 sull'operatività di Fiera Milano nel 2021 simili a quanto avvenuto nel 2020, si ritiene ragionevole che tale rimodulazione possa essere strutturata sulla falsa riga di quanto concordato tra Fiera Milano e Fondazione Fiera Milano nel 2020; coerentemente per i periodi di "lockdown", da gennaio a giugno 2021 (fino al 14), viene suggerita una riduzione del canone di locazione in misura pari al 50%, mentre per i periodi "post lockdown" viene suggerita una riduzione del canone di locazione dell'8%;
- (iii) che, in considerazione dei ristori governativi percepiti da Fiera Milano, sia ragionevole in base al principio di buona fede che la contrattazione fra le parti ne tenga conto in sede di determinazione della riduzione dei canoni di locazione. A tal fine sono stati individuati due metodi alternativi: (a) metodo basato sull'incidenza dei ristori sui costi di funzionamento (costi del personale, canone di locazione e altri costi di struttura) e (b) metodo basato sull'incidenza dei ristori sulla differenza di EBITDA fra l'esercizio 2019 e l'esercizio 2021 (dato di forecast),

esercizi comparabili come calendario fieristico. In entrambe i casi la percentuale di incidenza ottenuta viene utilizzata per abbattere lo sconto determinato in base alla metodologia “base” 2020, illustrata nel paragrafo (ii).

Alla luce dell’*iter* metodologico sopra illustrato, Yard ha concluso che risulta ragionevole l’applicazione di uno sconto dei canoni di locazione per l’anno 2021 che può attestarsi in un range di valori che va da un minimo di Euro 5.700.000 ad un massimo di Euro 6.400.000. Viene inoltre precisato da Yard che, configurandosi l’immobile oggetto del contratto di locazione come “unico”, l’assenza di beni simili disponibili sul mercato così come il numero ridotto di conduttori in grado di gestire questa tipologia di strutture può comportare un impatto sulle trattative per la rinegoziazione e conseguentemente sulla quantificazione della riduzione del canone di locazione, che si potrebbe ragionevolmente stimare in un intervallo del +/- 10% da applicarsi ai valori minimi e massimi del range di sconto sopraindicato. Yard, pertanto conclude che lo sconto totale per l’anno 2021 può attestarsi nel range di valori che vanno da un minimo di Euro 5.100.000 ad un massimo di Euro 7.100.000.

In considerazione delle conclusioni di Yard, Fiera Milano ed Ente Fiera sono addiventate alla determinazione di una riduzione complessiva dei canoni di locazione per un importo pari a Euro 5.500.000, che viene proporzionalmente allocata come segue sui singoli contratti di locazione in essere tra la Fondazione, Fiera Milano e la controllata FM Congressi:

- il Canone di Locazione del Polo Interno viene ridotto per un importo di complessivi Euro 173.767;
- il Canone di Locazione di Rho viene ridotto per un importo di complessivi Euro 4.880.404;
- i canoni di locazione dei Contratti di Fiera Milano Congressi vengono ridotti per un importo complessivo di Euro 445.829.

Considerato quanto precede e, in particolare, la circostanza che l’ammontare dei Nuovi Canoni di Locazione risulta sostenibile e congruo alla luce delle conclusioni contenute nella perizia di Yard (come sopra riportate), il Consiglio di Amministrazione della Società – in data 20 dicembre 2021 – ha ritenuto i Nuovi Canoni di Locazione congrui e ragionevoli e, per l’effetto, ha ritenuto l’Operazione nel suo complesso congrua, conveniente e nell’interesse di Fiera Milano, approvando la sottoscrizione dell’Accordo Modificativo.

La decisione consiliare è stata assunta anche alla luce del parere motivato favorevole reso dal Comitato in data 20 dicembre 2021. In tale parere, il Comitato ha tratto le proprie conclusioni circa le valutazioni effettuate e i giudizi espressi da Yard, la convenienza dei Nuovi Canoni di Locazione, nonché in ultima analisi circa la congruità e la convenienza dell’Operazione nel suo complesso, facendo affidamento sulle medesime considerazioni di cui si è fatto cenno sopra e che sono più ampiamente riportate nel predetto parere accluso quale **Allegato A** al presente Documento Informativo.

Per quanto attiene a Yard, come sopra menzionato, quest’ultima ha reso il proprio parere in data 17 dicembre 2021, che si acclude *sub* **Allegato B** al presente Documento Informativo. A tal riguardo, si dichiara che le informazioni di cui al predetto parere riportate nel presente Documento Informativo sono state riprodotte coerentemente con il contenuto del medesimo parere e, per quanto a conoscenza della Società, non vi sono omissioni che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

Da ultimo, si precisa che:

- (i) il parere di Yard è stato commissionato in data 10 novembre 2021 per effetto della sottoscrizione da parte di Fiera Milano della proposta di servizi ricevuta da Yard in data 5 novembre 2021;
- (ii) Yard è stato selezionato in quanto primario operatore riconosciuto a livello internazionale nel campo delle valutazioni e della consulenza nel settore immobiliare;
- (iii) Yard è da considerarsi indipendente in quanto non vi sono relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie tra l'*advisor* e (a) la Società, (b) i soggetti che controllano la Società, le società controllate dalla Società o soggette a comune controllo con quest'ultima, e (c) gli amministratori delle società di cui alle lettere (a) e (b). A questo riguardo, al presente documento è allegata la dichiarazione sull'assenza di relazioni con i predetti soggetti rilasciata da Yard in data 17 dicembre 2021;
- (iv) per quanto riguarda i termini e l'oggetto del mandato, come già sopra indicato, Yard è stata incaricata di verificare la fondatezza dei presupposti per richiedere una rinegoziazione di ciascuno dei Canoni di Locazione e – sulla base di condizioni praticabili dalla *market practice* in casi simili – quantificare l'eventuale riduzione degli stessi;
- (v) il soggetto che per conto di Yard ha svolto le analisi di cui sopra è Mirko Polito.

2.5 Effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione.

Dal punto di vista economico e finanziario si prevede che l'Operazione possa generare un beneficio economico e finanziario derivante dalla riduzione dei Canoni di Locazione e dall'applicazione dei Nuovi Canoni di Locazione per il solo esercizio 2021 attualmente in corso.

2.6 Incidenza sui compensi degli amministratori della Società o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione.

L'Operazione descritta nel presente Documento Informativo non comporta alcuna modifica nei compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione di Fiera Milano e/o delle sue controllate.

2.7 Informazioni relative agli strumenti finanziari di Fiera Milano detenuti da amministratori, sindaci, direttori generali della Società nel caso in cui siano questi le parti correlate.

Nell'Operazione non sono coinvolte quali parti correlate né componenti del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale, né direttori generali, né dirigenti della Società.

2.8 Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative.

Si precisa che:

- la trattativa relativa all'Operazione è stata condotta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott. Carlo Bonomi, su mandato del Consiglio di Amministrazione;
- il Consiglio di Amministrazione ed il Comitato sono stati opportunamente informati dei negoziati tra le parti;
- l'Operazione è stata approvata dal Comitato, che ha espresso il proprio parere motivato favorevole in data 20 dicembre 2021;
- l'Operazione è stata infine approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data

20 dicembre 2021, con delibera assunta all'unanimità.

2.9 Cumulo di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla Società, ai fini della rilevanza dell'Operazione.

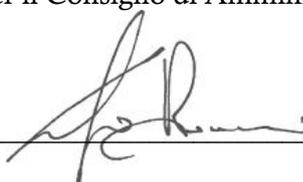
La fattispecie di cui al presente paragrafo non è applicabile all'Operazione.

Si allegano al presente Documento Informativo i seguenti documenti:

- A. parere del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità di Fiera Milano S.p.A. del 20 dicembre 2021;
- B. parere dell'*advisor* indipendente Yard S.p.A. del 17 dicembre 2021.

Rho (Milano), 20 dicembre 2021

Per il Consiglio di Amministrazione



Carlo Bonomi

ALLEGATO A

Parere del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità di Fiera Milano S.p.a., ai sensi dell'art. 9.1 della procedura in materia di operazioni con parti correlate, sull'operazione di modifica dei contratti di locazione immobiliare in essere con la controllante Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano aventi ad oggetto i quartieri fieristici di Rho e Milano e il centro congressi MiCo.

1. PREMESSA

Il comitato controllo rischi e sostenibilità (il "**Comitato**") di Fiera Milano S.p.A. ("**Fiera Milano**" o la "**Società**") rilasciava, all'unanimità, ai sensi della procedura in materia di operazioni con parti correlate della Società (la "**Procedura**"), i pareri motivati che seguono:

- (1) nella riunione dell'11 marzo 2014, parere favorevole in relazione alla sottoscrizione di due distinti contratti di locazione immobiliare tra Fiera Milano, in qualità di conduttore, e Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano (la "**Fondazione**"), in qualità di locatore, aventi ad oggetto:
 - (i) il polo fieristico "Fieramilanocity" sito in Milano, costituito dai padiglioni nn. 3 e 4 (il "**Contratto di Locazione del Polo Interno**"); e
 - (ii) il polo fieristico sito in Rho (Milano) (il "**Contratto di Locazione di Rho**");
- (2) nella riunione del 7 maggio 2019, parere favorevole in relazione all'esclusione di talune aree (principalmente adibite a parcheggio) del polo fieristico di "Fieramilanocity" dall'oggetto del Contratto di Locazione del Polo Interno e alla conseguente riduzione del relativo canone di locazione;
- (3) nella riunione del 10 novembre 2020, parere favorevole in relazione alla riduzione dei canoni di locazione del Contratto di Locazione del Polo Interno, del Contratto di Locazione di Rho, e dei Contratti di Locazione del Centro Congressi MiCo stipulati fra la società controllata al 100% Fiera Milano Congressi S.p.A. ("**FM Congressi**") e Fondazione, e fermi gli ulteriori termini e condizioni stabiliti nei Contratti, in considerazione della situazione emergenziale dovuta alla pandemia da Covid-19.

Le predette operazioni venivano qualificate, ai sensi della Procedura, quale operazione con parte correlata di maggiore rilevanza, in quanto la Fondazione deteneva una partecipazione di controllo in Fiera Milano (i) alla data dell'operazione del 2014, pari al 62,062% del capitale sociale di Fiera Milano, (ii) alla data dell'operazione del 2019 pari al 63,821% e (iii) alla data dell'operazione del 2020 pari al 63,821%.

Si rileva inoltre che l'operazione del 2014 superava la soglia di rilevanza di cui all'Allegato 3

del Regolamento Consob n. 17221/2010 e s.m.i., relativo alle operazioni con parti correlate (il **“Regolamento Consob”**), e di cui all’Allegato A della Procedura, e le operazioni del 2019 e del 2020 si riferivano ad una modifica di un’operazione originariamente oggetto di comunicazione.

Ciascuna delle predette operazioni formavano altresì oggetto di informativa al mercato:

- (i) la prima mediante pubblicazione del documento informativo in data 21 marzo 2014 e avente ad oggetto la stipula tra la medesima Fiera Milano – quale conduttore – e Fondazione Fiera – quale locatore – del Contratto di Locazione del Polo Interno e del Contratto di Locazione di Rho;
- (ii) la seconda mediante pubblicazione del documento informativo in data 14 maggio 2019 con il quale era stata aggiornata la locazione del solo Polo Interno, che aveva comportato l’esclusione di taluni mappali (ivi espressamente identificati) e la conseguente riduzione del canone fissato per l’effetto in Euro 1.413.000,00;
- (iii) la terza mediante pubblicazione del documento informativo in data 15 dicembre 2020, in relazione alla riduzione dei canoni di locazione dei Contratti.

La Società e la Fondazione – come avvenuto per l’anno 2020 – stanno negoziando una riduzione dei canoni di locazione relativi al Contratto di Locazione del Polo Interno e al Contratto di Locazione Rho per l’anno 2021 alla luce dell’eccessiva onerosità sopravvenuta degli stessi per causa di forza maggiore determinata dall’attuale situazione emergenziale dovuta alla pandemia da Covid-19, che di fatto ha paralizzato il settore fieristico e congressuale in cui opera Fiera Milano nel primo semestre del 2021 ed ha influenzato anche la ripresa delle attività nei mesi successivi (l’**“Operazione”**).

Per completezza di informazione, si segnala che – come accaduto per l’anno 2020 – la Fondazione e Fiera Milano Congressi S.p.A. (**“FM Congressi”**), società interamente controllata da Fiera Milano, nel contesto dell’Operazione, per le medesime ragioni sopra illustrate, hanno negoziato la riduzione dei canoni dei contratti di locazione aventi a oggetto (i) i padiglioni 5 e 6, le aree pertinenti e i parcheggi sottostanti alla piazza di ingresso e (ii) il padiglione 17 (i contratti *sub* (i) e (ii), congiuntamente i **“Contratti di Fiera Milano Congressi”**), che l’esercizio 2021 prevedevano canoni per un valore complessivo di Euro 3.647.070.

Alla luce di quanto precede, questo Comitato è chiamato a esprimersi sull’interesse di Fiera Milano alla modifica dei Contratti nei termini quiivi indicati, nonché sulla correttezza sostanziale di detta modifica, al fine di rilasciare – una volta accertata la sussistenza di tutti i presupposti di cui alla Procedura e al Regolamento Consob – un parere motivato favorevole alla sottoscrizione di distinti accordi integrativi e modificativi del Contratto di Locazione del Polo Interno, del Contratto di Locazione di Rho e dei Contratti di Fiera Milano Congressi.

In via preliminare, è opportuno ricordare che Fiera Milano si avvale della deroga concessa dal Regolamento Consob alle società quotate di minori dimensioni e per l’effetto applica alle operazioni di maggiore rilevanza i soli presidi previsti dalla Procedura per le operazioni di

minore rilevanza, fermi restando gli obblighi in materia di informazione al pubblico.

* * *

2. I CONTRATTI IN ESSERE TRA FIERA MILANO E ENTE FIERA

Il Comitato ha riesaminato l'intera documentazione relativa al Contratto di Locazione del Polo Interno, al Contratto di Locazione di Rho e dei Contratti di Fiera Milano Congressi, a cui si fa espresso rinvio per tutto quanto non di seguito menzionato.

In particolare, si rileva che sia il Contratto di Locazione del Polo Interno che il Contratto di Locazione di Rho hanno una durata novennale, entrambi a partire dal 1° luglio 2014, con rinnovo automatico per un ulteriore periodo di eguale durata, salva la facoltà di disdetta di entrambe le parti da comunicarsi con un preavviso di almeno diciotto mesi.

I canoni dovuti per ciascuno dei due Contratti risultano i seguenti:

- per il Contratto di Locazione del Polo Interno un canone di locazione per l'esercizio 2021 di Euro 1.418.652, indicizzato al 100% della variazione dell'indice ISTAT, da corrisondersi da Fiera Milano a favore della Fondazione in rate trimestrali (il "**Canone di Locazione del Polo Interno**");
- per il Contratto di Locazione di Rho un canone di locazione per l'esercizio 2021 di Euro 39.844.251,40 indicizzato al 100% della variazione dell'indice ISTAT, da corrisondersi da Fiera Milano a favore della Fondazione in rate trimestrali¹ (il "**Canone di Locazione di Rho**" e congiuntamente al Canone di locazione del Polo Interno i "**Canoni**").

3. GLI ACCORDI INTEGRATIVI E MODIFICATIVI DEI CANONI DEI CONTRATTI

Fiera Milano e la Fondazione intendono ora ridurre i Canoni e modificare i termini di pagamento per l'anno in corso come segue.

Per quanto concerne il Contratto di Locazione del Polo Interno:

- il Canone di Locazione del Polo Interno sarà ridotto per un importo di complessivi Euro 173.767, e, pertanto, il nuovo canone di locazione dovuto per il Polo Interno per l'anno 2021 nell'importo annuo di Euro 1.244.885,52 ("**Nuovo Canone di Locazione del Polo Interno**"), fermi e invariati i relativi termini di adeguamento alla variazione ISTAT;
- per le tempistiche di pagamento del Nuovo Canone di Locazione del Polo Interno sarà previsto che lo stesso avverrà, per il solo anno 2022, in 4 (quattro) rate trimestrali con pagamento, in via posticipata, entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna scadenza, ossia entro il 10 aprile 2022, il 10 luglio 2022, il 10 ottobre 2022 e il 10 gennaio 2023.

Per quanto concerne il Contratto di Locazione Rho:

- il Canone di Locazione di Rho sarà ridotto per un importo di complessivi Euro 4.880.404 e, pertanto, il nuovo canone di locazione dovuto per il sito di Rho per l'anno 2021

nell'importo annuo di Euro 34.963.847,21 ("Nuovo Canone di Locazione di Rho"), fermi e invariati i relativi termini di adeguamento alla variazione ISTAT;

- per le tempistiche di pagamento del Nuovo Canone di Locazione di Rho sarà previsto che lo stesso avverrà, per il solo anno 2022, in 4 (quattro) rate trimestrali con pagamento, in via posticipata, entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna scadenza, ossia entro il 10 aprile 2022, il 10 luglio 2022, il 10 ottobre 2022 e il 10 gennaio 2023.

4. I CONTRATTI IN ESSERE TRA FIERA MILANO CONGRESSI S.p.A. E LA FONDAZIONE

Il Comitato ha altresì preso atto che anche FM Congressi, società controllata di Fiera Milano, ha convenuto con la Fondazione la modifica dei canoni di cui ai Contratti di Fiera Milano Congressi concordando una riduzione complessiva per l'anno 2021 per un importo pari a Euro 445.829 e il pagamento degli stessi canoni in rate trimestrali posticipate per l'anno 2022.

5. L'ATTIVITÀ ISTRUTTORIA

La società di *advisory* indipendente Yard S.p.A. ("Yard"), su incarico di Fiera Milano, ha rilasciato in data 17 dicembre 2021 un parere con riferimento alla rinegoziazione dei Canoni, confermandone la fondatezza dei presupposti alla luce della situazione emergenziale dovuta alla pandemia da Covid-19 e – sulla base di condizioni praticabili dalla *market practice* in casi simili – ha quantificato gli importi dell'eventuale riduzione degli stessi.

Il Comitato, pertanto, con la partecipazione di tutti i suoi componenti, esaminati:

- (i) la corrispondenza intercorsa tra Fiera Milano e la Fondazione in cui si conveniva l'ammontare della prevista riduzione dei Canoni per l'esercizio 2021 e la determinazione del Nuovo Canone di Locazione del Polo Interno e del Nuovo Canone di Locazione di Rho;
- (ii) il parere di Yard del 17 dicembre 2021;

in occasione dell'odierna riunione del 20 dicembre 2021 rilascia il presente parere da sottoporre al Consiglio di Amministrazione di Fiera Milano convocato per il 20 dicembre 2021.

6. ANALISI EFFETTUATE E CONCLUSIONI

Il parere di Yard ha evidenziato con riferimento all'ammontare della riduzione dei Canoni per l'anno 2021 - relativamente al GRUPPO Fiera Milano - quanto di seguito sinteticamente si riporta.

Nel proprio parere Yard ha preliminarmente evidenziato di essersi basata nella propria indagine e di aver tratto le proprie conclusioni sulla base dei seguenti principali presupposti:

- l'impossibilità di svolgimento di eventi fieristici e congressuali nel primo semestre 2021 (fino al 15 giugno) alla luce della normativa emanata dal Governo per far fronte all'emergenza epidemiologica da Covid-19;

- una ripresa delle attività fieristiche e congressuali caratterizzata da un'operatività ridotta, con i principali KPI di business (mq, numero espositori, ricavi e margini) in sensibile calo rispetto al periodo pre-covid a causa di diversi fattori, fra cui la ridotta mobilità internazionale e gli effetti della crisi economica che ha costretto gli espositori a rivedere i propri budget di spesa;
- il rapporto Canone di locazione su Fatturato (indice che misura la sostenibilità del canone), che nella media del triennio pre Covid è stato pari al 17,4%, è previsto in base al forecast 2021 più recente, pari al 35%. Tale percentuale rende attualmente il canone di locazione finanziariamente non sostenibile per Fiera Milano.

Alla luce di tutto quanto precede, Yard ha concluso:

- (i) che sia ragionevole una rinegoziazione dei canoni di locazione di tutti i contratti di locazione in essere con la Fondazione;
- (ii) che, considerate le dinamiche pressochè identiche e le conseguenze della pandemia Covid-19 sull'operatività di Fiera Milano nel 2021 simili a quanto avvenuto nel 2020, si ritiene ragionevole che tale rimodulazione possa essere strutturata sulla falsa riga di quanto concordato tra Fiera Milano e Fondazione Fiera Milano nel 2020; coerentemente per i periodi di "lockdown", da gennaio a giugno 2021 (fino al 14), viene suggerita una riduzione del canone di locazione in misura pari al 50%, mentre per i periodi "post lockdown" viene suggerita una riduzione del canone di locazione dell'8%;
- (iii) che, in considerazione dei ristori governativi percepiti da Fiera Milano, sia ragionevole in base al principio di buona fede che la contrattazione fra le parti ne tenga conto in sede di determinazione della riduzione dei canoni di locazione. A tal fine sono stati individuati due metodi alternativi: (a) metodo basato sull'incidenza dei ristori sui costi di funzionamento (costi del personale, canone di locazione e altri costi di struttura) e (b) metodo basato sull'incidenza dei ristori sulla differenza di EBITDA fra l'esercizio 2019 e l'esercizio 2021 (dato di forecast), esercizi comparabili come calendario fieristico. In entrambe i casi la percentuale di incidenza ottenuta viene utilizzata per abbattere lo sconto determinato in base alla metodologia "base" 2020, illustrata nel paragrafo (ii).

Alla luce dell'iter metodologico sopra illustrato, Yard ha concluso che risulta ragionevole l'applicazione di uno sconto dei canoni di locazione per l'anno 2021 che può attestarsi in un range di valori che va da un minimo di Euro 5.700.000 ad un massimo di Euro 6.400.000. Viene inoltre precisato da Yard che, configurandosi l'immobile oggetto del contratto di locazione come "unico", l'assenza di beni simili disponibili sul mercato così come il numero ridotto di conduttori in grado di gestire questa tipologia di strutture può comportare un impatto sulle trattative per la rinegoziazione e conseguentemente sulla quantificazione della riduzione del canone di locazione, che si potrebbe ragionevolmente stimare in un intervallo del +/- 10% da applicarsi ai valori minimi e massimi del range di sconto sopraindicato. Yard, pertanto conclude che lo sconto totale per l'anno 2021 può attestarsi nel range di valori che vanno da un minimo di Euro 5.100.000 ad un massimo di Euro 7.100.000.

In considerazione delle conclusioni di Yard, Fiera Milano e la Fondazione sono addivenute alla determinazione di una riduzione complessiva dei canoni di locazione per l'anno 2021 di Euro 5.500.000, che viene proporzionalmente allocata come segue sui singoli contratti di locazione in essere tra la Fondazione, Fiera Milano e la controllata FM Congressi:

- il Canone di Locazione del Polo Interno viene ridotto per un importo di complessivi Euro 173.767;
- il Canone di Locazione di Rho viene ridotto per un importo di complessivi Euro 4.880.404;
- i canoni di locazione dei Contratti di FM Congressi vengono ridotti per un importo complessivo di Euro 445.829.

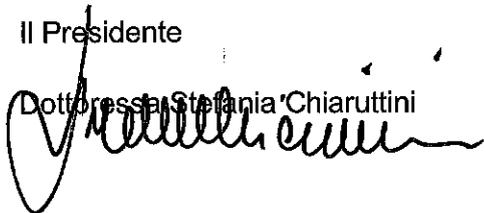
Alla luce di tutto quanto sopra esposto, il Comitato – dopo attente riflessioni e valutazioni – è giunto alla conclusione che la modifica del Canone di Locazione del Polo Interno, la modifica del Canone di Locazione di Rho e la modifica dei Canoni dei Contratti di Locazione di Fiera Milano Congressi nei termini sopra descritti costituisce un'operazione che, oltre a essere corretta nella sostanza, è conveniente per Fiera Milano e risponde all'interesse sociale della stessa.

Pertanto, il Comitato esprime all'unanimità il proprio parere favorevole al compimento dell'operazione e, di conseguenza, alla sottoscrizione degli accordi modificativi e integrativi del Contratto di Locazione del Polo Interno, del Contratto di Locazione di Rho e dei Contratti di Locazione di Fiera Milano Congressi.

Milano, 20 dicembre 2021

Il Presidente

Dott.ssa Stefania Chiaruttini





- MARKET OPINION -

Rinegoziazione canoni di locazione anno 2021 - Covid 19
17.12.21



INDICE

I.	SCOPE OF WORK.....	pag. 4
II.	IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE REAL ESTATE.....	pag. 6
	I. CONTESTO MACROECONOMICO Q3 2021	
	II. CONTESTO MACROECONOMICO Q3 2021 - Focus Italia	
	III. MERCATO REAL ESTATE Q3 2020 - Focus Italia	
III.	IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE FIERISTICO.....	pag. 10
	I. IL MERCATO FIERISTICO 2021	
	II. PRINCIPALI PROVVEDIMENTI DEL GOVERNO A SOSTEGNO DEL SETTORE FIERISTICO	
IV.	IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUI RISULTATI 2021 DI FIERA MILANO.....	pag. 13
	I. INDICI DI BILANCIO CONNESSI AI CANONI DI LOCAZIONE	
	II. MANIFESTAZIONI PREVISTE IN CALENDARIO DAL 1 GENNAIO AL 30 GIUGNO 2021	
V.	ANALISI CONTRATTI DI LOCAZIONE FIERA MILANO ATTUALMENTE IN ESSERE.....	pag. 16
	I. ACCORDO RINEGOZIAZIONE CANONI DI LOCAZIONE 2020	
VI.	PRINCIPALI ORIENTAMENTI GIURIDICI INERENTI IL PAGAMENTO DEGLI AFFITTI DURANTE IL PERIODO DI LOCKDOWN.....	pag. 18

INDICE

VII. TIPOLOGIE DI RINEGOZIAZIONE PER CAUSE STRAORDINARIE PRE COVID-19.....	pag. 27
VIII. MARKET PRACTICE IN CASI DI SOSPENSIONE TEMPORANEA DELLE ATTIVITA'.....	pag. 28
IX. MARKET PRACTICE IN CASI DI SOSPENSIONE TEMPORANEA DELLE ATTIVITA' A CAUSA COVID-19...	pag. 30
X. CONSIDERAZIONI FINALI SULLA FONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DELLA PANDEMIA COVID-19.....	pag. 32
I. ACCORDO RINEGOZIAZIONI CANONI DI LOCAZIONE 2021	
II. CONCLUSIONI	

PREMESSA

- **Fiera Milano S.p.a. e la società controllata al 100% Fiera Milano Congressi S.p.a.**, attive nel business fieristico e congressuale, sono **conduttrici degli asset immobiliari di proprietà di Fondazione Fiera Milano**.
- **Fondazione Fiera Milano detiene attualmente una partecipazione pari al 63,82%** del capitale di Fiera Milano S.p.A..
- **Nell'autunno 2020**, nel tentativo di frenare la seconda ondata di Covid-19 il Governo ha reintrodotto misure di restrizione allo svolgimento degli eventi fieristici e congressuali. In particolare, i congressi ed i convegni sono stati sospesi a partire dal 18 ottobre, mentre le fiere nazionali ed internazionali a partire dal 24 ottobre. Tali divieti sono stati successivamente prorogati fino alla fine dell'anno tramite il DPCM 26 ottobre 2020.
- **In data 15 dicembre 2020 Fiera Milano SpA e Fiera Milano Congressi SpA da una parte e Fondazione Fiera Milano dall'altra hanno sottoscritto degli accordi aventi per oggetto alcune modifiche ai contratti di locazione** in essere fra le medesime parti, rispettivamente in qualità di conduttrici e di locatore, relativi ai quartieri fieristici di Rho e di Milano e al centro congressi MiCo.
L'importo complessivo della riduzione è stato determinato in 14 milioni di euro, proporzionalmente allocato sui singoli contratti di locazione in essere tra Fondazione Fiera Milano, Fiera Milano e Fiera Milano Congressi.
- **Il DPCM del 14 gennaio 2021 ha rinnovato il divieto di svolgere fiere e congressi con orizzonte temporale fino al 5 marzo 2021. La sospensione delle attività fieristiche e congressuali è stata confermata dal DPCM del 2 marzo 2021.**
- **Il 22 aprile 2021 è stato approvato il decreto-legge "Riaperture"**, riportante una serie di misure urgenti per la graduale ripresa delle attività economiche e sociali nel rispetto delle esigenze di contenimento della diffusione dell'epidemia da COVID-19. Il decreto-legge ha previsto lo svolgimento in presenza, in zona gialla, delle fiere a partire dal 15 giugno 2021 e dei congressi e dei convegni a partire dal 1° luglio 2021.
- **In data 21 luglio 2021 SIMEST ha erogato a Fiera Milano un contributo di importo pari a 10 milioni di euro**, a valere sul Fondo per la Promozione Integrata a ristoro dei costi fissi non coperti da utili.
- **In data 5 novembre il Ministero del Turismo ha comunicato gli esiti dei calcoli effettuati per la ripartizione delle risorse del fondo del decreto ministeriale 24 giugno 2021**, pari a 350 milioni di euro destinate al ristoro delle perdite subite nell'anno 2020 dal settore delle fiere, dei congressi e della logistica. Si rende noto che il Gruppo **Fiera Milano potrà beneficiare di un contributo "teorico" complessivo di circa 34 milioni di euro**. Il conferimento di tale contributo è subordinato alle verifiche formali previste dalla normativa di riferimento.

- *La società Fiera Milano S.p.a., alla luce di quanto sopra esposto e di quanto accaduto nel 2021 e tuttora in essere in Italia e nel resto del mondo per il perdurare della pandemia da Covid-19, ai fini di una corretta gestione dell'emergenza intende valutare le **alternative percorribili per una possibile rinegoziazione temporanea del canone di locazione degli immobili condotti in locazione**. Tale riduzione si rende necessaria per l'**eccessiva onerosità del contratto di locazione per causa di forza maggiore** determinata dalla situazione emergenziale da Covid-19, che di fatto ha paralizzato nel primo semestre 2021 il settore fieristico e congressuale in cui opera la conduttrice, e ne ha condizionato la ripartenza nei mesi successivi, caratterizzati da un'operatività ridotta rispetto al periodo pre-Covid.*
- *A tal proposito, Fiera Milano S.p.a., nel mese di novembre 2021, ha richiesto a Yard, in veste di operatore professionale qualificato e accreditato nel settore real estate, un **parere professionale riguardante la rinegoziazione dei contratti di locazione** in essere tra Fiera Milano, Fiera Milano Congressi e Fondazione Fiera Milano, proprietaria degli immobili in questione.*

OBIETTIVO

Obiettivo del seguente parere professionale è di indirizzare Fiera Milano sulle possibili azioni a tutela della sostenibilità del canone di locazione rispetto all'andamento del business e, in particolare, analizzare nel dettaglio le seguenti tematiche:

- **fondatezza dei presupposti per richiedere una rinegoziazione del canone di locazione;**
- **condizioni previste dalla "market practice" in casi simili;**
- **quantificazione e congruità dell'eventuale riduzione del canone di locazione.**

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL QUADRO MACROECONOMICO

CONTESTO MACROECONOMICO Q3 2021

Lo scenario internazionale continua a essere caratterizzato da una ripresa economica eterogenea tra aree e paesi. Secondo le stime dell'OCSE, **il Pil mondiale aumenterà del 5,7% nel 2021 e del 4,5% nel 2022**, sostenuto dall'intonazione ancora espansiva delle politiche economiche. La crescita dell'economia mondiale ha superato i valori antecedenti la pandemia da Covid-19 e, in molti paesi, l'inflazione sta accelerando trainata dal significativo aumento dei listini dei prodotti energetici.

L'industria mondiale continua a risentire di alcune strozzature nella fornitura di prodotti intermedi che portano a crescenti difficoltà nell'organizzazione dei processi produttivi nelle catene globali del valore. Il commercio internazionale di merci in volume, a luglio, ha segnato una flessione congiunturale dello 0,9% (+0,7% a giugno) dovuta principalmente al calo degli scambi della Cina. Il PMI sui nuovi ordinativi all'export continua a suggerire, tuttavia, una possibile ripresa della domanda globale nei prossimi mesi.

L'attività economica cinese sta mostrando progressivi segnali di raffreddamento: ad agosto, le vendite al dettaglio hanno subito una brusca frenata (-2,5% la variazione tendenziale, +8,5% a luglio) che si è accompagnata al rallentamento della produzione industriale (+5,3% da +6,4%). Le prospettive per l'economia restano incerte.

Per gli Stati Uniti, le stime diffuse dall'OCSE indicano il proseguimento di una fase di ripresa robusta dei ritmi produttivi (+6,0% nel 2021 e +3,9% nel 2022). Ad agosto, la produzione industriale è aumentata dello 0,4% in termini congiunturali (+0,8% a luglio) e le vendite al dettaglio dello 0,7%, risentendo dell'atteso calo delle vendite di auto (-3,6% m/m) che segue l'incremento del 10,7% osservato a luglio.

Secondo il quadro previsivo recentemente diffuso dall'OCSE, **la dinamica del Pil dell'area euro dovrebbe assumere intensità simile a quella dell'economia statunitense** (+5,3% e +4,6% nel 2021 e 2022). **Nei mesi più recenti, la ripresa dei ritmi produttivi si è accompagnata a un miglioramento delle condizioni del mercato del lavoro** (il tasso di disoccupazione ad agosto è sceso a 7,5%) ma anche a un'accelerazione tendenziale dei prezzi (a settembre +3,4% da +3,0% di agosto), che ha toccato il massimo da novembre 2011. Dal lato dell'offerta, a luglio la produzione industriale è salita (+1,5% in termini congiunturali) riportando l'indice sui livelli pre-crisi.

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL QUADRO MACROECONOMICO

CONTESTO MACROECONOMICO Q3 2021 - focus Italia

In Italia l'aumento del PIL, che nel secondo trimestre è risultato ben superiore alle attese, è proseguito nei mesi estivi. Sulla base degli indicatori disponibili, nel terzo trimestre la produzione industriale sarebbe cresciuta di circa l'1% e il PIL di oltre il 2%. L'estensione della copertura vaccinale e l'incremento della mobilità hanno reso possibile la ripresa dei consumi di servizi da parte delle famiglie, che si è associata al recupero già in atto degli investimenti.

Le attese delle famiglie sulla situazione economica dell'Italia sono nel complesso migliorate; anche la propensione a spendere nei comparti più colpiti dalla pandemia, tra cui alberghi, bar e ristoranti, è in ripresa. Permane tuttavia ancora cautela nelle prospettive di spesa, soprattutto tra i nuclei meno abbienti. Le imprese confermano giudizi molto favorevoli circa le condizioni per investire.

La crescita delle esportazioni dell'Italia, che nel secondo trimestre è stata robusta e superiore a quella del commercio mondiale, è proseguita nel terzo. In estate la spesa dei viaggiatori stranieri è stata significativamente più elevata rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, ma ancora inferiore ai valori del 2019. Sono continuati gli acquisti di titoli italiani per investimenti di portafoglio da parte di non residenti.

Il miglioramento della congiuntura si è tradotto in primavera in un **deciso rialzo dell'occupazione**, soprattutto a termine, e delle ore lavorate. In luglio e agosto gli occupati sono ancora aumentati, benché a ritmi più contenuti. Non sono però del tutto superati gli effetti della crisi pandemica **e permangono segnali di sottoutilizzo del lavoro: il ricorso agli strumenti di integrazione salariale è ancora ampio**, sebbene molto inferiore ai massimi del 2020, e il tasso di attività è al di sotto dei livelli di due anni fa.

L'inflazione ha raggiunto in settembre il 2,9%, sospinta dalla crescita marcata dei prezzi dei beni energetici. Nelle proiezioni l'incremento non dovrebbe estendersi al medio termine: i recenti accordi contrattuali non prefigurano finora un'accelerazione dei salari. Le imprese segnalano di avere adeguato al rialzo le previsioni di aumento dei propri listini, che restano però ancora sotto il 2% annuo.

L'Esecutivo ha aggiornato le stime tendenziali e gli obiettivi di bilancio per il prossimo triennio. **Nel 2021 l'indebitamento netto si collocherebbe al 9,4 per cento del PIL (dal 9,6 del 2020) e il debito al 153,5% (dal 155,6).**



IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL QUADRO MACROECONOMICO

Nonostante le prospettive positive, **lo scenario 2021 presenta una serie di rischi** che riguardano diversi elementi di incertezza:

1. **L'adozione di nuove restrizioni agli spostamenti** è il rischio principale poiché influirebbe negativamente e in tempi molto rapidi sulla fiducia degli operatori, sui consumi e quindi anche sugli investimenti e l'occupazione. La possibilità che insorgano nuove varianti potenzialmente più contagiose o per le quali i vaccini attualmente disponibili non siano pienamente efficaci è stata resa concreta dalla comparsa prima di Delta e poi di Omicron, aumentando il livello di incertezza.
2. Nel corso del 2021 sono emerse con una notevole eterogeneità, geografica e settoriale, **carenze importanti di materie prime e semilavorati**. Tali fenomeni sono ipotizzati di natura temporanea, ma vi è il rischio che lo siano solo in parte e che quindi diventino più strutturali, rallentando in modo più significativo e prolungato l'attività economica.
3. La dinamica dei prezzi è prevista su livelli contenuti in Italia, dato che le pressioni recenti sono state alimentate quasi esclusivamente dal rincaro delle commodity, specie energetiche, che si ipotizza si possano attenuare nel corso del 2022. Se così non fosse e si manifestassero persistenti carenze di offerta, **la spinta inflazionistica potrebbe assumere un carattere più strutturale in Europa e in Italia, inducendo la BCE ad anticipare la restrizione monetaria**, che al momento non è stata ancora delineata. Un prematuro rialzo dei tassi nell'Eurozona avrebbe effetti indesiderati sul costo del debito pubblico, e quindi impatti molto negativi soprattutto per un paese come l'Italia con un elevato debito.
4. **La piena efficacia del PNRR è subordinata all'individuazione di una efficiente allocazione delle risorse**, al rispetto dei tempi previsti e alle modalità di attuazione degli investimenti e delle numerose riforme in programma. Il venir meno, anche solo parziale, di uno di questi elementi implicherebbe una minore attribuzione di risorse a monte o una loro dispersione a valle.
5. **La profonda difficoltà di varie imprese operanti nel mercato immobiliare cinese, in particolare di Evergrande, sta accrescendo i timori che il settore, che pesa per il 14% del PIL, subisca dei seri contraccolpi, con il rischio di una crisi a livello nazionale, che potrebbe avere effetti indiretti molto negativi anche sui partner commerciali della Cina e, più in generale, sull'economia mondiale.**

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE REAL ESTATE

MERCATO REAL ESTATE Q3 2021 - focus Italia

Il mercato italiano degli investimenti ha continuato a registrare un buon andamento con volumi trimestrali che registrano un incremento del 4% rispetto allo stesso periodo del 2020. *Il capitale complessivo investito dall'inizio dell'anno ha raggiunto i 5 miliardi di euro e, sebbene questa cifra sia inferiore di circa il 15% rispetto allo stesso periodo del 2020, è al di sopra della media dei 10 anni (4,5 miliardi di euro).*

Il focus degli investitori è principalmente sull'asset class Industrial & Logistics *che ha assorbito la maggior parte del capitale investito da inizio anno - raggiungendo 1,7€Bn con un incremento del 78% rispetto al 2020 - con una previsione di oltre 2€Bn per la fine dell'anno.*

Il settore Uffici, nonostante la ripresa del mercato delle locazione in città chiave come Milano e Roma, continua a subire un certo scetticismo da parte degli investitori, *legato soprattutto ai nuovi format e requisiti richiesti dagli inquilini. Il settore ha registrato un calo del 44% rispetto ai dati registrati nel 2020.*

*Il successo della campagna vaccinale (con oltre l'80% della popolazione completamente vaccinata) e la diminuzione dei ricoveri ha avuto un impatto sull'allentamento delle restrizioni di viaggio e sull'aumento del turismo. Ciò si è riflesso positivamente sul **settore Hospitality, che è saldamente nel radar degli investitori;** anche se il processo di transazione rimane lungo, sono in corso varie operazioni destinate a chiudersi entro la fine dell'anno o all'inizio del prossimo.*

I dubbi sulla ripresa del Retail continuano nonostante il ritorno della fiducia dei consumatori con molte persone che tornano a fare acquisti di persona anziché on-line; *le cifre mostrano un calo degli investimenti del 75% per un totale di quasi 300€Ml nei primi nove mesi dell'anno. Nel complesso gli investitori si concentrano ancora su asset premium in termini di posizione e fondamentali, ma restano in attesa di condizioni più favorevoli.*

Cresce l'interesse degli investitori per il settore Living, *l'attività registrata da inizio anno è significativa anche se si registra un calo del 30% delle transazioni. Nel corso del trimestre sono stati siglati alcuni importanti accordi preliminari e acquisti di cosa futura i cui risultati saranno evidenti solo nei prossimi anni.*

*Con almeno due grandi portafogli in chiusura nell'ultimo trimestre, **il mercato italiano degli investimenti potrebbe raggiungere i 9 miliardi di euro per il 2021,** con Industrial & Logistics in testa. La sostenibilità sarà presa sempre più in considerazione nelle scelte di investimento da parte degli investitori. non solo sotto forma di ESG, ma anche come caratteristica fondamentale per investimenti a prova di futuro*



IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE FIERISTICO

IL MERCATO FIERISTICO 2021

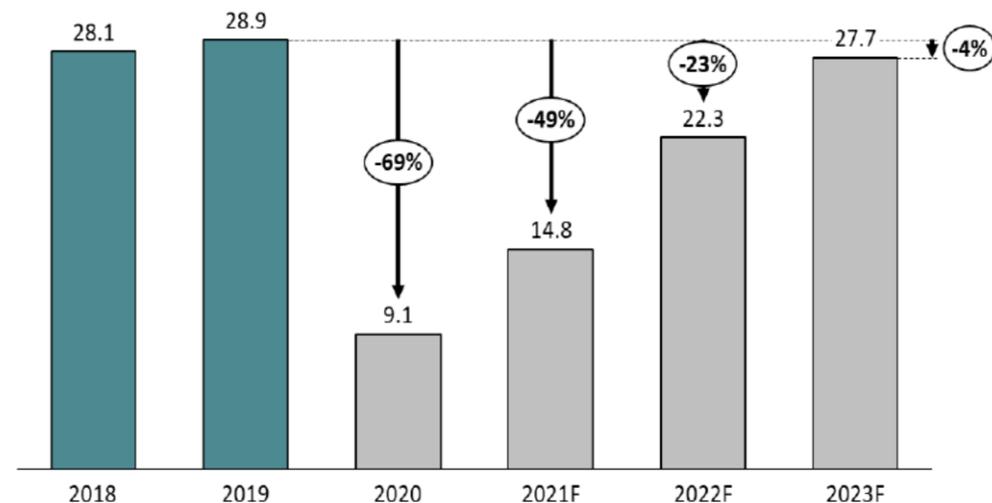
La società di consulenza e ricerche AMR nel suo ultimo report di novembre 2021 stima che **la dimensione del settore fieristico mondiale nel 2021 risulterà dimezzata (-49%) rispetto ai livelli pre-covid (riferimento all'anno 2019).**

A livello globale AMR stima nei prossimi anni una **ripresa molto graduale, con un'aspettativa di pieno recupero solo a partire dal 2023, con un -4% rispetto ai livelli pre-covid del 2019.**

Per quanto riguarda l'Italia AMR osserva che **Il lockdown del primo semestre 2021 ha pesantemente impattato sul settore fieristico italiano, atteso in aumento del 52% rispetto al 2020 ma pur sempre in diminuzione del 69% rispetto ai livelli pre-Covid (anno 2019).**

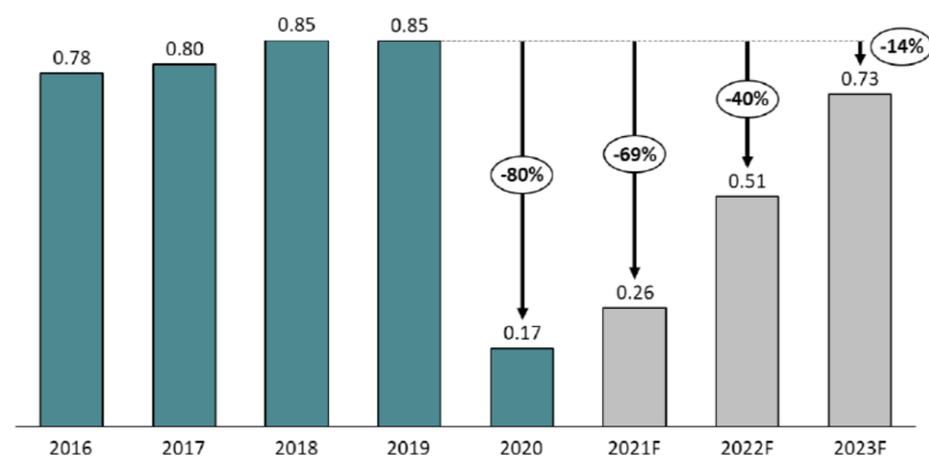
Per il 2022 AMR stima che **i volumi dei mq rimarranno minori del 40% rispetto a quelli del 2019 e recupereranno nel 2023 fino all'85% dei volumi pre-covid (2019).** La quota dei ricavi da iniziative «digital» sul totale risulterà ancora marginale (3%) nel 2021

Overall market forecast, 2018-2023 (\$bn)



Source: AMR analysis

Market growth 2016-2023, \$bn



Source: Osservatorio Fiere Bocconi, CFI, AMR analysis



IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE FIERISTICO

PRINCIPALI PROVVEDIMENTI DEL GOVERNO A SOSTEGNO DEL SETTORE FIERISTICO

- **Finanziamento SIMEST “Patrimonializzazione a supporto del sistema fieristico”** – 4 marzo 2021 – SIMEST ha provveduto ad adeguare il limite massimo degli aiuti concedibili per soggetto che passa da 800 mila a 1,8 milioni di Euro. L’adeguamento recepisce la delibera della Commissione Europea del 28 gennaio u.s., che tiene conto del “Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell’economia nell’attuale emergenza del Covid-19” (Temporary framework) e del Regolamento UE n. 1407/2013 (de minimis)
- **Decreto Legge 22 marzo 2021 n. 41 (Sostegni)** – convertito con la Legge 21 maggio 2021 n.69, prevede l’istituzione di un fondo di 100 milioni di euro presso il Ministero del Turismo, oltre al rifinanziamento dei sostegni erogabili tramite SIMEST pari a 150 milioni di euro
- **Contributi SIMEST a fondo perduto commisurati a costi fissi non coperti a supporto del sistema fieristico** – 31 marzo 2021 – Trattasi di un provvedimento di aiuto al settore fieristico, emanato a seguito del provvedimento della Commissione Europea del 16/03/2021, consistente in 63 milioni di euro a valere su fondi MAECI-SIMEST (Fondo 295/73 e 394/81) a compensazione di costi fissi non coperti a disposizione dei soggetti che dichiarino di aver subito nel periodo ammissibile un calo di fatturato di almeno il 30% rispetto all’analogo periodo del 2019. Il limite massimo del contributo concedibile è pari al 70% dei costi fissi non coperti e l’importo massimo del contributo non potrà comunque superare il valore complessivo di 10 milioni di euro
- **Ministero del Turismo, DM 281 del 27 aprile 2021** – Stabilisce le condizioni e i requisiti per ottenere i contributi a favore dei comparti fieristico e congressuale per il ristoro delle perdite subite nell’anno 2020, così come previsto dal “Decreto Ristori”. In particolare l’art. 3 ripartisce le risorse tra i settori (i) 121 milioni per enti fiera e organizzatori di fiere (ii) 121 milioni per soggetti organizzatori di congressi (iii) 81 milioni per soggetti erogatori di servizi di logistica e trasporto e di allestimento che abbiano una quota superiore al 51% dei ricavi derivante da attività riguardanti fiere e congressi. Viene stabilito che l’erogazione avverrà in proporzione alla differenza tra i ricavi del periodo 1° agosto 2020 – 31 dicembre 2020 e quelli conseguiti nel medesimo periodo del 2019 e che l’attuazione è subordinata all’autorizzazione da parte della Commissione Europea

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE FIERISTICO

PRINCIPALI PROVVEDIMENTI DEL GOVERNO A SOSTEGNO DEL SETTORE FIERISTICO

- **Decreto Legge 25 maggio 2021 n. 73 (Sostegni-bis)** – Prevede ulteriori 50 milioni di euro per il fondo “fiere e congressi” istituito presso il Ministero del Turismo
- **Finanziamento agevolato SIMEST per la partecipazione alle fiere internazionali in Italia e all’estero** – 3 giugno 2021 – Prevede per gli espositori italiani alle fiere la possibilità di riprendere a presentare online le domande per finanziare, attraverso SIMEST, la propria partecipazione alle fiere internazionali in Italia e all’estero, alle seguenti condizioni (i) tasso agevolato (ii) massimo finanziabile fino a 150.000 Euro per iniziativa (iii) possibilità di ottenere fino al 25% del finanziamento a fondo perduto, copertura che può arrivare fino al 100% delle spese preventivate, durata di 4 anni, di cui il primo di preammortamento
- A inizio agosto 2021 (i) sono stati pubblicati il Decreto ministeriale e l’avviso per l’assegnazione e l’erogazione dei contributi per operatori di fiere e congressi relativi ai fondi istituiti dal ministero del Turismo destinati all’indennizzo delle perdite subite dal settore (decreto Ristori) (ii) la Commissione europea ha formalizzato il superamento del de minimis per gli aiuti di Stato, un’istanza portata avanti dal ministro del Turismo, Massimo Garavaglia
- **Finanziamento agevolato SIMEST per la partecipazione alle fiere internazionali in Italia e all’estero** – 30 settembre 2021 – Il Comitato Agevolazioni SIMEST ha deliberato la riapertura del nuovo Fondo 394, grazie alle risorse assicurate dall’Unione Europea – Next Generation EU attraverso il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), con l’obiettivo di favorire la transizione digitale ed ecologica delle PMI italiane a vocazione internazionale
- Il **Ministero del Turismo** ha pubblicato il 5 novembre la lista dei 331 player fieristici beneficiari ammessi al contributo “teorico” a fondo perduto (cioè soggetto a verifica) per i mancati ricavi subiti dalle fiere e dai congressi nel 2020 come risultato della ripartizione del Fondo Ristori riferita allo stesso anno. Il plafond che deroga i limiti sugli aiuti di Stato previsto dal ministero ammonta a 350 milioni di euro, di cui 130 milioni di euro solo per le fiere italiane
- A fine novembre è stato pubblicato sul sito del **Ministero del Turismo** l’avviso pubblico relativo all’assegnazione ed erogazione dei 50 milioni di euro stanziati dal DI Sostegni-bis per il comparto fieristico

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUI RISULTATI 2021 DI FIERA MILANO

Nel corso del 2021 si è protratta l'emergenza pandemica da Covid-19, che ha comportato un lockdown delle strutture fieristiche e congressuali per il periodo dal 1 gennaio al 14 giugno, mentre per il periodo dal 15 giugno fino a inizio settembre l'attività fieristica e congressuale è risultata estremamente ridotta. Da inizio settembre le attività sono effettivamente ripartite, ma hanno registrato risultati mediamente dimezzati rispetto al periodo pre-covid nei principali KPI (mq, n. espositori, ricavi e margini) a causa di diversi fattori, fra cui la ridotta mobilità internazionale e gli effetti della crisi economica che ha costretto gli espositori a rivedere i propri budget di spesa.

Per fornire un quadro preciso di come la pandemia Covid-19 abbia pesantemente influito sui risultati economico-finanziari del Gruppo Fiera Milano occorre confrontare le aspettative sui risultati del Gruppo nel periodo pre-Covid con le risultanze preconsuntive effettivamente registrate nel 2021. Il piano strategico 2018-2022 prevedeva per il 2021, grazie a un ricco calendario caratterizzato dalla presenza delle biennali organizzate dal Gruppo (Host e Tuttofood), dalla manifestazione EMO e dall'evento Innovation Alliance, un EBITDA pre-IFRS 16 di 60/70 milioni di euro, che corrisponde a un EBITDA post IFRS 16 di circa 110/120 milioni di euro. Il business outlook più aggiornato sul 2021 prevede un EBITDA post IFRS 16 di 52/57 milioni di Euro, che tiene conto tuttavia di circa 45 milioni di euro di contributi governativi

Lo stesso confronto si può effettuare partendo dal più recente Piano Strategico CONNECT 2021-2025 di febbraio 2021, che prevedeva per l'esercizio 2021 ricavi in un intorno fra 180/200 milioni di euro e un EBITDA post IFRS 16 di 40/50 milioni di euro. Come detto la previsione più aggiornata per l'esercizio 2021 proietta un EBITDA post IFRS 16 di 52/57 milioni di Euro, che tiene però conto di contributi governativi per 45 milioni di euro, e circa 130 milioni di ricavi.

La società in un quadro di ridotta operatività ha dovuto attivarsi per aumentare la dotazione di risorse finanziarie a fronte dei fabbisogni derivanti dai costi di funzionamento (canone di locazione, costo del personale e altri costi di struttura) e nel primo semestre 2021 ha raccolto finanziamenti a medio termine per 88 milioni di euro. La PFN del Gruppo (posizione finanziaria netta), pari a -24 ml di euro a inizio 2021 è peggiorata fino a raggiungere un picco di -65 milioni di euro al 30 giugno 2021 per poi attestarsi a -15 milioni di euro al 30 settembre 2021, grazie alla ripresa delle attività fieristiche.

Sono inoltre proseguite le azioni volte al contenimento (i) dei costi di gestione mediante la rinegoziazione dei principali contratti passivi e l'estrema attenzione a tutte le tipologie di spese operative e **(ii) dei costi del personale**, attraverso il ricorso nella prima parte dell'anno al Fondo di Integrazione Salariale.

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUI RISULTATI 2021 DI FIERA MILANO

- *I Ricavi attesi 2021 (130 ml di euro) si stima faranno registrare una variazione del -31,5% per un ammontare pari a €60 milioni rispetto a quanto previsto dal Piano CONNECT per il 2021 (mediana della forchetta 180/200)*
- *L'EBITDA atteso 2021 (sulla mediana della forchetta 52/57 ml di euro) farà registrare una variazione in aumento del 21,1% per un ammontare pari a 9,5 milioni di euro rispetto a quanto previsto nel Piano CONNECT (mediana della forchetta 40/50 ml di euro) per il 2021*
- **L'EBITDA atteso 2021 al netto dei contributi governativi di 45 ml di euro** (sulla mediana della forchetta 7/12 ml di euro) farà registrare una variazione in diminuzione del 78,9% per un ammontare pari a 35,5 milioni di euro rispetto a quanto previsto nel Piano CONNECT (mediana della forchetta 40/50 ml di euro) per il 2021

INDICATORI E INDICI DI BILANCIO

- *La **Media rapporto Canone di locazione su Fatturato** nel triennio pre covid 2017-2018-2019 è stata pari al **18%***
- *Il **Rapporto Canone di locazione su Fatturato** previsto in base ai dati attesi 2021 sarà pari al **35%***
- *La **Media rapporto Canone di locazione su EBITDAR** nel triennio pre covid 2017-2018-2019 è stata pari al **60%***
- *Il **Rapporto Canone di locazione su EBITDAR** (EBITDA post IFRS 16) previsto in base ai dati attesi 2021 sarà pari al **83%***

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUI RISULTATI 2021 DI FIERA MILANO

MANIFESTAZIONI PREVISTE IN CALENDARIO 2021					
Situazione iniziale con riposizionamenti - Agg. 15.12.2021					
Manifestazioni	Sede espositiva Iniziale (Rho / Fmcity)	Data di Svolgimento iniziale		Riprogrammazione Finale (nuova data o annullamento)	
PTE - PROMOTION TRADE EXHIBITION	FieraMilano RHO	27/01/2021	29/01/2021	07/09/2021	08/09/2021
HOMI	FieraMilano RHO	29/01/2021	01/02/2021	05/09/2021	08/09/2021
MILANO UNICA (1 sem.)	FieraMilano RHO	02/02/2021	04/02/2021	ANNULLATA	
MIDO	FieraMilano RHO	06/02/2021	08/02/2021	ANNULLATA	
BIT	FieraMilanoCity	07/02/2021	09/02/2021	Riposizionamento a maggio 2021 (9/11 maggio), in seguito confermata Edizione Digitale - BIT DIGITAL EDITION	
MYPLANT & GARDEN	FieraMilano RHO	15/02/2021	17/02/2021	ANNULLATA	
HOMI Fashion&Jewels (1 sem.)	FieraMilano RHO	20/02/2021	23/02/2021	ANNULLATA	
MICAM (1 sem.)	FieraMilano RHO	21/02/2021	24/02/2021	ANNULLATA	
MIPEL (1 sem.)	FieraMilano RHO	21/02/2021	24/02/2021	ANNULLATA	
THE ONE MILANO (1 sem.)	FieraMilano RHO	21/02/2021	24/02/2021	ANNULLATA	
LINEAPELLE (1 sem.)	FieraMilano RHO	24/02/2021	26/02/2021	ANNULLATA	
SIMAC TANNING-TECH	FieraMilano RHO	24/02/2021	26/02/2021	22/09/2021	24/09/2021
FILO (1 sem.)	FieraMilanoCity(Mico)	24/02/2021	25/02/2021	ANNULLATA	
VENDITALIA	FieraMilano RHO	10/03/2021	13/03/2021	ANNULLATA	
FA' LA COSA GIUSTA	FieraMilanoCity	12/03/2021	14/03/2021	ANNULLATA	
MADE EXPO	FieraMilano RHO	17/03/2021	20/03/2021	22/11/2021	25/11/2021
MADE IN STEEL	FieraMilano RHO	17/03/2021	19/03/2021	05/10/2021	07/10/2021
LAMIERA	FieraMilano RHO	17/03/2021	20/03/2021	25/05/2022	28/05/2022
TRANSPOTEC LOGITEC	FieraMilano RHO	18/03/2021	21/03/2021	27/01/2022	30/01/2022
MIART	FieraMilanoCity	09/04/2021	11/04/2021	17/09/2021	19/09/2021
SI SPOSAITALIA COLLEZIONI	FieraMilanoCity	09/04/2021	12/04/2021	25/06/2021	27/06/2021
I SALONI (Sal. Mobile, Sal. Bagno, Eurocucina, Euroluce, Workplace3.0)	FieraMilano RHO	13/04/2021	18/04/2021	Annullata edizione 2021 de I SALONI- confermata edizione "SUPERSALONE" (5-10 settembre 2021)	
IN COSMETICS	FieraMilano RHO	27/04/2021	29/04/2021	ANNULLATA	
IPACK-IMA	FieraMilano RHO	04/05/2021	07/05/2021	03/05/2022	06/05/2022
INTRALOGISTICA ITALIA	FieraMilano RHO	04/05/2021	07/05/2021	03/05/2022	06/05/2022
PRINT4ALL	FieraMilano RHO	04/05/2021	07/05/2021	03/05/2022	06/05/2022
MEAT-TECH	FieraMilano RHO	04/05/2021	07/05/2021	22/10/2021	26/10/2021
PLAST	FieraMilano RHO	04/05/2021	07/05/2021	ANNULLATA	
CHIBIMART	FieraMilanoCity	14/05/2021	17/05/2021	12/11/2021	15/11/2021
TUTTOFOOD	FieraMilano RHO	17/05/2021	20/05/2021	22/10/2021	26/10/2021

MANIFESTAZIONI PREVISTE IN CALENDARIO 2021					
Situazione iniziale con riposizionamenti - Agg. 15.12.2021					
Manifestazioni	Sede espositiva Iniziale (Rho / Fmcity)	Data di Svolgimento iniziale		Riprogrammazione Finale (nuova data o annullamento)	
PACKAGING PREMIERE	FieraMilanoCity	25/05/2021	27/05/2021	ANNULLATA	
MILANO UNICA	FieraMilano RHO	06/07/2021	08/07/2021	06/07/2021	
CPHI	FieraMilano RHO	31/08/2021	02/09/2021	09/11/2021	
SUPERSALONE	FieraMilano RHO			05/09/2021	10/09/2021
HOMI Fashion&Jewels (2 sem.)	FieraMilano RHO	11/09/2021	14/09/2021	18/09/2021	
MICAM (2 sem.)	FieraMilano RHO	12/09/2021	15/09/2021	19/09/2021	
MIPEL (2 sem.)	FieraMilano RHO	12/09/2021	15/09/2021	19/09/2021	
THE ONE MILANO - MIFUR/MIPAP SPECIAL FEATURED BY MICAM (2 sem.)	FieraMilano RHO	12/09/2021	15/09/2021	19/09/2021	21/09/2021
LINEAPELLE - A NEW POINT OF VIEW	FieraMilano RHO	15/09/2021	17/09/2021	22/09/2021	24/09/2021
FARMACISTAPIU' (Opzione/Ipotesi non ufficializzata)	FieraMilanoCity (Mico)	24/09/2021	25/09/2021	ANNULLATA	
PLUG-MI	FieraMilanoCity	25/09/2021	26/09/2021	ANNULLATA	
FILO (2 sem.)	FieraMilanoCity (Mico)	29/09/2021	30/09/2021		
MILANO FOR PETS	FieraMilanoCity	02/10/2021	03/10/2021	ANNULLATA	
EMO	FieraMilano RHO	04/10/2021	09/10/2021		
VITRUM	FieraMilano RHO	05/10/2021	08/10/2021		
SMAU	FieraMilanoCity (Mico)	12/10/2021	13/10/2021		
VISCOM	FieraMilano RHO	14/10/2021	16/10/2021	30/09/2020	02/10/2020
INPRINT MILAN	FieraMilano RHO	14/10/2021	16/10/2021	ANNULLATA	
SALONE FRANCHISING MILANO	FieraMilanoCity	21/10/2021	23/10/2021	ANNULLATA	
HostMilano	FieraMilano RHO	22/10/2021	26/10/2021		
MILAN GAMES WEEK & CARTOONICS	FieraMilano RHO			12/11/2021	14/11/2021
EICMA	FieraMilano RHO	09/11/2021	14/11/2021	23/11/2021	28/11/2021
SIMEI - ENOVITIS BUSINESS	FieraMilano RHO	18/11/2021	19/11/2021	15/11/2022	18/11/2022
SICUREZZA	FieraMilano RHO	17/11/2021	19/11/2021	22/11/2021	24/11/2021
SMART BUILDING EXPO	FieraMilano RHO	17/11/2021	19/11/2021	22/11/2021	24/11/2021
GI' COME GIOCARE	FieraMilanoCity	19/11/2021	21/11/2021	ANNULLATA	
MILANO AUTOCLASSICA	FieraMilano RHO	28/11/2021	28/11/2021	01/10/2021	03/10/2021
AF - L'ARTIGIANO IN FIERA	FieraMilano RHO	04/12/2021	12/12/2021		
GI' COME GIOCARE - The Show	FieraMilano RHO			04/12/2021	12/12/2021



ANALISI CONTRATTI DI LOCAZIONE FIERA MILANO ATTUALMENTE IN ESSERE

A seguito di analisi dei contratti di locazione attualmente in essere tra Fiera Milano, Fiera Milano Congressi e Fondazione Fiera Milano non sono state riscontrate clausole che prevedono la **legittimità della parte conduttrice a richiedere uno sconto** seppur di natura temporanea e per cause ad essa non imputabili mentre sarebbe possibile la rescissione anticipata per gravi motivi.

CONDUTTORE			CANONE (€/anno)	CANONE INDICIZZATO 2021 (€/anno)	INDICIZZAZIONE	DURATA (anni)	SCADENZA	RECESSO ANTICIPATO	RECESSO GRAVI MOTIVI	MAN. ORDINARIA	MAN. STRAORDINARIA	DISDETTA
FMC	Pad. 17	p. - 1/terra	150.000	424.277	100% ISTAT	9+9	30/06/2023	NO	SI	conduttore	conduttore	12 mesi di preavviso
		p. 1 e 2	200.000									
FMC	Pad. 5/6		3.000.000	3.222.793	100% ISTAT	9+9	30/04/2029	NO		conduttore	proprietà	12 mesi di preavviso
	Park	50% fatturato										
FMC	Uffici + posti auto		150.000	159.484	100% ISTAT	6+6	30/06/2029			conduttore	proprietà	12 mesi di preavviso
FIERA MI	Polo esterno		38.800.000	39.844.251	100% ISTAT	9+9	30/06/2023	NO	SI	conduttore	proprietà	18 mesi di preavviso
FIERA MI	Polo interno		1.413.000	1.418.652	100% ISTAT	9+9	30/06/2023	NO	SI	conduttore	proprietà	18 mesi di preavviso

ANALISI CONTRATTI DI LOCAZIONE FIERA MILANO ATTUALMENTE IN ESSERE

ACCORDO RINEGOZIAZIONE CANONI DI LOCAZIONE 2020

Alla luce della situazione emergenziale legata alla pandemia di Covid-19 che, di fatto, ha comportato per cause di forza maggiore la sospensione dell'attività del settore fieristico e congressuale per un prolungato periodo di tempo nel corso del 2020, le parti hanno concordato, per eccessiva onerosità sopravvenuta, una temporanea riduzione dei canoni di locazione dei poli fieristici di Rho e di Milano per l'anno 2020. Per le medesime ragioni sono stati altresì ridotti per l'anno 2020 anche i canoni di locazione di Fiera Milano Congressi. L'importo complessivo della riduzione è risultato pari a 14 milioni di euro ed è stato proporzionalmente allocato sui singoli contratti di locazione in essere tra Fondazione Fiera Milano, Fiera Milano e Fiera Milano Congressi.

Mesi 2021	Operatività	% Sconto	Canone pieno	Sconto	Canone ridotto
Gennaio	Operatività piena	0%	3.740.127 €	- €	3.740.127 €
Febbraio	Operatività piena	0%	3.740.127 €	- €	3.740.127 €
Marzo	Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a impostazioni governative	50%	3.740.127 €	1.870.064 €	1.870.064 €
Aprile	Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a impostazioni governative	50%	3.740.127 €	1.870.064 €	1.870.064 €
Maggio	Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a impostazioni governative	50%	3.740.127 €	1.870.064 €	1.870.064 €
Giugno	Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a impostazioni governative	50%	3.740.127 €	1.870.064 €	1.870.064 €
Luglio	Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a impostazioni governative	50%	3.740.127 €	1.870.064 €	1.870.064 €
Agosto	Operatività limitata dalle misure di contenimento	8%	3.740.127 €	299.210 €	3.440.917 €
Settembre	Operatività limitata dalle misure di contenimento	8%	3.740.127 €	299.210 €	3.440.917 €
Ottobre	Operatività limitata dalle misure di contenimento	8%	3.740.127 €	299.210 €	3.440.917 €
Novembre	Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a impostazioni governative	50%	3.740.127 €	1.870.064 €	1.870.064 €
Dicembre	Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a impostazioni governative	50%	3.740.127 €	1.870.064 €	1.870.064 €
TOTALE			44.881.524 €	13.988.075 €	30.893.449 €

PRE LOCKDOWN	Operatività piena
LOCKDOWN	Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a impostazioni governative
POST LOCKDOWN	Operatività limitata dalle misure di contenimento

PRINCIPALI ORIENTAMENTI GIURIDICI INERENTI IL PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE DURANTE IL PERIODO DI LOCKDOWN



Le misure adottate dal Governo e dalle Regioni per il contenimento dell'epidemia da Covid-19 a partire dal marzo 2020 hanno avuto un enorme impatto sulle attività di impresa, in particolare su quelle esercitate tramite contratti di locazione commerciale o di affitto di azienda. Numerose imprese, titolari di contratti di locazione o di affitto di azienda, hanno dovuto subire una sospensione delle attività commerciali e industriali per diversi mesi, con conseguente impossibilità di utilizzare i locali utilizzati per l'esercizio dell'impresa e drastico calo di redditività, e si sono quindi improvvisamente trovate in difficoltà nel pagamento dei canoni di locazione e di affitto di azienda. Di seguito facciamo il punto della situazione alla luce delle pronunce della giurisprudenza finora intervenute, a distanza di oltre un anno dall'inizio dell'epidemia Covid-19.

Lo tsunami epidemico ha infatti direttamente colpito moltissime imprese, le quali hanno subito:

- *la sospensione delle attività commerciali e industriali per diversi mesi, con conseguente impossibilità di utilizzare i locali utilizzati per l'esercizio dell'impresa, molto spesso in base a contratti di locazione commerciale o affitto di azienda;*
- *un drastico calo di redditività, derivante dalla sensibile e generale flessione dei consumi, dei maggiori costi e delle limitazioni operative derivanti dall'adozione delle misure di sicurezza che le imprese hanno dovuto adottare (si pensi, per fare un semplice esempio, alla riduzione dei coperti negli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande per effetto delle misure di distanziamento sociale).*

RISPOSTA LEGISLATORE

A fronte di tale drammatica situazione, in cui si sono venute improvvisamente a trovare centinaia di migliaia di imprese conduttrici di immobili o affittuarie di azienda, la risposta del legislatore è stata parziale e del tutto insoddisfacente.

Nonostante l'emergenza sanitaria che ha investito il Paese nell'ultimo anno e mezzo abbia avuto un impatto sugli operatori non molto dissimile da quello realizzatosi con la Seconda Guerra Mondiale, il legislatore ha deciso di non adottare soluzioni generali quali la liberazione dagli obblighi per effetto di una causa di forza maggiore, come invece ebbe luogo in tale occasione. Invero, al di là delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 65 del DL n. 18/2020 (cd. Decreto "Cura Italia"), reiterate ed estese dai decreti successivi (DL n. 34/2020, "Decreto Rilancio"), DL n. 137/2020 "Decreto Ristori", DL n. 149/2020, "Decreto Ristori bis", DL n. 154/2020, "Decreto Ristori ter" e dei contributi previsti dal DL n. 41/2021, "Decreto Sostegni", e dal DL n. 73/2021, Decreto Sostegni bis"- che, pur avendo l'effetto di mitigare la situazione di difficoltà dei conduttori/affittuari, non sono certo risolutive, se non altro perché in ogni caso presuppongono il pagamento dei canoni



PRINCIPALI ORIENTAMENTI GIURIDICI INERENTI IL PAGAMENTO DEGLI AFFITTI DURANTE IL PERIODO DI LOCKDOWN



Il legislatore non è infatti intervenuto con norme generali che prevedessero una rideterminazione dei canoni di locazione o di affitto di azienda, se si eccettua la norma di cui all'art. 216, comma 3 del Decreto Rilancio, che ha previsto una riduzione dei canoni locatizi per soli conduttori di impianti sportivi privati.

D'altra parte, è sostanzialmente inapplicabile al caso in esame la norma di cui all'art. 3, comma 6-bis del D.L. n. 6/2020, modificato dal successivo D.L. n. 18/2020 (Decreto "Cura Italia"), secondo cui "il rispetto delle misure di contenimento è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti".

Tale norma infatti, oltre a presentarsi di assai incerta interpretazione, data l'infelice formulazione, non si applica ai casi in cui le imprese sono tenute all'adempimento di obbligazioni pecuniarie (quali appunto quelle consistenti nel pagamento del canone di locazione o di affitto di azienda), dato il principio generale in base al quale l'obbligo di pagare una somma di denaro non diviene mai impossibile per il debitore, neppure in caso di circostanze eccezionali o di forza maggiore. In altri termini, è principio consolidato che il concetto di impossibilità della prestazione non comprende la c.d. impotenza finanziaria, anche se determinata da forza maggiore.

RIMEDI CODICE CIVILE

Non essendo state previste norme speciali da applicarsi alla situazione straordinaria creatasi per effetto della pandemia, le norme applicabili a questa situazione straordinaria sono quelle, ordinarie e generali, previste dal Codice civile, e quelle, specifiche, previste dalla L. n. 392/78 sulle locazioni commerciali. Tuttavia, tali norme risultano per lo più inadeguate a venire incontro alle concrete esigenze delle imprese.

Il Codice civile prevede infatti rimedi, si pensi in particolare alla risoluzione per impossibilità sopravvenuta ai sensi degli artt. 1256 e 1463 c.c., o per eccessiva onerosità sopravvenuta, ai sensi dell'art. 1467 c.c. che, pur applicabili alla situazione attuale danno luogo allo scioglimento definitivo del contratto.

Viceversa, le imprese hanno generalmente l'interesse a mantenere in essere il rapporto contrattuale, rivedendone temporaneamente le condizioni in attesa che la fase emergenziale, e più in generale il periodo di crisi economico-finanziaria ad esso conseguente, cessino.



NORME SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Non vi è dubbio che l'epidemia e i provvedimenti volti al suo contenimento rappresentano eventi imprevedibili ed inevitabili, e dunque tali da rendere l'inadempimento impossibile e non imputabile alla parte inadempiente. Le previsioni dei vari DPCM che hanno sospeso l'esercizio delle attività commerciali costituiscono infatti un c.d. "factum principis", ovvero un provvedimento dell'autorità che incide in modo inevitabile e radicale sulla realizzabilità dei contratti. Tuttavia, con riferimento ai contratti di locazione commerciale, i divieti imposti dai DPCM non incidono sulla prestazione principale del locatore, ovvero la messa a disposizione di locali idonei all'uso consentito in base al contratto, in quanto non hanno alcuna attinenza all'immobile in cui si svolge l'attività, alle sue caratteristiche o alla sua idoneità all'uso pattuito. Tali divieti incidono, piuttosto, direttamente od indirettamente sull'attività svolta dal conduttore, indipendentemente dalla prestazione del locatore. Inoltre, come si è visto, la chiusura temporanea dell'attività non è tale da rendere impossibile la prestazione principale del conduttore, consistente nel pagamento del canone di locazione. Nonostante dunque l'indisponibilità dei locali per effetto delle misure di contenimento dell'epidemia, il conduttore non può semplicemente astenersi dal versare il canone, né ridurlo unilateralmente rispetto all'importo contrattualmente convenuto. Secondo la giurisprudenza prevalente, infatti, l'autoriduzione del canone da parte del conduttore è un fatto arbitrario ed illegittimo. D'altra parte, nel caso di specie, il mancato godimento dei locali oggetto di locazione non è certo ricollegabile ad alcun inadempimento del locatore, bensì deriva da una causa di forza maggiore, sub specie di factum principis, e dunque non legittima in alcun modo il conduttore a sospendere o ridurre il canone di locazione.

OBBLIGO DI RINEGOZIAZIONE

In questo quadro, la strada maestra per riequilibrare le prestazioni contrattuali intaccate dall'evento epidemico è certamente quella della rinegoziazione delle condizioni contrattuali. Strada che non può essere affidata all'iniziativa privata, dato che locatore e conduttore hanno interessi contrapposti, e che il primo generalmente si trova in una posizione di maggior forza contrattuale.

Nella prassi dei contratti di locazione (e di affitto di azienda) sono (o meglio erano, prima dell'epidemia) rare le clausole che regolamentano ipotesi di forza maggiore, e altrettanto rare quelle che prevedono la revisione del contratto (tramite adeguamento o rinegoziazione) al verificarsi di determinate sopravvenienze esterne.

La Cassazione ha fornito un chiarimento, nella Relazione n. 56 dell'8 luglio 2020, relativo all'esistenza del diritto dei conduttori di immobili commerciali di rinegoziare i canoni a fronte della sopravvenienza pandemica.

Nella Relazione ha affermato l'esistenza di un vero e proprio obbligo giuridico della parte avvantaggiata dalla sopravvenienza epidemica – in questo caso i locatori, a rinegoziare il contenuto del contratto, in particolare l'ammontare del canone, in modo da mantenere in essere il contratto, a condizioni diverse. Tale obbligo deriva dal principio di buona fede oggettiva in fase di esecuzione del contratto, ai sensi dell'art. 1375 c.c., che ha valore di ordine pubblico e che a sua volta si collega al dovere inderogabile di solidarietà di cui all'art. 2 della Costituzione.

Dunque, qualora le prestazioni contrattuali siano divenute squilibrate per effetto di un evento esterno incontrollabile – quale è stato sicuramente il Coronavirus – le parti devono rinegoziare il contenuto del contratto, in modo da adeguarlo alle mutate circostanze.

Occorre, peraltro segnalare che non tutta la giurisprudenza sembra essersi allinearsi ai principi espressi dalla Cassazione (tra l'altro non in una sentenza ma in pur autorevole intervento quale la Relazione a cura dell'Ufficio del massimario), come si vedrà in seguito.

INADEMPIMENTO OBBLIGO DI RINEGOZIARE

Nella Relazione, la Cassazione evidenzia che non è configurabile un obbligo di risultato, ovvero un obbligo di concludere in modo positivo le trattative in modo da raggiungere un contratto modificativo del precedente; ciò in quanto non può essere chiesto ad un contraente "di acconsentire ad ogni pretesa della parte svantaggiata o di addivenire in ogni caso alla conclusione del contratto", fino al punto di "subire un apprezzabile sacrificio, personale o economico". Il dovere di cooperazione del contraente avvantaggiato dalla sopravvenienza implica invece che lo stesso deve iniziare la trattativa e condurla in buona fede, proponendo "soluzioni riequilibrative che possano ritenersi eque e accettabili alla luce dell'economia del contratto", con atteggiamento quindi costruttivo e non ostruzionistico.

Se dunque il proprietario dei locali o dell'azienda inizia una trattativa con il conduttore/affittuario e la conduce in buona fede, ma le parti non raggiungono un accordo, l'obbligo di rinegoziare può comunque ritenersi assolto e il proprietario non può ritenersi inadempiente, sotto il profilo della conformità del suo comportamento al principio di buona fede.

Secondo la Cassazione, in caso il locatore/proprietario si rifiutasse di prendere in considerazione la richiesta di rinegoziazione o intraprendesse una trattativa di mera facciata il conduttore/affittuario avrebbe certamente a disposizione il rimedio del risarcimento del danno; potrebbe cioè adire l'autorità giudiziaria chiedendo di essere risarcito dei danni subiti per effetto del rifiuto del proprietario di rinegoziare. Tale rimedio è tuttavia scarsamente efficace, in quanto presuppone comunque che i canoni siano stati pagati regolarmente al proprietario, e interverrebbe comunque a distanza di molto tempo, quando la sua situazione si è magari aggravata fino a divenire irrecuperabile.

Vi è poi un altro rimedio, in teoria più efficace, a disposizione del conduttore/affittuario: chiedere al Giudice, di pronunciare una sentenza costitutiva dell'obbligo di rinegoziare, ai sensi dell'art. 2932 c.c. Ottenere cioè che il Giudice si sostituisca alla parte inadempiente, rimodulando con sentenza il contenuto del contratto originario.

GIURISPRUDENZA

Dall'inizio della pandemia, i giudici hanno avuto varie volte occasione di occuparsi della situazione in cui sono venuti a trovarsi conduttori e affittuari di azienda per effetto dei provvedimenti restrittivi e della conseguente impossibilità di utilizzare i locali in cui viene esercitata l'impresa, pronunciandosi di volta in volta sulle diverse richieste avanzate dai conduttori/affittuari stessi o dai proprietari.

Il panorama che ne emerge è molto variegato e frammentato; le soluzioni adottate dai Giudici sono state finora molto differenziate tra loro e talvolta opposte. Siamo quindi ancora ben lontani dall'assistere ad un orientamento giurisprudenziale univoco, anche perché le diverse pronunce appaiono in gran parte legate a valutazioni dei singoli casi concreti sottoposti al vaglio del Giudice. Analizziamo di seguito brevemente le decisioni finora adottate dalla giurisprudenza, suddividendole per comodità in tre macro aree:

- I. pronunce emesse in seguito a una domanda di sfratto per morosità depositata dai proprietari;*
- II. pronunce emesse in seguito a una domanda di riduzione dei canoni avanzata dai conduttori/affittuari;*
- III. pronunce emesse in seguito a una domanda (cautelare d'urgenza, ai sensi dell'art. 700 C.p.c.) avanzata dai conduttori/affittuari di blocco dell'escussione di fidejussioni/garanzie autonome/assegni/cambiali rilasciate a garanzia del pagamento dei canoni;*
- IV. pronunce è stato poi analizzato, incidentalmente e in modo generalmente alquanto sommario, il tema della rinegoziazione dei canoni.*

- I. *Con riferimento alle pronunce intervenute sulle domande di **sfratto per morosità avanzate dai proprietari**, diverse pronunce hanno ritenuto di negare l'ordinanza provvisoria di rilascio ai sensi dell'art. 665 C.p.c., ravvisando nella pandemia i gravi motivi che ne giustificano la mancata emissione, pur in presenza di morosità anche gravi. In questo senso si sono pronunciati:*

Tribunale di Napoli, ordinanza del 15 luglio 2020;

Tribunale di Catania, ordinanza del 30 luglio 2020;

Tribunale di Firenze, ordinanze del 27 gennaio 2021, 15 febbraio 2021 e 2 marzo 2021;

Tribunale di Milano, ordinanza del 21.10.2020;

Tribunale di Modena, ordinanza del 15 febbraio 2021.

In questi casi, i Giudici hanno respinto la richiesta di rilascio degli immobili avanzata dai proprietari e disposto il mutamento del procedimento per convalida di sfratto in processo di cognizione piena avente ad oggetto l'accertamento della risoluzione del contratto, previo esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria.

Altre pronunce hanno invece accolto la domanda di sfratto per morosità avanzata dai proprietari, respingendo le eccezioni dei conduttori/affittuari e dichiarando la risoluzione per inadempimento del contratto. In questo senso si è pronunciato ad esempio:

Tribunale di Roma, sentenza del 19 febbraio 2021

- II. *Con riferimento alle domande di **riduzione del canone avanzate dai conduttori/affittuari**, alcuni Giudici hanno valorizzato l'art. 1464 del Codice Civile, riconoscendo in favore dei conduttori/affittuari una riduzione del canone limitatamente ai periodi di lockdown, ritenuto causa dell'impossibilità parziale della prestazione (del proprietario). Si è infatti ritenuto che i divieti introdotti dalle misure di contenimento abbiano provocato l'impossibilità per i conduttori/affittuari di destinare i locali all'uso convenuto nel contratto, facendo così venire meno la funzione economica del contratto stesso. In questo senso si sono espressi:*

Tribunale di Bari, sentenza del 9 giugno 2020;

Tribunale di Roma, ordinanze del 29 maggio 2020 e 27 agosto 2020;

Tribunale di Venezia, sentenza del 30 settembre 2020;

Tribunale di Milano, sentenza del 20 maggio 2021.

Qualche pronuncia è pervenuta a tale risultato facendo applicazione analogica delle norme del Decreto Rilancio che hanno previsto la riduzione del canone per alcune categorie di conduttori; la giurisprudenza prevalente tende tuttavia ad escludere tale possibilità, ritenendo che tali norme possono applicarsi tassativamente ai soli casi individuati dal legislatore, e traendo anzi da tale ragionamento conferma circa l'impossibilità di pervenire alla riduzione dei canoni.

Al contempo, i Giudici hanno per lo più ritenuto che, pur essendo indubbio che gli effetti dell'adozione delle misure di contenimento possano generare, direttamente o indirettamente, una difficoltà economica (o una crisi di liquidità) dei conduttori/affittuari, il pagamento di una somma di denaro (quale è il canone locatizio) non potrà mai risultare obiettivamente e assolutamente impossibile; per cui in questo senso non risulta applicabile al caso in esame l'art. 3, comma 6-bis del D.L. n. 6/2020. In tal senso si sono espressi tra gli altri:

Tribunale di Bologna, ordinanza dell'11 maggio 2020;

Tribunale di Roma, sentenza del 19 febbraio 2021.

Non mancano tuttavia pronunce di segno opposto, che hanno ritenuti dovuti i canoni di locazione nell'intero ammontare in ragione del fatto che non vi è alcuna norma che legittimi la sospensione dei pagamenti. In tal senso si sono pronunciati:

Tribunale di Pordenone, ordinanza dell'8 luglio 2020;

Tribunale di Torino, sentenza del 2 luglio 2020;

Tribunale di Pisa, ordinanza del 30 giugno 2020.

III. *Un filone giurisprudenziale abbastanza nutrito ha avuto infine ad oggetto i provvedimenti cautelari d'urgenza ai sensi dell'art. 700 C.p.c. richiesti dai conduttori/affittuari per **impedire l'escussione da parte dei proprietari delle garanzie/assegni/cambiali** a suo tempo emessi a fronte dell'obbligo di pagamento dei canoni di locazione.*

Diverse sentenze hanno, con varie ragioni, accolto le istanze dei conduttori/affittuari, ordinando, a seconda dei casi, alle banche di non pagare le fidejussioni o garanzie autonome emesse a garanzia dei canoni di locazione non corrisposti, o ai proprietari di non mettere all'incasso gli assegni/cambiali a suo tempo rilasciati dai conduttori/affittuari. In tal senso si sono espressi, tra gli altri:

Tribunale di Venezia, ordinanza del 14 aprile 2020;

Tribunale di Bologna, ordinanze dell'11 maggio 2020 (che abbiamo già analizzato qui, 12 maggio 2020 e 4 giugno 2020);

Tribunale di Rimini, ordinanza del 25 maggio 2020;

Tribunale di Genova, ordinanza dell'1 giugno 2020;

Tribunale di Roma, ordinanza del 27 ottobre 2020.

Anche in questo caso non mancano pronunce di segno opposto, che hanno respinto le domande cautelari avanzate dai conduttori/affittuari; come ad esempio nelle seguenti pronunce:

Tribunale di Roma, ordinanza del 29 maggio 2020

Tribunale di Biella, ordinanza del 27 marzo 2021.

IV. *Nell'ambito di questi filoni giurisprudenziali alcuni Giudici si sono espressi anche circa l'esistenza di un **obbligo di rinegoziare i canoni**. Alcune pronunce, conformandosi a quanto espresso dalla Cassazione nella menzionata Relazione, hanno ritenuto l'esistenza di tale obbligo, sia alla luce del principio di buona fede e correttezza e/o dei doveri di solidarietà di cui all'art. 2 Cost., che in base ai poteri equitativi concessi al giudice dall'art. 1374 c.c., rimodulando direttamente il canone o invitando il proprietario a formulare una proposta di rinegoziazione del canone nel periodo di lockdown. In questo senso si sono espressi:*

Tribunale Venezia, ordinanza del 16 novembre 2020;

Tribunale di Milano, ordinanza del 21 ottobre 2020;

Tribunale Roma, ordinanza del 27 agosto 2020

Più in generale, il comportamento delle parti nello svolgimento delle trattative volte a una possibile rinegoziazione dei canoni - e quindi, l'atteggiamento propositivo dei conduttori/affittuari e la disponibilità mostrata dai proprietari - è stato spesso valorizzato dai Giudici, in quanto ritenuto elemento importante ai fini della concessione del provvedimento richiesto, alla luce del principio di buona fede.

Altri Giudici invece si sono espressi in senso contrario, negando - contrariamente a quanto ritenuto dalla Cassazione nella menzionata Relazione - l'esistenza di un dovere di rinegoziazione dei contratti divenuti svantaggiosi per una delle parti, ancorché in conseguenza di eventi eccezionali e imprevedibili (come la Pandemia), non essendo consentito al Giudice - né in base ai doveri di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto né in base al dovere di solidarietà sociale di cui all'art. 2 Cost. - di modificare le pattuizioni liberamente concordate dalle parti nell'esercizio della loro autonomia contrattuale. In tal senso si è altresì evidenziato che quando il legislatore ha voluto introdurre la possibilità (e comunque non l'obbligo) di rinegoziare le condizioni economiche di un contratto ovvero ridurre a determinate categorie di imprenditori i canoni di locazione lo ha detto espressamente, come nei casi dei concessionari di impianti sportivi pubblici e dei conduttori in locazione di palestre, piscine ed impianti sportivi privati; anche per tale motivo quindi un tale dovere in via generale non sussisterebbe. In tal senso si sono espressi:

Tribunale di Roma, sentenza del 19 febbraio 2021;

Tribunale di Biella, ordinanza del 27 marzo 2021.

TIPOLOGIE DI RINEGOZIAZIONE PER CAUSE STRAORDINARIE PRE COVID-19

Di seguito vengono descritte le **principali tipologie di strategie** da poter attuare per le rinegoziazione dei canoni di locazione, così come previste dal mercato **PRIMA del periodo di emergenza sanitaria da COVID-19.**

1

TIPOLOGIA 1

RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via TEMPORANEA - PER UN PERIODO LIMITATO BREVE (DA 3 A 12 MESI)

2

TIPOLOGIA 2A

RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via TEMPORANEA PER UN PERIODO LIMITATO MEDIO-LUNGO (DA 12 A 36 MESI) - RIDUZIONE 100%

TIPOLOGIA 2B

RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via TEMPORANEA PER UN PERIODO LIMITATO MEDIO-LUNGO (DA 12 A 36 MESI) - "STEP RENT"

3

TIPOLOGIA 3.A

RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via DEFINITIVA - causa esterna

TIPOLOGIA 3.B

RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via DEFINITIVA - causa sopravvenuta eccessiva onerosità

4

TIPOLOGIA 4

CALCOLO DEL CANONE IN % DEL FATTURATO IN VIA TEMPORANEA (per Immobili RETAIL)



MARKET PRACTICE IN CASI DI SOSPENSIONE TEMPORANEA DELLE ATTIVITA'

Di seguito vengono descritte le **principali tipologie di strategie** da poter attuare per le rinegoziazione dei canoni di locazione, così come previste dal mercato **PRIMA del periodo di emergenza sanitaria da COVID-19**.

	TIPOLOGIA	QUANDO AVVIENE	QUANTIFICAZIONE	TEMPISTICA
1	RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via TEMPORANEA - PER UN PERIODO LIMITATO BREVE (DA 3 A 12 MESI)	Quando c'è un'oggettiva difficoltà finanziaria temporanea , che prescinde dall'andamento del mercato, dovuta ad eventi straordinari non imputabili al conduttore (quindi sconnessi dall'attività del conduttore) che hanno reso non utilizzabile l'oggetto della locazione (l'immobile)	È puramente negoziale; nella market practice uno sconto sul canone dovuto che va dal 20% al 50% . Normalmente affinché lo sconto venga concesso viene richiesto dalla Proprietà come garanzia il regolare pagamento delle 12 mensilità successive	Si parla di tempi inferiori ai 6 mesi che non precludano il normale svolgimento del rapporto locativo, altrimenti ricadiamo nell'opzione 2
2.A	RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via TEMPORANEA PER UN PERIODO LIMITATO MEDIO-LUNGO (DA 12 A 36 MESI) - RIDUZIONE 100%	Quando c'è un'oggettiva difficoltà finanziaria, CHE POTREBBE PROTRARSI OLTRE 1 ANNO ma pur sempre temporanea, che potrebbe dipendere anche dall'andamento del mercato, dovuta ad eventi straordinari non imputabili al conduttore (ad esempio una crisi finanziaria, un disastro o una calamità naturale)	È puramente negoziale; nella market practice uno sconto sul canone dovuto che va dal 5% al 20% . Canone che viene ridotto per un periodo limitato per poi tornare a regime (le spese condominiali sono pagate al 100%)	Si parla normalmente di un periodo che va dai 12 ai 36 mesi per la riduzione
2.B	RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via TEMPORANEA PER UN PERIODO LIMITATO MEDIO-LUNGO (DA 12 A 36 MESI) - "STEP RENT"	Quando c'è un'oggettiva difficoltà finanziaria, CHE POTREBBE PROTRARSI OLTRE 1 ANNO ma pur sempre temporanea, che potrebbe dipendere anche dall'andamento del mercato, dovuta ad eventi straordinari non imputabili al conduttore (ad esempio una crisi finanziaria, un disastro o una calamità naturale)	È puramente negoziale; dipende dalla lunghezza dello step rent; nella market practice si tende a ritornare a regime non oltre il 4° anno e lo sconto va dai 9 ai 18 mesi nel periodo di riduzione. "Step rent" o scaletta di pagamento: il canone è dato da una cifra che è crescente negli anni fino ad arrivare ad un canone a regime	Si parla normalmente di un periodo che va dai 12 ai 36 mesi per la riduzione

MARKET PRACTICE IN CASI DI SOSPENSIONE TEMPORANEA DELLE ATTIVITA'

TIPOLOGIA	QUANDO AVVIENE	QUANTIFICAZIONE	TEMPISTICA
<p>3.A RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE <u>in via DEFINITIVA</u> - causa esterna</p>	<p>Quando c'è un'oggettiva difficoltà finanziaria generata definitivamente da nuove condizioni del mercato, dovuta ad eventi straordinari non imputabili al conduttore (quindi sconnessi dalla modalità di gestione del conduttore). Ad esempio una crisi finanziaria globale, un disastro o una calamità naturale</p>	<p>È puramente negoziale; nella market practice il nuovo canone fa riferimento ai valori correnti del mercato diminuiti al massimo di un -10%. Condizione è la stipula di un nuovo contratto di locazione di lunga durata possibilmente senza facoltà di recesso anticipato del conduttore e con richiesta di ulteriori garanzie sul pagamento dei canoni futuri</p>	
<p>3.B RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE <u>in via DEFINITIVA</u> - causa sopravvenuta eccessiva onerosità</p>	<p>Può accadere anche in situazioni di mercato in cui il canone stipulato in un momento di mercato rialzista diventa non più sostenibile dal conduttore in un mercato attuale ribassista.</p>	<p>È puramente negoziale; nella market practice il nuovo canone fa riferimento ai valori attuali del canone scontati da un 5% ad un 20%. Condizione è la stipula di un nuovo contratto di locazione di lunga durata possibilmente senza facoltà di recesso anticipato del conduttore e con richiesta di ulteriori garanzie sul pagamento dei canoni futuri.</p>	
<p>4 CALCOLO DEL CANONE IN % DEL FATTURATO <u>IN VIA TEMPORANEA (per Immobili RETAIL)</u></p>	<p>Usato in particolar modo nei contratti di locazione di immobili commerciali. Quando c'è un'oggettiva difficoltà finanziaria, temporanea o definitiva nelle condizioni del mercato, dovuta ad eventi straordinari non imputabili al conduttore (quindi sconnessi dall'attività del conduttore). Ad esempio una crisi finanziaria globale. attuale che è molto più basso.</p>	<p>È molto rara perché lega la Proprietà ad un rischio imprenditoriale legato all'attività del conduttore lasciando la proprietà in una situazione di massima incertezza. Può avere una durata limitata, proporzionale alla durata della crisi, oppure definitiva (molto più rara). Nella market practice la proprietà spesso richiede di alzare % che lega il canone al fatturato in modo da ricevere un premio qualora l'attività tornasse ad andare bene.</p>	<p>Normalmente si parla di un periodo che va dai 12 ai 36 mesi</p>

MARKET PRACTICE IN CASI DI SOSPENSIONE TEMPORANEA DELLE ATTIVITA' A CAUSA COVID-19

Di seguito vengono descritte le **principali tipologie di strategie** da poter attuare per le rinegoziazione dei canoni di locazione, così come previste dal mercato **DURANTE E DOPO il periodo di emergenza sanitaria da COVID-19.**

DURANTE IL PERIODO DI LOCKDOWN

Tipologia di strategia 1:

RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via TEMPORANEA - PER UN PERIODO LIMITATO BREVE (in caso di obbligo di sospensione delle attività «lockdown»)

QUANDO AVVIENE

DURANTE IL PERIODO DI «LOCKDOWN», periodo in cui vi sono stati dei provvedimenti governativi (quali la sospensione degli eventi che prevedono assembramenti di persone, è stata limitata la mobilità nazionale e internazionale ed è stato reso obbligatorio il distanziamento interpersonale di almeno 1 mt) che hanno imposto la chiusura delle attività commerciali in alcuni immobili con accesso al pubblico, procurando l'oggettiva impossibilità di godere dell'immobile stesso. Tutto questo è dovuto ad un evento straordinario non imputabile al conduttore

QUANTIFICAZIONE

E' negoziale; nella market practice che si sta sviluppando lo sconto va dal 20% al 50% del canone dovuto riferito al periodo di lockdown

MODALITÀ

Lo sconto concesso può essere in deduzione del canone dovuto oppure «spalmato» nei mesi seguenti (normalmente nei 6-12 mesi successivi)
Nel caso di uno sconto in deduzione dei canoni dovuti, affinché lo sconto venga concesso, viene richiesto a garanzia dalla Proprietà il regolare pagamento delle mensilità successive per un periodo non inferiore ai 12 mesi salvo il caso in cui non intervengano nuovi periodi di Lockdown

MARKET PRACTICE IN CASI DI SOSPENSIONE TEMPORANEA DELLE ATTIVITA' A CAUSA COVID-19

Di seguito vengono descritte le **principali tipologie di strategie** da poter attuare per le rinegoziazione dei canoni di locazione, così come previste dal mercato **DURANTE E DOPO il periodo di emergenza sanitaria da COVID-19.**

PERIODO POST LOCKDOWN

**Tipologia di strategia 1A:
RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE IN VIA TEMPORANEA PER UN PERIODO LIMITATO BREVE-MEDIO (DA 6 A 12 MESI)**

**Tipologia di strategia 1B:
CALCOLO DEL CANONE IN % DEL FATTURATO SENZA MINIMO GARANTITO IN VIA TEMPORANEA PER UN PERIODO LIMITATO BREVE-MEDIO (DA 6 A 12 MESI)**

QUANDO AVVIENE

Nel periodo di POST LOCKDOWN, quando i limiti di utilizzo dell'immobile conseguenti alle misure di contenimento del virus (distanziamento, mascherina, limiti all'assembramento, etc.) impattano in maniera diretta nell'attività del conduttore il quale non ne è responsabile in alcun modo

Nel periodo di POST LOCKDOWN, quando i limiti di utilizzo dell'immobile conseguenti alle misure di contenimento del virus (distanziamento, mascherina, limiti all'assembramento, etc.) impattano in maniera diretta nell'attività del conduttore il quale non ne è responsabile in alcun modo

QUANTIFICAZIONE

È negoziabile; nella market practice che si sta sviluppando lo sconto va dal 5% al 20% del canone dovuto riferito al periodo post lockdown.

Il canone viene corrisposto, per il periodo in oggetto, solo in % variabile sul fatturato, senza nessun minimo garantito. Qualora il contratto non preveda il canone variabile in % sul fatturato, tale % viene normalmente calcolata con la % media degli ultimi (3 o 5) anni (canone/fatturato).

MODALITÀ

Canone che viene ridotto per un periodo limitato per poi tornare a regime (le spese condominiali sono invece pagate per l'intero periodo al 100%)

Si elimina, per il periodo concesso, il pagamento del minimo garantito lasciando solo un canone calcolato in % sul fatturato. Le spese condominiali sono invece pagate per l'intero periodo al 100%

CONSIDERAZIONI FINALI SULLA FONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DELLA PANDEMIA COVID-19



Visto e considerato quanto analizzato nelle pagine precedenti, tenendo conto dei seguenti fattori:

- **Il 22 aprile 2021 è stato approvato il decreto-legge “Riaperture”** che riporta una serie di misure urgenti per la graduale ripresa delle attività economiche e sociali nel rispetto delle esigenze di contenimento della diffusione dell'epidemia da COVID-19. Il decreto-legge consente lo svolgimento in presenza, in zona gialla, delle fiere a partire dal 15 giugno 2021 e dei congressi e dei convegni a partire dal 1° luglio 2021 mentre è consentito svolgere, anche in data anteriore, attività preparatorie che non prevedono afflusso di pubblico.
- **In data 21 luglio 2021 SIMEST ha erogato a Fiera Milano il contributo, di importo pari a 10 milioni di euro, a valere sul Fondo per la Promozione Integrata a ristoro dei costi fissi non coperti da utili.**
- **In data 5 novembre il Ministero del Turismo ha comunicato gli esiti dei calcoli effettuati per la ripartizione delle risorse del fondo del decreto ministeriale 24 giugno 2021, pari a 350 milioni di euro destinate al ristoro delle perdite subite nell'anno 2020 dal settore delle fiere, dei congressi e della logistica. Si rende noto che il Gruppo Fiera Milano potrà beneficiare di un contributo “teorico” complessivo di circa 35 milioni di euro. Il conferimento di tale contributo è subordinato alle verifiche formali previste dalla normativa di riferimento.**
- **Pur in un quadro epidemiologico ancora incerto, che vede la diffusione di nuove varianti del virus (varianti delta e omicron), segnali di ottimismo arrivano dal procedere spedito delle campagne vaccinali nei principali paesi europei e quindi del progressivo aumento della % di popolazione immunizzata, nonché dal meccanismo del Green Pass, entrato in vigore il 1 luglio, che ha facilitato la mobilità all'interno dell'area UE, presupposto fondamentale per garantire la partecipazione degli operatori alle fiere e ai congressi internazionali.**
- **L'impatto delle penali previste contrattualmente a carico degli organizzatori terzi che hanno annullato i propri eventi si è dimostrata essere del tutto residuale rispetto al fatturato perso, come pure ne risulta altamente incerto l'incasso, considerando che la crisi causata dal COVID -19 non ha colpito solo il settore immobiliare e fieristico ma molti altri;**

CONSIDERAZIONI FINALI SULLA FONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DELLA PANDEMIA COVID-19



- **Si prevede che il Fatturato 2021 di Fiera Milano (atteso sui 130 ml di euro) possa registrare una variazione negativa di oltre il 30%, direttamente imputabile alla pandemia COVID-19, rispetto a quanto previsto per il 2021 dal Piano Connect 2021-2025, con una diminuzione di circa 60 ml di euro;**
- **Il Rapporto Canone di locazione su fatturato (indice che misura la sostenibilità del canone), che nella media del triennio pre Covid è stato pari al 17,4%, è previsto in base al business outlook 2021 più recente pari al 35%. Tale percentuale rende attualmente il canone di locazione finanziariamente non sostenibile per Fiera Milano.**
- **Il business di Fiera Milano è basato su eventi che richiedono una programmazione molto anticipata ed è influenzato dalle aspettative sulle restrizioni alla mobilità di merci e persone; le ultime evoluzioni sulla pandemia (comparsa della variante Omicron) stanno elevando l'incertezza sull'introduzione di restrizioni alla mobilità intra-UE ed extra UE e tale situazione si prevede possa impattare negativamente anche la tenuta degli eventi nella prima parte del 2022;**
- *Nel settore immobiliare, stravolto dalle conseguenze dovute al periodo di «lockdown» imposto dal governo e dalle limitazioni alle attività nel periodo successivo, sono in corso anche nell'anno 2021, in quasi tutte le asset class immobiliari, processi di rinegoziazione tesi a rimodulare quanto previsto dai contratti di locazione al fine di rendere sostenibile l'ammontare del canone con l'andamento del business;*
- **Lo stesso legislatore negli ultimi mesi sembra avere adottato un orientamento più tutelante nei confronti dei conduttori cercando di favorire, vista la gravissima emergenza, gli accordi tra le parti. Questo orientamento ha cercato di promuovere gli accordi tra le parti sul canone e sulle modalità di pagamento. Questo nell'intento di assicurare il versamento delle somme arretrate e aiutare le attività commerciali di contatto con il pubblico, che sono i settori più colpiti dal coronavirus;**
- **Il management della società ha proseguito nel 2021 su azioni di riduzione dei costi.**

CONSIDERAZIONI FINALI SULLA FONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DELLA PANDEMIA COVID-19



YARD Advisory, in linea con quanto affermato nel 2020, ritiene che una **richiesta di rimodulazione del canone di locazione per l'anno 2021**, seppur di natura temporanea, a causa della pandemia da Covid-19, sia **fondata e legittima**, giustificata dal contesto straordinario che si è venuto a creare.

Considerate le dinamiche pressochè identiche e le conseguenze della pandemia Covid-19 sull'operatività di Fiera Milano nel 2021 simili a quanto avvenuto nel 2020, si ritiene ragionevole che tale rimodulazione possa essere strutturata sulla falsa riga di quanto concordato tra Fiera Milano e Fondazione Fiera Milano nel 2020.

Poiché nel corso del 2021 Fiera Milano ha ricevuto ristori e contributi concessi dallo stato in aiuto delle imprese in difficoltà in quanto colpite dalle conseguenze della pandemia Covid-19, nonostante non si abbia evidenza di fattispecie comparabili sia nella nostra esperienza professionale che nella Market Practice, riteniamo ragionevole e in linea con il principio di buona fede e collaborazione tra le parti considerare nella richiesta di sconto 2021 le somme concesse dallo stato nell'esercizio 2021.

- **PER I PERIODI DI «LOCK DOWN» (impossibilità di utilizzare l'immobile dovuta ad imposizioni governative) - mesi di GENNAIO, FEBBRAIO, MARZO, APRILE, MAGGIO, GIUGNO (dal 1 al 14):** in virtù della tipologia del business che, a differenza di altri, non può ricorrere a differenti canali di vendita, si suggerisce di richiedere **la riduzione del 50% del canone di locazione dovuto per il medesimo periodo dell'anno**
- **PER IL PERIODO «POST LOCKDOWN» (possibilità di svolgere l'attività, fino alla data del 31 dicembre 2021) - mesi di GIUGNO (15 - 30), LUGLIO, AGOSTO, SETTEMBRE, OTTOBRE, NOVEMBRE E DICEMBRE:** dato che la ripartenza del business ha dovuto scontare sensibili cali nei principali KPI (mq, n. espositori, ricavi e margini) che hanno quindi impattato direttamente l'attività del conduttore, il quale non ne è responsabile in alcun modo, si suggerisce di richiedere il pagamento di un **canone di locazione scontato di una percentuale simile a quanto concordato per l'anno 2020 ovvero l'8%**
- **Per tener conto dei ristori e sostegni ricevuti da Fiera Milano abbiamo utilizzato due metodologie (vedi pag. 36 e 37) che si basano sull'incidenza dei ristori sui costi di funzionamento (Metodologia A) e sull'incidenza dei ristori sul delta EBITDA inerente gli anni 2019 e 2021 (Metodologia B).** Lo sconto canone calcolato in continuità di parametri utilizzati per la rinegoziazione del canone per l'anno 2020 (vedi pag. 35) e decurtato dai risultati ottenuti dalle due metodologie descritte, per tenere conto dei ristori percepiti, rappresenta il dato di riferimento per individuare il range di sconto del canone per il 2021.

CONSIDERAZIONI FINALI SULLA FONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DELLA PANDEMIA COVID-19



ACCORDO RINEGOZIAZIONE CANONI DI LOCAZIONE 2021

Di seguito lo sconto che dovrebbe essere richiesto da Fiera Milano per l'anno 2021 calcolato utilizzando la stessa metodologia utilizzata dalle parti nella rinegoziazione del canone 2020 (valori in euro).

Mesi 2021	Operatività	% Sconto	Canone pieno	Sconto	Canone ridotto
Gennaio	LOCKDOWN	50%	3.742.498	1.871.249	1.871.249
Febbraio		50%	3.742.498	1.871.249	1.871.249
Marzo		50%	3.742.498	1.871.249	1.871.249
Aprile		50%	3.742.498	1.871.249	1.871.249
Maggio		50%	3.742.498	1.871.249	1.871.249
Giugno (1-14)		50%	1.746.499	873.249	873.249
Giugno (15-30)	POST LOCKDOWN	8%	1.995.999	159.680	1.836.319
Luglio		8%	3.742.498	299.400	3.443.098
Agosto		8%	3.742.498	299.400	3.443.098
Settembre		8%	3.742.498	299.400	3.443.098
Ottobre		8%	3.742.498	299.400	3.443.098
Novembre		8%	3.742.498	299.400	3.443.098
Dicembre		8%	3.742.498	299.400	3.443.098
TOTALE			44.909.973	12.185.573	32.724.400

LOCKDOWN

Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a imposizioni governative

POST LOCKDOWN

Operatività impattata da condizioni di mercato post-COVID

CONSIDERAZIONI FINALI SULLA FONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DELLA PANDEMIA COVID-19



Di seguito le due metodologie di calcolo utilizzate per rettificare lo sconto dovuto per il 2021, sulla base dei criteri utilizzati dalle parti nella rinegoziazione del canone 2020, dall'impatto dei ristori governativi percepiti da Fiera Milano nel 2021, pari a 44,1 ml di euro.

Metodologia A

Tale metodologia si basa sull'incidenza % dei ristori percepiti nel 2021 da Fiera Milano (44,1 ml di euro) sui costi previsti di funzionamento 2021 (119 ml) - relativi al canone di locazione, al costo del personale e ad altri costi di struttura - in modo tale da riflettere in che misura i ristori abbiamo contribuito ad alleviare il peso dei costi fissi dell'azienda nel 2021. L'ammontare dei ristori considerato nel calcolo (56,4 ml) tiene conto del fatto che questi sono detassati e sono quindi comprensivi della fiscalità IRES e IRAP. L'incidenza % che ne deriva (47,4%) viene utilizzata per decurtare lo sconto canone che si avrebbe per il 2021 utilizzando gli stessi criteri del 2020.

valori '000	2021
Totale Costi di funzionamento (da 9+3)	119.000
Ristori senza effetto fiscale	44.100
Ristori con effetto fiscale (IRES+IRAP)	56.404
Incidenza ristori/costi funzionamento	47%
Sconto canone in continuità parametri	12.185
Riduzione per incidenza ristori	- 5.775
Sconto canone	6.410

CONSIDERAZIONI FINALI SULLA FONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DELLA PANDEMIA COVID-19



Metodologia B

Tale metodologia si basa sull'incidenza % dei ristori percepiti nel 2021 da Fiera Milano (44,1 ml di euro) sulla differenza fra gli EBITDA (senza considerare affitti e ristori) del 2021 e del 2019, anni comparabili dal punto di vista del calendario fieristico, pari a 105,4 ml di euro, in modo tale da riflettere in che misura i ristori abbiano mitigato il peggioramento dell'EBITDA fra i due anni. L'ammontare dei ristori considerato nel calcolo (56,4 ml) tiene conto del fatto che questi sono detassati e sono quindi comprensivi della fiscalità IRES e IRAP. L'incidenza % che ne deriva (53,5%) viene utilizzata per decurtare lo sconto canone che si avrebbe per il 2021 utilizzando gli stessi criteri del 2020.

<i>valori '000</i>	<i>21 vs 19</i>
<i>Delta ebitda 2019 - 2021 pre ristori e sconto affitto</i>	<i>105.395</i>
<i>Ristori definiti</i>	<i>44.100</i>
<i>Effetto fiscale lordo (IRES+IRAP)</i>	<i>12.304</i>
<i>Miglioramento ebitda</i>	<i>56.404</i>
<i>Ebitda post effetto ristori</i>	<i>48.991</i>
<i>Effetto percentuale ristori miglioramento ebitda</i>	<i>53,5%</i>
<i>Sconto affitto lordo secondo criteri anno precedente</i>	<i>12.185</i>
<i>Riduzione sconto per effetto ristori</i>	<i>6.521</i>
Sconto 2021	5.664

CONSIDERAZIONI FINALI SULLA FONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DELLA PANDEMIA COVID-19



CONCLUSIONI

Visto e considerato quanto analizzato nella presente market opinion e nello specifico tenendo conto delle metodologie illustrate nelle pagine precedenti si ottiene UNO SCONTO totale per l'ANNO 2021 che potrà attestarsi nel range di valori che vanno da un minimo di € 5.700.000 ad un massimo di € 6.400.000.

Si precisa che, poiché l'immobile oggetto del contratto di locazione si configura come unico, l'assenza di beni simili disponibili sul mercato così come il numero ridotto di conduttori in grado di gestire questa tipologia di strutture può comportare un impatto sulle trattative per la rinegoziazione e conseguentemente sulla quantificazione della riduzione del canone di locazione, che si potrebbe ragionevolmente stimare in un intervallo del +/- 10% da applicarsi ai valori minimi e massimi del range di sconto sopraindicato.

*Tenendo conto di ciò **UNO SCONTO totale per l'ANNO 2021** potrà attestarsi nel range di valori che vanno da un minimo di € 5.100.000 ad un massimo di € 7.100.000.*

YARD | REAAS



ITALIA

Milano

Corso Vittorio Emanuele II, 22 - 20122

T +39.02.77.80.701 F +39.02.76319216

Roma

Via Ombrone, 2/G - 00198

T +39.06.45686301 F +39.06.45686327

FRANCIA

Parigi

14 Rue Ballu - 75009

REGNO UNITO

Londra

7/10, Chandos Street Cavendish Square - W1G9DQ

WWW.YARDREAAS.IT

INFO@YARD.IT | INFO@REAAS.IT



Milano, 17 dicembre 2021

Spettabile
Fiera Milano S.p.A.
Piazzale Carlo Magno, 1
20149 Milano

Oggetto: DICHIARAZIONE CONFLITTO DI INTERESSE

Il sottoscritto ANDREA GARIBALDI, nato a Milano il 18/01/1984, CF GRBNDR84A18F205G, residente a Milano in via Sebastiano del Piombo 6, in qualità di responsabile settore valutazioni corporate e Procuratore Speciale della società Yard Reaas Spa, con sede in Milano, Corso Vittorio Emanuele II, n. 22, a conoscenza di quanto prescritto dalla normativa applicabile in merito ad eventuali responsabilità relativamente alle dichiarazioni qui rese, per la Società, per sé e per i referenti dei servizi che si interfaceranno con le Società del Gruppo Fiera Milano

DICHIARA, per quanto di sua conoscenza,

che non sussiste alcuna situazione di conflitto di interesse (*), anche potenziale, tra la sottoscritta Società — né tra le sue società controllate e controllanti — e Fiera Milano S.p.A. e/o Società appartenenti al Gruppo Fiera Milano

(*) Per conflitto di interesse si intende, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il caso in cui:

- i. la Vostra società detiene una partecipazione di controllo (> 5%) in una società già Cliente del Gruppo Fiera Milano;
- ii. sussiste un rapporto di parentela (coniuge, genitori, figli o fratelli) tra un dipendente di Fiera Milano S.p.A. e/o società appartenenti al Gruppo Fiera Milano ed uno dei seguenti soggetti e/o loro parenti stretti: • Titolare dell'azienda del Fornitore, • Amministratori, • Sindaci, • Membri dell'Organismo di Vigilanza, • Procuratori, • Referente della società del Fornitore per il rapporto commerciale con Fiera Milano S.p.A.;
- iii. uno tra i seguenti soggetti o loro parenti stretti (coniuge, genitori, figli o fratelli) • Titolare dell'azienda del Fornitore, • Amministratori, • Sindaci, • Membri dell'Organismo di Vigilanza, • Procuratori, • Referente della società del Fornitore per il rapporto commerciale con Fiera Milano S.p.A., riveste un ruolo decisionale/apicale in enti pubblici o organizzazioni (legati al mondo delle manifestazioni fieristiche);
- iv. esista qualunque altra situazione di potenziale conflitto di interesse non ricompresa nelle precedenti casistiche, quale ad esempio circostanze che possano influenzare le decisioni o le azioni negoziali riguardanti i rapporti contrattuali con Fiera Milano S.p.A.

Rimanendo a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti, cogliamo l'occasione per porgerVi cordiali saluti,



Dott. Federico Trevaini MRICS
Head of Valuation
Yard Reas S.p.A.



Dott. Andrea Garibaldi MRICS
Head of Corporate Valuation
Yard Reas S.p.A.