

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XVIII LEGISLATURA —————

Doc. XV
n. 126

RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

A L PARLAMENTO

*sulla gestione finanziaria degli Enti sottoposti a controllo
in applicazione della legge 21 marzo 1958, n. 259*

AREXPO SPA

(Esercizio 2017)

—————
Trasmessa alla Presidenza il 19 marzo 2019
—————

PAGINA BIANCA

INDICE

Determinazione della Corte dei conti n. 14/2019 del 14 marzo 2019	<i>Pag.</i>	V
Relazione sul risultato del controllo eseguito sulla ge- stione finanziaria di Arexpo S.p.A. per l'esercizio 2017	»	IX

DOCUMENTI ALLEGATI*Esercizio 2017:*

Relazione del Presidente	»	51
Bilancio consuntivo	»	107

PAGINA BIANCA



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE SUL
RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO
SULLA GESTIONE FINANZIARIA DI
AREXPO S.P.A.

2017

Relatore: Presidente di sezione Francesco Paolo Romanelli

Determinazione n. 20/2019



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 14 marzo 2019;

visto l'art. 100, secondo comma, della Costituzione;

visto il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti approvato con r.d. 12 luglio 1934, n. 1214;

viste le leggi 21 marzo 1958, n. 259 e 14 gennaio 1994, n. 20;

visto il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 14 aprile 2017 con il quale AREXPO S.p.A. è stata sottoposta al controllo della Corte dei conti;

visto il bilancio della Società suddetta, relativo all'esercizio finanziario 2017, nonché le annesse relazioni del Presidente e del Collegio sindacale, trasmessi alla Corte in adempimento dell'art. 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il Presidente di sezione Francesco Paolo Romanelli e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria di AREXPO S.p.A. per l'esercizio 2017;

ritenuto che, assolti così gli adempimenti di legge, si possa, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259 del 1958, comunicare alle dette Presidenze, oltre che il bilancio - corredato della relazione degli organi amministrativi e di revisione - la relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce, quale parte integrante;



CORTE DEI CONTI

P. Q. M.

comunica, a norma dell'art. 7 della legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2017 di AREXPO S.p.A. - corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione - l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Ente stesso.

ESTENSORE

Francesco Paolo Romanelli

PRESIDENTE

Enrica Laterza

N. D'URQUHART
(Dot. Roberto Zito)

Depositata in segreteria

18 MAR. 2019

PER COPIA CONFORME

SOMMARIO

PREMESSA	1
1. NOTAZIONI INTRODUTTIVE: DALLA COSTITUZIONE ALL'INGRESSO NEL CAPITALE SOCIALE DELLO STATO	2
1.1 - Le origini e la <i>mission</i>	2
1.2 - Le attività svolte negli anni 2011/2016.....	3
1.3 - L'evoluzione del capitale sociale: l'ingresso del Ministero dell'economia e delle finanze (MEF) nella compagine societaria	6
1.4 - Cenno ai risultati di bilancio relativi all'esercizio 2016.....	8
2. GLI ORGANI E LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA.....	12
2.1 - Gli organi sociali	12
2.2 - Gli organi di controllo e di vigilanza - il sistema di controllo interno	14
2.3 - La struttura organizzativa	16
3. LE RISORSE UMANE	17
3.1 - Tipologia, natura ed evoluzione dei rapporti di lavoro nel biennio 2016/2017	17
3.2 - Consistenza e costo del personale.....	18
3.3 - Le collaborazioni esterne.....	20
4. ATTIVITÀ E FATTI DI GESTIONE PIÙ RILEVANTI	22
4.1 - Premessa	22
4.2 - La gara internazionale per l'elaborazione del <i>masterplan</i> e l'affidamento in concessione delle aree	23
4.3 - La Fondazione " <i>Human Technopole</i> "	26
4.4 - L'istituto ortopedico (IRCCS) " <i>Galeazzi</i> "	27
4.5 - Il campus dell'Università degli studi di Milano	28
4.6 - La ristrutturazione del debito e il reperimento di nuove risorse finanziarie.....	30
5. IL BILANCIO.....	34
5.1 - Lo stato patrimoniale	35
5.2 - Il conto economico	42
6. CONCLUSIONI	46

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Assetto proprietario al 15 dicembre 2016.....	7
Tabella 2 - Stato patrimoniale (bilancio 2016).....	9
Tabella 3 - Conto economico (bilancio 2016).....	10
Tabella 4 - Compensi degli amministratori.....	14
Tabella 5 - Consistenza numerica del personale	18
Tabella 6 - Costo del personale	19
Tabella 7 - Consulenze	20
Tabella 8 - Stato patrimoniale (bilancio 2017).....	35
Tabella 9 - Immobilizzazioni materiali	36
Tabella 10 - Crediti.....	37
Tabella 11 - Crediti per scadenza.....	38
Tabella 12 - Disponibilità liquide.....	39
Tabella 13 - Patrimonio netto	39
Tabella 14 - Debiti	40
Tabella 15 - Debiti per scadenza	41
Tabella 16 - Conto economico (bilancio 2017).....	42
Tabella 17 - Costi per servizi	44

PREMESSA

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce per la prima volta al Parlamento, a norma dell'art. 7 della l. 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito, con le modalità di cui all'art. 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria di AREXPO s.p.a. per l'esercizio 2017, dando altresì notizia dei fatti di gestione più rilevanti intervenuti sino alla data corrente.

La sottoposizione al controllo della Corte dei conti, ai sensi della sopra citata disposizione normativa, è stata disposta con il d.p.c.m. in data 14 aprile 2017, emanato ai sensi dell'art. 3 della stessa legge n. 259 del 1958, a seguito della determinazione n. 21 assunta da questa Sezione in data 28 marzo 2017, con cui, in conseguenza dell'ingresso nel capitale sociale dello Stato, mediante la sottoscrizione dell'aumento di capitale di 50 ml circa, ai sensi dell'art. 5 c. 1 del d.l. 28 novembre 2015 n. 185, convertito con modificazioni dalla l. 22 gennaio 2016, n. 9 e del d.p.c.m. di attuazione in data 9 marzo 2016,¹ è stata ritenuta sussistente la fattispecie tipica dell'apporto statale al patrimonio e, di conseguenza, il presupposto per l'attivazione del controllo ai sensi del soprarichiamato art. 12 della legge n. 259 del 1958.

¹ Cfr. *infra*, parr. nn. 1.2 e 1.3.

1. NOTAZIONI INTRODUTTIVE: DALLA COSTITUZIONE ALL'INGRESSO NEL CAPITALE SOCIALE DELLO STATO

1.1 - Le origini e la *mission*

AREXPO S.p.a., (d'ora in poi, soltanto "AREXPO" o "la Società") con sede in Milano, è stata costituita il 1° giugno 2011, con un capitale di 2 ml interamente versato dalla Regione Lombardia, in attuazione dell'art.7, c. 11 della l.r. 15 agosto 2010 n. 13 e della delibera attuativa della giunta regionale n. IX/1789 in data 31 maggio 2011, con i seguenti tre principali scopi sociali (art. 3 dello statuto):

- acquisizione e concessione in uso o in superficie alla società pubblica EXPO 2015 s.p.a.² (d'ora in poi, soltanto EXPO) delle aree sulle quali si sarebbe poi svolta la manifestazione "EXPO Milano 2015";³
- monitoraggio, unitamente alla predetta società pubblica, del processo di infrastrutturazione e trasformazione delle aree concesse in uso/superficie in vista delle attività di cui al punto successivo;
- valorizzazione e riqualificazione del sito espositivo dopo la conclusione della manifestazione, mediante "*...progetti miranti a realizzare una più elevata qualità del contesto sociale, economico e territoriale, anche attraverso la possibile alienazione, mediante procedura ad evidenza pubblica, del compendio immobiliare di proprietà...*" (c.d. fase "post Expo").

A seguito di aumento di capitale deliberato dall'Assemblea straordinaria in data 15 giugno 2012, sottoscritto mediante conferimenti in natura⁴ e/o in denaro, l'assetto proprietario di AREXPO è risultato così ripartito: Regione Lombardia (34,67 per cento), Comune di Milano (34,67 per cento), "Ente Autonomo Fondazione Fiera Internazionale di Milano" (27,66 per

² Costituita in data 1° dicembre 2008 in conformità alla previsione dell'art. 4 del d.p.c.m. 22 ottobre 2010, emanato in attuazione dell'art. 14 del d.l. 26 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla l. 6 agosto 2008 n. 133, con capitale sociale sottoscritto dal Ministero dell'economia e delle finanze, dalla Regione Lombardia, dalla Provincia di Milano, dal Comune di Milano e dalla Camera di commercio di Milano.

³ Tali aree, di proprietà sia pubblica che privata, erano ricomprese in un vasto compendio immobiliare, pari a poco meno di un milione di mq, sito al confine nord-ovest del Comune di Milano, in adiacenza alla nuova zona fieristica appena inaugurata nel suo polo esterno, che era stato all'uopo individuato nel *dossier* di candidatura del 2006 e in quello di registrazione del 2010 (cfr. relazione al Parlamento della Corte dei conti sulla gestione finanziaria di EXPO, approvata con deliberazione n. 93 del 12 novembre 2011, in Atti parlamentari, XVI Legislatura, Doc. XV, n. 366).

⁴ Vale a dire, di parte delle aree costituenti il compendio immobiliare destinato ad ospitare l'evento espositivo di proprietà dell'"Ente Autonomo Fondazione Fiera Internazionale di Milano", nonché del Comune e della Provincia di Milano.

cento), Provincia (ora Città metropolitana) di Milano (2 per cento), Comune di Rho (1 per cento).

1.2 - Le attività svolte negli anni 2011/2016

Con un accordo quadro stipulato con EXPO in data 2 agosto 2012, la Società, adempiendo al primo dei suoi scopi sociali, si è impegnata a costituire, sino al 30 giugno 2016, un diritto di superficie in favore di quest'ultima sulle aree sino a quel momento già acquisite (anche a seguito dei conferimenti in natura da parte dei soci) o che sarebbero state acquisite in prosieguo di tempo⁵, per una superficie totale di 970.000 mq circa.

Con tale accordo sono stati altresì disciplinati, nel loro complesso, i rapporti patrimoniali ed economici tra le due società in ordine al compendio immobiliare concesso in uso/superficie, tra i quali meritano di essere segnalati, tra gli altri,⁶ l'obbligo di EXPO di corrispondere ad AREXPO una somma annua pari a euro 400.000 a titolo di corrispettivo del diritto di superficie dal momento della formalizzazione degli atti di conferimento e, per converso, l'obbligo di AREXPO di partecipare ai costi per la realizzazione delle opere e per l'infrastrutturazione del sito, attraverso una contribuzione complessiva pari a 75 ml.⁷

Quanto alle risorse necessarie per procedere all'acquisizione delle aree, AREXPO ha fatto ricorso, dapprima, ad un prestito "ponte" di 80 ml concesso⁸ da una società finanziaria totalmente partecipata dalla Regione Lombardia e, successivamente, al finanziamento⁹, per un ammontare pari a 160 ml, da parte di un *pool* di banche selezionato all'esito di un'apposita procedura competitiva.¹⁰

In data 19 agosto 2014, la Società, al fine di conseguire il suo secondo fondamentale obiettivo sociale, ha indetto una gara ad evidenza pubblica per *"...l'alienazione, ai fini della realizzazione di un programma di riqualificazione urbanistica, dell'area del sito EXPO 2015 con obbligo di realizzare*

⁵ Salvo che per l'immobile denominato "Cascina Triulza" che, invece, sarebbe stato concesso in comodato d'uso.

⁶ Concernenti essenzialmente i reciproci obblighi al momento della retrocessione degli immobili e dei manufatti realizzati al termine dell'evento espositivo, nonché la ripartizione degli oneri connessi alle operazioni di bonifica del sito.

⁷ Di cui, 50 ml da corrispondersi ad EXPO entro il 31 dicembre 2016 direttamente dalla Società e 25 ml da versarsi da parte del soggetto attuatore dell'approvando progetto di valorizzazione e riqualificazione del sito, o in caso di mancata sua individuazione, da parte della stessa AREXPO, entro il 30 giugno 2017.

⁸ Nell'ottobre 2011, per la durata di 6 mesi e successivamente rinnovato sino al 30 aprile 2013.

⁹ Concesso in data 30 aprile 2013.

¹⁰ Cfr. anche *infra*, par. n. 4.6 e nota n. 66.

il progetto di riqualificazione offerto...”, i cui presupposti erano stati definiti nell’accordo di programma¹¹ finalizzato alla “...realizzazione dell’Esposizione Universale Milano 2015, e alla successiva riqualificazione del sito per l’insediamento di funzioni pubbliche e private alla conclusione dell’evento...”, approvato con decreto del presidente della giunta regionale della Lombardia n. 7471 del 4 agosto 2011 e sulla base del piano di fattibilità (*masterplan*) medio tempore elaborato dalla stessa Società.

A seguito dell’esito negativo di tale procedura di gara, che si è chiusa senza che fosse stata presentata alcuna offerta, la Società si è trovata nella necessità di ridefinire la propria strategia operativa con riguardo alla fase “post Expo”, al quale obiettivo è stata prevalentemente dedicata, in buona sostanza, la sua attività nel corso del 2015, che può, pertanto, definirsi un anno di transizione, nel corso del quale, in concomitanza con lo svolgersi dell’evento espositivo (dal 1° maggio al 31 ottobre), non è stata realizzata alcuna attività di significativo rilievo sotto il profilo gestionale ed economico.

Nello scorcio dell’anno, tuttavia, sono intervenuti due fatti di decisiva importanza per lo sviluppo futuro della Società, vale a dire:

- l’emanazione, in data 28 novembre, del d.l. n. 185 del 2015,¹² con il quale, per un verso, è stata stanziata la somma di 50 ml per “...le iniziative relative alla partecipazione dello Stato nell’attività di valorizzazione delle aree in uso alla Società EXPO s.p.a., anche mediante partecipazione al capitale della società proprietaria delle stesse...” (art. 5, c. 1.) e, per l’altro, nell’ambito di tali stesse “...iniziative...”, è stato stanziato “...un primo contributo...” di 80 ml in favore dell’Istituto Italiano di Tecnologia (IIT) “...per la realizzazione di un progetto scientifico e di ricerca, sentiti gli enti territoriali e le principali istituzioni scientifiche interessate, da attuarsi anche utilizzando parte delle aree in uso a EXPO s.p.a. ove necessario previo loro adattamento...” (art. 5, c. 2);
- l’adozione, in data 29 dicembre 2015, della deliberazione della giunta regionale della Lombardia n. X/4698, con cui è stato concesso un contributo di 50 ml in favore di AREXPO a titolo di finanziamento soci infruttifero, postergato ai sensi di legge,

¹¹ Tra Regione Lombardia, Comune di Milano, Provincia di Milano, Comune di Rho, e Poste Italiane, con l’adesione di EXPO e AREXPO.

¹² Convertito, con modificazioni dalla l. 22 gennaio 2016, n. 9 (cfr. anche *supra*, in premessa).

convertibile in versamento in conto capitale,¹³ volto a garantire lo svolgimento delle attività connesse alla gestione del sito nella fase transitoria immediatamente successiva all'evento espositivo (cd. "fast post Expo").¹⁴

Nel corso nel 2016, l'attività della Società, dopo la nomina del nuovo Consiglio di amministrazione,¹⁵ è stata, quindi, prevalentemente orientata a gestire:

- la fase transitoria del "fast post Expo", attuando tutte le iniziative urgenti e necessarie alla valorizzazione del sito e alla salvaguardia delle funzionalità infrastrutturali ivi presenti;¹⁶
- il procedimento propedeutico all'ingresso del MEF nella compagine societaria;
- i rapporti con EXPO in liquidazione,¹⁷ relativamente alle problematiche gestionali ancora da definire riguardanti, tra le più rilevanti, la determinazione dei costi di infrastrutturazione, di bonifica e di smantellamento del sito;
- l'ideazione e lo sviluppo di un diverso progetto di "rigenerazione urbana" dell'area, mediante la stesura di nuove "Linee Guida del Piano Strategico di Sviluppo e Valorizzazione", nelle quali si è tenuto anche conto, tra l'altro, della previsione normativa di cui al sopracitato art. 5, c. 2 del d.l. n. 185 del 2015,¹⁸ nonché delle manifestazioni di

¹³ Tale conversione è stata poi autorizzata con deliberazioni della giunta regionale n. X/5413 del 18 luglio 2016, n. X/5999 del 19 dicembre 2016 e n. X/6763 del 22 giugno 2017.

¹⁴ Il 30 dicembre successivo, Regione Lombardia e AREXPO hanno siglato una "Convenzione per lo svolgimento delle attività connesse alla gestione del sito EXPO Milano 2015 nella fase transitoria del post evento", nella quale sono state definite le attività da realizzare.

¹⁵ Da parte dell'Assemblea dei soci nella seduta del 29 febbraio 2016.

¹⁶ In tale ambito si colloca la parziale riapertura del sito, a partire dall'estate 2016, come parco di intrattenimento sotto il profilo artistico, culturale e sportivo, attraverso un variegato palinsesto di eventi, iniziative e manifestazioni (all'iniziativa è stato dato il nome di *Experience*). Nel 2017 si sono svolte, dal 27 maggio al 18 novembre, 19 manifestazioni (11 eventi musicali e 8 eventi dedicati allo sport e alle famiglie) che hanno visto la partecipazione di circa 200.000 mila persone e che hanno generato ricavi per un complessivo importo di euro 94.000 circa. A seguito della riapertura del sito, la Società ha iniziato anche una collaterale attività di locazione di spazi per iniziative pubblicitarie, per *convention* aziendali, per riprese televisive e per parcheggi, che, a loro volta, hanno prodotto ricavi pari ad euro 150.000 circa.

¹⁷ EXPO è stata posta in liquidazione con deliberazione adottata dall'Assemblea degli azionisti in data 9 febbraio 2016, a decorrere dal 18 febbraio 2016.

¹⁸ A tale norma è stata data attuazione con il d.p.c.m. in data 16 settembre 2016, con cui è stato approvato il progetto esecutivo "Human Technopole" predisposto da IIT e sono state individuate le risorse necessarie per la sua attuazione, stabilendosi, tra l'altro, che il polo della ricerca dovesse caratterizzarsi come innovativo anche avvalendosi della collaborazione delle università pubbliche dell'area metropolitana di Milano. In prosieguo, con l'art. 1, c. 116 e seguenti della l. 11 dicembre 2016 n. 232 (legge di stabilità per il 2017), è stata istituita una Fondazione per la creazione di un'infrastruttura scientifica e di ricerca per la realizzazione del progetto scientifico *Human Technopole*, contestualmente disciplinandosi le modalità di costituzione, di finanziamento e di avvio dell'operatività, nonché il regime fiscale, stanziando, all'uopo, un contributo complessivo, di 770 ml circa per gli esercizi dal 2017 al 2023 e di 140,3 ml per gli esercizi successivi (cfr. anche *infra*, par. n. 4.4).

interesse *medio tempore* pervenute da parte dell'Università degli studi di Milano e dell'Istituto di ricovero e cura a carattere scientifico (IRCCS) "Galeazzi" di Milano, in ordine, rispettivamente, al trasferimento nel sito dei dipartimenti di area scientifica e della conseguente creazione di un campus universitario¹⁹, ed alla realizzazione, nella stessa area, di un nuovo ospedale ortopedico.²⁰

- la ristrutturazione dell'indebitamento finanziario (dopo la gara andata deserta per la vendita delle aree) allo scopo di adeguarlo al nuovo progetto di sviluppo²¹.

1.3 - L'evoluzione del capitale sociale: l'ingresso del Ministero dell'economia e delle finanze (MEF) nella compagine societaria

In attuazione dell'art. 5, c. 1, del d.l. n. 185 del 2015, è stato successivamente emanato, in data 9 marzo 2016, il d.p.c.m. con cui sono state disciplinate "...le modalità attuative della partecipazione dello Stato al capitale di AREXPO s.p.a. ...".²²

In particolare, il citato d.p.c.m., all'art. 3, ha previsto che:

- l'intervento finanziario dello Stato dovesse realizzarsi attraverso la sottoscrizione di un aumento del capitale sociale, da deliberare ai sensi dell'art. 2441, c. 5 c.c., tale da determinare l'acquisizione da parte dello Stato di una partecipazione di maggioranza relativa;
- che dovesse essere previamente modificato lo statuto, prevedendosi, fra l'altro, l'attribuzione di speciali poteri assembleari alle nuove azioni emesse e sottoscritte dallo Stato, il diritto del MEF di designare due dei cinque componenti il Consiglio di amministrazione e il presidente del Collegio sindacale, nonché del Comune di Milano e della Regione Lombardia di designare, rispettivamente, il presidente del Consiglio di amministrazione e l'Amministratore delegato;

¹⁹ A tal fine, risultava essere stato disposto un finanziamento di 130 ml nell'ambito del "Patto per la Regione Lombardia", sottoscritto tra Governo e Regione Lombardia il 25 novembre 2016; inoltre, era stata stanziata la somma di 8 ml con l'art. 1, c. 134 della l. n. 223 del 2016 (successivamente ridotta a 5 ml, con l'art. 5, c. 2-ter del d.l. 9 febbraio 2007 n. 8, convertito con modificazioni dalla l. 7 aprile 2017 n. 45 - cfr., anche *infra*, par. n. 4.5).

²⁰ Cfr. anche *infra*, parr. n. 4.1 e n.4.4.

²¹ Cfr. anche *infra*, par. n. 4.6.

²² Come previsto dal successivo terzo comma dello stesso art. 5.

- la proroga della durata della Società al 31 dicembre 2050.

Una volta determinato il prezzo delle azioni speciali da emettere in vista del suddetto aumento di capitale sociale²³, l'Assemblea straordinaria dei soci, nella seduta del 30 novembre 2016, ha deliberato di:

- modificare lo statuto sociale in conformità alle prescrizioni contenute nel d.p.c.m. 9 marzo 2016;
- aumentare il capitale sociale mediante l'emissione di massime n. 60.931.026 azioni di categoria B, prive del valore nominale, ed aventi le caratteristiche previste dal nuovo statuto;
- di fissare in euro 0,8206 il prezzo di emissione di ciascuna delle predette azioni, stabilendo che, di detto importo, euro 0,10 per azione sarebbe stato imputato al capitale sociale (che pertanto si sarebbe potuto incrementare di massimi euro 6.093.102,60)²⁴, mentre il residuo sarebbe stato imputato a sovrapprezzo.²⁵

Il MEF, in data 15 dicembre 2016, ha sottoscritto n. 60.804.241 azioni di categoria B, versando un importo complessivo di euro 49.895.960,17.

Per effetto di quanto sopra, il nuovo assetto proprietario della Società, a decorrere dalla suddetta data, è risultato essere il seguente.

Tabella 1 - Assetto proprietario al 15 dicembre 2016

(euro)			
Soci	N° azioni	Quota di partecipazione	Capitale sociale
Ministero dell'economia e delle finanze	60.804.241	39,28%	39.311.591
Regione Lombardia	32.590.000	21,05%	21.066.929
Comune di Milano	32.590.000	21,05%	21.066.929
E.A. Fiera Internazionale di Milano	26.000.000	16,80%	16.813.511
Città Metropolitana di Milano	1.880.000	1,21%	1.210.973
Comune di Rho	940.000	0,61%	610.491
Totale	154.804.241	100,00%	100.080.424,10

²³ Da parte di un apposito collegio peritale nominato dal presidente del tribunale di Milano.

²⁴ L'incremento effettivo è stato, poi, determinato in euro 6.080.424, attestandosi conseguentemente il capitale sociale a 100.080.420,10 euro.

²⁵ Nella stessa seduta, l'Assemblea, in conformità al nuovo statuto, ha nominato i due Consiglieri di amministrazione e il Presidente del Collegio sindacale designati dal MEF.

1.4 – Cenno ai risultati di bilancio relativi all'esercizio 2016

L'esercizio 2016 si è chiuso con una perdita pari a 46.040.725 euro, attribuibile, principalmente, ai costi sostenuti per la manutenzione e la conduzione dell'ex sito espositivo, ivi compresi quelli relativi alla realizzazione degli interventi necessari a garantire la conservazione del patrimonio aziendale, l'utilizzo, l'operatività e la sicurezza degli spazi e dei manufatti sino all'avvio degli interventi definitivi di sviluppo dell'area, nonché, infine, per la riapertura dello stesso al pubblico e per lo svolgimento delle attività connesse alla gestione della citata fase transitoria del "*fast post Expo*", oltre agli oneri finanziari.

Si riportano nelle seguenti tabelle, anche a fini di comparazione con i risultati dell'esercizio 2017, lo stato patrimoniale e il conto economico relativi all'esercizio 2016, a confronto con quelli dell'esercizio precedente, quali approvati dall'Assemblea dei soci nella seduta 9 maggio 2017.

Tabella 2 - Stato patrimoniale

	(euro)	
	2016	2015
ATTIVO		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-
B) immobilizzazioni		
- Immateriali	129.572	11.526
- Materiali	1.382.410	
- Finanziarie	-	-
Totale immobilizzazioni	1.511.982	11.526
C) Attivo circolante		
- Rimanenze	299.612.101	217.283.813
- Crediti	48.125.172	27.491.341
- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
- Disponibilità Liquide	30.770.801	88.200
Totale attivo circolante	378.508.074	244.863.354
D) Ratei e risconti	579.025	847.426
TOTALE ATTIVO	380.599.081	245.722.306
PASSIVO		
A) Patrimonio Netto		
I Capitale	100.080.424	94.000.000
II Riserve	81.875.590	49.344
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	612.971	409.444
IX Utile (perdita) dell'esercizio	(46.040.725)	214.239
Totale patrimonio netto	136.528.260	94.673.027
B) Fondi per rischi e oneri	578.740	578.740
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	9.934	-
D) Debiti	243.482.147	150.273.738
E) Ratei e risconti		196.801
TOTALE PASSIVO	380.599.081	245.722.306

Tabella 3 - Conto economico

	(euro)	
	2016	2015
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.820	-
- Variazione delle rimanenze in prodotti in corso di lavorazione	82.328.288	17.179.528
- Altri ricavi e proventi	4.014.146	1.203.033
TOTALE	86.349.254	18.382.561
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.356.615	2.635.000
- Per servizi	122.731.616	8.573.398
- Per godimento di beni di terzi	156.021	-
- Per il personale	309.405	-
- Ammortamenti e svalutazioni	153.765	20.017
- Oneri diversi di gestione	1.425.269	1.017.043
TOTALE	(126.132.691)	(12.245.458)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(39.783.437)	(6.137.103)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- Proventi da partecipazioni	-	-
- Altri proventi finanziari	424	14.250
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	6.183.644	6.256.016
TOTALE	(6.183.220)	(6.241.766)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
- Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(45.966.657)	(104.663)
- Totale imposte correnti, differite e anticipate	(74.068)	318.902
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	(46.040.725)	214.239

Con riguardo allo stato patrimoniale, merita, in questa sede, di essere evidenziato:

- che l'importo di 299,6 ml circa per rimanenze, ritenuto congruo dall'Agenzia delle entrate, si riferisce al valore delle aree e dei fabbricati acquisiti nel corso dei precedenti esercizi, ivi compresi i costi diretti e indiretti di acquisizione degli immobili, gli oneri finanziari specifici per le operazioni immobiliari e quelli sostenuti per l'infrastrutturazione dell'area, pari a 75 milioni di Euro, da rimborsare a EXPO;
- che nella voce crediti risultavano esposti quelli commerciali, soprattutto verso EXPO, per un importo complessivo pari a 4,5 ml, sia a titolo di corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, sia, in misura più cospicua (3,8 ml circa), a titolo di rivalsa sui costi di smantellamento dei padiglioni espositivi, nonché, per la maggior parte (43 ml circa) quelli tributari;

- che il valore del patrimonio netto (euro 136.528.260) è la risultante del combinato effetto, per un verso, degli incrementi conseguenti all'ingresso nel capitale sociale dello Stato e alla contribuzione in conto capitale da parte della Regione Lombardia²⁶ e, per l'altro, della perdita dell'esercizio;
- che tra i debiti, quelli finanziari, principalmente nei confronti del sistema bancario, ammontavano a 106 ml circa, mentre quelli tipicamente commerciali verso fornitori erano pari a 17 ml; erano inoltre ricompresi in tale voce, il debito di 48,7 ml verso l' "Ente Autonomo Fondazione Fiera Internazionale di Milano" (d'ora in poi, FFM) quale residuo del corrispettivo per l'acquisto delle aree e quello di 75,5 ml circa verso EXPO, riferibile agli oneri di bonifica, al rimborso dei costi per la gestione del sito, anticipati da EXPO sino al 30 aprile 2016, e, principalmente, al saldo degli oneri di infrastrutturazione (61 ml).²⁷

Quanto, invece, al conto economico, merita di essere segnalato che il valore della produzione è stato principalmente influenzato dall'importo delle variazioni delle rimanenze delle aree e dei fabbricati (82,3 ml); il significativo incremento rispetto all'omologo dato dell'esercizio precedente è conseguente all'acquisizione delle aree di minore estensione precedentemente espropriate da EXPO e acquistate da AREXPO in data 16 dicembre 2016 (1,246 ml), alla capitalizzazione degli oneri di infrastrutturazione dell'area da rimborsare alla stessa EXPO, pari - come già riferito - a 75 ml, nonché ai connessi oneri finanziari e al costo delle correlate consulenze tecniche.

La perdita di 46.040.725 euro è stata parzialmente coperta attingendo, per un importo pari a 38 ml, al finanziamento riconosciuto dalla Regione Lombardia con la citata deliberazione X/4698 del 29 dicembre 2015, *medio tempore* convertito, per pari importo, in versamento in conto capitale²⁸, mentre, per la parte residua, è stata riportata a nuovo.

²⁶ Cfr. *supra*, parr. nn. 1.2 e 1.3.

²⁷ Cfr. anche *infra*, parr. nn. 4.6 e 5.

²⁸ Cfr. *supra*, par. n. 1.2 e nota n. 13.

2. GLI ORGANI E LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

2.1 - Gli organi sociali

L'Assemblea, oltreché sulle materie riservate alla sua competenza dalla legge, delibera, in sede ordinaria, ai sensi dell'art. 2364, c. 1, n. 5 cod. civ., sull'autorizzazione al Consiglio di amministrazione per gli atti di cessione, ovvero di costituzione o di trasferimento di diritti reali e di garanzia delle aree di proprietà, nonché per l'approvazione della proposta di piano urbanistico attuativo di valorizzazione delle aree (programma integrato di intervento o, in sigla, PII).²⁹

Per la validità di queste ultime due deliberazioni è richiesta, in qualunque convocazione, la stessa maggioranza qualificata prevista per le deliberazioni dell'Assemblea straordinaria (71 per cento del capitale sociale); qualora, tuttavia, detto *quorum* non sia raggiunto per tre sedute consecutive, tali deliberazioni assembleari possono essere assunte con le maggioranze di legge, purché di esse facciano parte le azioni di categoria B detenute dal MEF.

Il Consiglio di amministrazione è composto da cinque membri, dei quali, quattro sono nominati dai soci pubblici, ai sensi dell'art. 2449 c.c., e uno è nominato dall'Assemblea.

Nello specifico, a norma dell'art. 16 dello statuto, quale modificato dall'Assemblea nella seduta del 30 novembre 2016:³⁰

- un componente è designato dal Comune di Milano ed assume l'incarico di presidente dell'organo;
- un componente è designato dalla Regione Lombardia ed assume l'incarico di Amministratore delegato;
- due componenti sono designati dal MEF.

Il quinto componente, invece, è nominato - come detto - dall'Assemblea su proposta dei soci che non sono titolari del potere di nomina diretta ex art. 2449 c.c.³¹

Il Consiglio di amministrazione ha tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione e ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga utili e/o opportuni per l'attuazione ed il

²⁹ Cfr. *infra*, par. n. 4.2.

³⁰ Cfr. *supra*, par. n. 1.3.

³¹ In buona sostanza, sulla base nuova compagine societaria, da FFM e dal Comune di Rho; nel Consiglio di amministrazione attualmente in carica è stato nominato un membro in rappresentanza di FFM.

conseguimento dell'oggetto sociale, fatte salve le materie che la legge e lo statuto riservano alla competenza degli altri organi sociali e per i quali sia richiesta l'autorizzazione dell'Assemblea. Sulle materie di sua competenza, il Consiglio di amministrazione delibera con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti, tra i quali deve necessariamente figurare almeno uno dei due consiglieri nominati dal MEF.

Il presidente del Consiglio di amministrazione convoca e presiede le assemblee e l'organo amministrativo ed ha la rappresentanza legale della Società.

È prevista la possibilità della nomina di un vicepresidente, senza, tuttavia, diritto a compenso alcuno; è altresì possibile, ove previamente autorizzata dall'Assemblea, l'attribuzione di deleghe operative al presidente del Consiglio di amministrazione, con conseguente riconoscimento, in questo solo caso, di un compenso ai sensi dell'articolo 2389 c. 3 c.c.³².

L'Amministratore delegato, previo specifico atto di conferimento da parte del Consiglio di amministrazione, esercita tutti i poteri di gestione della Società ad eccezione di quelli riservati allo stesso consiglio dalla legge o dallo statuto.

Nello specifico ed in sintesi, l'Amministratore delegato;

- definisce gli orientamenti strategici ed operativi della Società;
- cura i rapporti con le istituzioni, con i soci e con gli altri *stakeholders* aziendali, imposta e coordina l'attività contrattuale, con particolare riguardo ai temi di natura societaria, giuridica e finanziaria;
- attua le iniziative a difesa della Società e garantisce l'effettivo utilizzo e l'attuazione degli strumenti e delle procedure di *governance* aziendale;
- è responsabile delle politiche di comunicazione.

Nel prospetto che segue si evidenziano i compensi annui lordi spettanti ai componenti del Consiglio di amministrazione.

³² Nessuna di tali due opzioni è stata all'attualità esercitata.

Tabella 4 - Compensi degli amministratori

	<i>(euro)</i>
Presidente	50.000
Amministratore delegato	240.000
Consiglieri	25.000

Per la partecipazione alle sedute del Consiglio di amministrazione non è prevista la corresponsione di gettoni di presenza.

Nel corso del 2017, il Consiglio di amministrazione ha tenuto 10 riunioni che hanno visto la regolare partecipazione dei suoi componenti, del Collegio sindacale, nonché, a partire dal mese di settembre, la presenza del magistrato della Corte dei conti delegato al controllo ai sensi dell'art. 12 della l. n. 259 del 1958.

Il Consiglio di amministrazione in carica nel 2017 scadrà con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2018.

2.2 - Gli organi di controllo e di vigilanza - il sistema di controllo interno

Il Collegio sindacale si compone di tre membri effettivi e di due supplenti.

A norma dell'art. 21 dello statuto, i tre sindaci effettivi sono nominati, come consentito dall'art. 2449 c.c., dal MEF, dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano, mentre, quelli supplenti, sono nominati da quest'ultimi due soci; il sindaco nominato dal MEF assume le funzioni di presidente dell'organo.³³

Al presidente spetta un compenso di 23.000 euro annui lordi,³⁴ mentre, per i due componenti effettivi, il compenso è fissato in 18.000 euro annui lordi.

Nel corso del 2017, il Collegio sindacale ha tenuto 6 riunioni che hanno visto la regolare partecipazione dei suoi componenti, nonché, a partire dal mese di settembre, la presenza del magistrato della Corte dei conti delegato al controllo ai sensi dell'art. 12 della l. n. 259 del 1958.

³³ Il Collegio sindacale ha funzionato in tale composizione a decorrere dal 22 febbraio 2017, nella quale data, l'Assemblea, a seguito delle modifiche statutarie approvate nella precedente seduta del 30 novembre 2016, ha nominato il componente individuato dal MEF, che ha assunto le funzioni di presidente dell'organo.

³⁴ Va, tuttavia, segnalato che tale compenso viene interamente versato al MEF, essendo il presidente un dirigente di ruolo di detta amministrazione.

Non sono stati rilevati da parte del Collegio sindacale fatti censurabili, omissioni e/o irregolarità o, comunque, fatti significativi tali da richiedere la loro segnalazione, ovvero di essere menzionati nella relazione all'Assemblea dei soci ex art. 2429, c. 2 c.c.

La revisione legale del bilancio di esercizio è svolta da una società di revisione, individuata all'esito di una procedura ad evidenza pubblica, per un corrispettivo annuo pari a 26.000 euro oltre Iva³⁵.

In osservanza alle disposizioni del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231, risulta istituito il previsto organismo di vigilanza, che ha approvato e tiene aggiornato il "*Modello organizzativo e gestionale*" di cui all'art. 6 della stessa legge.

Per il presidente è previsto un compenso di 18.000 euro annui lordi, mentre ai due componenti spetta un compenso di 7.000 euro annui lordi.

Quanto alle altre tipologie di controllo interno, va segnalato che presso AREXPO:

- la valutazione sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, quale definito dall'Amministratore delegato, è demandata al Consiglio di amministrazione;
- risulta istituita, sotto la supervisione del presidente del Consiglio di amministrazione, una funzione di *Internal Auditing* e un'area *Compliance*, che presidia l'attuazione del d.lgs. n. 231 del 2001, nonché della normativa in materia di trasparenza, anticorruzione e *privacy* e cura i rapporti con l'organismo di vigilanza, con l'Autorità nazionale anticorruzione (Anac) e con gli organi di controllo interno ed esterno;
- è stata istituita la figura del responsabile della prevenzione della corruzione e per la promozione della trasparenza e dell'integrità, ai sensi dell'art. 43 del d.lgs. 14 marzo 2013 n. 33.

In tale stesso ambito, va segnalata l'adozione, nel corso del 2017, al fine di garantire la tracciabilità degli atti, nonché l'imparzialità e la trasparenza del processo decisionale interno, di una serie di regolamenti e linee guida, con cui sono state disciplinate le più rilevanti procedure gestionali, in materia di selezione del personale, di conferimento di incarichi interni ed esterni, di nomina delle commissioni giudicatrici e di gestione della documentazione di gara, di

³⁵ Il relativo contratto è scaduto con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio all'esame; all'esito della successiva gara svolta sotto la direzione del Collegio sindacale, l'incarico è stato conferito alla medesima società di revisione per il successivo triennio, per un corrispettivo complessivo pari a 63.000 euro (21 mila euro annui) oltre iva.

trattamento dei dati personali, di gestione delle risorse aziendali e del servizio di cassa economale.

Va, altresì, evidenziata la stipula, in data 26 settembre 2017, di un “protocollo di legalità” con la prefettura di Milano e le principali organizzazioni sindacali di categoria, nonché, in data 21 dicembre 2017, di un accordo per “...la regolarità, la sicurezza del lavoro e la legalità..” con le principali organizzazioni imprenditoriali e sindacali di categoria, in relazione all’affidamento e all’esecuzione degli appalti che interesseranno la valorizzazione, la riqualificazione e lo sviluppo del sito.

2.3 - La struttura organizzativa

Al vertice della struttura organizzativa aziendale - ed a diretto riporto dell’Amministratore delegato e del presidente - è posto il direttore generale, che il Consiglio di amministrazione ha nominato, ai sensi dell’art. 18, c. 2 dello statuto, nella seduta del 20 luglio 2016.³⁶

Essa è funzionalmente e gerarchicamente articolata in tre “direzioni operative”, denominate “Operations” (di funzionamento operativo), “Sviluppo Immobiliare” (di *core business*) e “Corporate” (di supporto al funzionamento aziendale), cui fanno capo sottordinate “funzioni aziendali”, a loro volta, suddivise in distinte “aree operative”.

Risultano, inoltre, presenti separate aree in *staff* al presidente (per il supporto alle attività di *compliance*), all’Amministratore delegato (per il supporto alle attività di comunicazione e ai rapporti con i media e per lo sviluppo di specifici progetti strategici) e al direttore generale (per il coordinamento della gestione economica e la pianificazione delle attività di cantiere, nonché per il controllo strategico e operativo).

Alle tre direzioni operative son preposti dirigenti, mentre le funzioni aziendali e le aree operative sono dirette, di norma, da quadri.

Le tre direzioni di linea, unitamente al direttore generale, partecipano ad un comitato esecutivo con l’Amministratore delegato per garantire il coordinamento delle attività secondo linee strategiche condivise.

³⁶ Nella specie, tale incarico è stato affidato ad un dirigente della Regione Lombardia in assegnazione temporanea, ai sensi dell’art. 23-bis, c. 7, del d.lgs. 30 marzo 2001 n. 165 (cfr. *infra*, par. successivo).

3. LE RISORSE UMANE

3.1 - Tipologia, natura ed evoluzione dei rapporti di lavoro nel biennio 2016/2017

Sino al 31 marzo 2016, AREXPO non ha instaurato alcun rapporto di lavoro dipendente; per l'attività di supporto tecnico-amministrativo, si è avvalsa, previa stipula di apposite convenzioni, di personale saltuariamente messo a disposizione dai soci Comune di Milano, Regione Lombardia e FFM.³⁷

Dal 1° aprile 2016, la Società ha potuto contare su 10 risorse in assegnazione temporanea da Regione Lombardia, ai sensi dell'art. 23-bis, c. 7 del d.lgs. 30 marzo 2001 n. 165.

Dal 2 maggio successivo, sono stati distaccati, in esecuzione di un accordo sindacale stipulato il 18 aprile precedente, 47 dipendenti di EXPO in liquidazione, nonché, sulla base di convenzioni *ad hoc*, un'unità lavorativa dall'agenzia regionale per la protezione dell'ambiente (Arpa) e due unità dalla società *in house* della Regione Lombardia "Industrie Lombarde" s.p.a. (ILSPA).³⁸

I distacchi del personale ex EXPO, tuttavia, sono cessati, dietro esplicita richiesta della società cedente, il 31 luglio successivo³⁹, sicché, al fine di poter dare continuità alle attività sociali, la Società ha proceduto gradualmente, dall'agosto 2016, all'assunzione, previa pubblicazione di avvisi di selezione, di 11 unità lavorative a tempo indeterminato (1 dirigente e 10 quadri) e di 6 unità a tempo determinato (2 dirigenti e 4 quadri), nonché, limitatamente alle figure impiegate, all'attivazione di contratti di somministrazione lavoro con una agenzia specializzata ed, inoltre, alla stipula di contratti di collaborazione coordinata e continuativa (prevalentemente per prestazioni professionali di carattere tecnico).

A seguito dell'entrata in vigore dell'art. 25, c. 4 del d.lgs. 19 agosto 2016 n. 175,⁴⁰ AREXPO non ha più effettuato, sino al 31 dicembre 2017, assunzioni di personale a tempo indeterminato, ed ha proceduto esclusivamente, in conformità alle previsioni del CCNL di categoria, all'assunzione di personale a tempo determinato e alla stipula di contratti di somministrazione di lavoro ugualmente a tempo determinato.

In data 22 maggio 2017, è stato sottoscritto un accordo integrativo aziendale con le organizzazioni

³⁷ Il Comune di Milano e la Regione Lombardia, nello specifico, hanno utilizzato, a tal fine, personale delle rispettive società *in house*, "Metropolitana Milanese" S.p.a. e "Industrie Lombarde" S.p.a.

³⁸ Cfr. anche nota precedente.

³⁹ Quello disposto da Arpa e uno di quelli disposti da ILSPA, sono cessati, invece, nel corso del 2017.

⁴⁰ Recante il Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica.

sindacali di categoria, con il quale, è stato concordato, tenuto conto degli artt. 23 c. 1 e 31 c. 1 del d.lgs. 15 giugno 2015 n. 81, di aumentare i limiti quantitativi sia dei contratti di lavoro in somministrazione a tempo determinato (fino ad un massimo di 18 unità), sia i contratti di lavoro a tempo determinato (fino ad un massimo di 14 unità), ivi comprendendovi, per entrambe le suddette tipologie di rapporto, i contratti di uguale natura in essere alla medesima data.

3.2 - Consistenza e costo del personale

La tabella che segue espone la consistenza numerica del personale alla fine dell'esercizio, distinta per qualifica e per natura del rapporto di lavoro, a confronto con i corrispondenti dati riferiti all'esercizio precedente.

Tabella 5 - Consistenza numerica del personale

Natura del rapporto		al 31/12/2017	al 31/12/2016
dirigenti	a tempo indeterminato*	0	1
	a tempo determinato**	3	2
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	2
	in distacco da Arpa***	0	1
quadri	a tempo indeterminato	10	10
	a tempo determinato	4	4
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	3	3
	in distacco da Infrastrutture Lombarde s.p.a.	1	1
impiegati	a tempo determinato ****	3	0
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia *****	2	5
	in somministrazione	13	11
co.co.co.	Collaborazione Coordinata e Continuativa	6	17
Totali		47	57
<p>* rassegnate dimissioni volontarie a far data dal 1° ottobre 2017</p> <p>** assunto un dirigente in data 15 ottobre 2017</p> <p>*** rientrato in Arpa in data 30 giugno 2017</p> <p>**** assunti in data 20 novembre 2017 (già in somministrazione)</p> <p>***** 3 unità rientrate in Regione Lombardia tra luglio e dicembre 2017</p>			

La successiva tabella espone il costo complessivo del personale sostenuto nel 2017, pari a poco più di 5 ml.

Tabella 6 - Costo del personale

(euro)

	Personale Arexpo	Assegnazioni temporanee e distacchi	Contratti di somministrazione	Co.Co.Co.	Totale
A) Salari e stipendi					
Emolumenti e assegni fissi	1.303.906,31	728.995,73	987.925,64	527.308,33	3.548.136,01
Compensi accessori	234.824,69	93.488,32	0,00	0,00	328.313,01
TOTALE A)	1.538.731,00	822.484,05	987.925,64	527.308,33	3.876.449,02
B) Oneri sociali	542.392,47	209.040,85	0,00	89.642,42	841.075,74
C) TFR	91.622,37	196.516,08	0,00	51.360,00	339.498,45
TOTALE B) + C)	634.014,84	405.556,93	0,00	141.002,42	1.180.574,19
TOTALE	2.172.745,84	1.228.040,98	987.925,64	668.310,75	5.057.023,21

Al riguardo, va evidenziato che nella corrispondente voce del conto economico è riportato soltanto il costo del personale strutturato, sia a tempo indeterminato che a tempo determinato (2,172 ml circa).

Il costo relativo al personale in assegnazione temporanea ai sensi dell'art. 23-bis, c. 7 del d.lgs. n. 165 del 2011, di quello distaccato, del personale in somministrazione e dei collaboratori coordinati e continuativi (pari a complessivi 2,884 ml circa) è invece ricompreso nella voce "costi per servizi"⁴¹.

⁴¹ Cfr. anche *infra*, par. n. 5.2.

3.3 - Le collaborazioni esterne

Nella tabella seguente è riportato il costo delle consulenze affidate nel 2017, a confronto con quello sostenuto nell'esercizio precedente.

Tabella 7 - Consulenze

Tipologia	2017	2016	Variazione assoluta	Variazione percentuale
Consulenze legali e notarili	72.534,05	133.144,88	-60.610,83	- 46%
Consulenze fiscali e tributarie	83.250,00	963.448,47	-880.198,47	- 91%
Consulenze informatiche				
Consulenze tecniche	1.170.423,31	861.858,47	308.564,84	36%
Altre consulenze	375.864,62	405.496,00	-29.631,38	- 7%
TOTALE Consulenze	1.702.071,98	2.363.947,82	-661.875,84	- 28%

Al riguardo, si evidenzia una consistente riduzione, pari al 28 per cento circa, della spesa complessiva, dovuta essenzialmente al forte ridimensionamento delle consulenze fiscali e tributarie (il cui elevato ammontare nel 2016 è principalmente imputabile al compenso erogato ai componenti del collegio peritale nominato dal presidente del tribunale di Milano per la determinazione del prezzo delle azioni speciali da emettere in vista dell'aumento di capitale sociale da sottoscrivere da parte del MEF)⁴² e al discreto decremento di quelle legali e notarili. Tali riduzioni di spesa sono state solo parzialmente compensate dall'aumento dell'esborso per le consulenze tecniche, pari a poco meno di 1,2 ml (+36 per cento circa), che è, in prevalenza, da attribuire alle attività consulenziali di cui la Società si è avvalsa per la preparazione e l'espletamento della gara internazionale per l'elaborazione del *masterplan* e l'affidamento in concessione delle aree indetta all'inizio dell'anno⁴³.

La Corte, pur riconoscendo la necessità del ricorso a competenze professionali specialistiche esterne nelle attività aventi particolare carattere di straordinarietà, complessità e rilievo economico, deve, nondimeno, raccomandare di limitare l'utilizzo delle prestazioni di professionisti esterni ai soli casi in cui, in osservanza al generale principio della corretta

⁴² Cfr. *supra*, par. n. 1.3 e nota n. 23.

⁴³ Cfr. *infra*, par. n. 4.2.

gestione delle risorse disponibili, secondo criteri di efficienza, efficacia ed economicità, l'esigenza da soddisfare trascenda effettivamente le possibilità operative della struttura societaria, all'uopo incentivando, ove necessario, specifici programmi di aggiornamento e formazione del personale dipendente.

4. ATTIVITÀ E FATTI DI GESTIONE PIÙ RILEVANTI

4.1 - Premessa

Nel corso del 2017, che può essere considerato un anno di cruciale importanza e di svolta ai fini dello sviluppo e della futura connotazione di AREXPO, l'attività sociale è stata prevalentemente indirizzata all'attuazione delle "Linee Guida del Piano Strategico di Sviluppo e Valorizzazione" approvate dal Consiglio di amministrazione nello scorcio del 2016, in vista dell'ingresso nel capitale sociale dello Stato,⁴⁴ incentrato sulla creazione di un "Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione",⁴⁵ vale a dire, sulla realizzazione di un polo della conoscenza, della ricerca e delle tecnologie innovative, sul modello dei maggiori *Science and Technology Park* (STP) a livello internazionale, al fine di attrarre imprese italiane e multinazionali interessate ad investire nell'area.

Secondo le suddette linee guida, il nuovo *masterplan*, si sarebbe dovuto basare, in estrema sintesi, su due direttrici di fondo:

- l'insediamento nell'ex sito espositivo (in strutture/aree in linea di massima predeterminate, all'uopo recuperando anche alcuni dei più significativi manufatti realizzati per l'evento espositivo) di "funzioni pubbliche" e/o di "interesse pubblico" di eccellenza nel campo della salute, della ricerca e dell'innovazione,⁴⁶ quali previamente indicate dal legislatore (Fondazione *Human Technopole*), ovvero, individuate a seguito di specifiche manifestazioni di interesse in tal senso (Università degli studi di Milano e IRCSS "Galeazzi" di Milano), in funzione di poli di attrazione di altre congeneri realtà pubbliche e private;
- la progettazione e la realizzazione, nella restante parte del sito, per un'estensione di 480.000 mq circa, di un nuovo tessuto edilizio improntato alla modernità urbanistica ed a *standard* architettonici di qualità, nonché dei relativi servizi tecnologici e di mobilità, destinato ad ospitare "funzioni private", interconnesse a quelle "pubbliche" anzidette, di carattere scientifico, ricreativo, culturale, sportivo, residenziale, produttivo e terziario, in grado di attirare investimenti e di generare ritorni economici per tutto il territorio.

⁴⁴ Cfr. *supra*, par. n. 1.2.

⁴⁵ In prosieguo di tempo, denominato anche con l'acronimo *MIND* (*Milan Innovation District*).

⁴⁶ Denominate anche "ancore dello sviluppo".

A tali fini, la Società ha, innanzitutto, indetto una gara pubblica internazionale per la selezione di un operatore economico qualificato a cui affidare, con un contratto misto di appalto e di concessione, il compito, in una prima fase, di fornire il necessario supporto tecnico nella redazione del *masterplan* e, in una seconda fase, una volta approvato il correlato strumento urbanistico attuativo (PII) dell'accordo di programma sottoscritto nel 2011,⁴⁷ la gestione degli spazi previa costituzione di un diritto di superficie sugli stessi.

Contemporaneamente, AREXPO, per un verso, ha proseguito le trattative con gli enti interessati al trasferimento/insediamento delle anzidette "funzioni pubbliche", giungendo, con riguardo all'insediamento dell'IRCCS "Galeazzi" e della Fondazione "Human Technopole", alla formalizzazione di accordi contrattuali; dall'altro, si è dedicata alla rinegoziazione degli impegni finanziari sottoscritti in precedenza, allo scopo, ad un tempo, di riallinearli al nuovo scenario strategico di sviluppo delineato e di reperire, nelle more della concretizzazione dei flussi reddituali attesi, le ulteriori risorse necessarie alla sua realizzazione nella fase di *start up*. Di tale complessa e variegata attività si dà sinteticamente conto nei paragrafi che seguono, accennando, altresì, per ciascuno dei fatti di gestione sopra accennati, agli ulteriori più importanti sviluppi sino alla data corrente.

4.2 - La gara internazionale per l'elaborazione del *masterplan* e l'affidamento in concessione delle aree

Il 3 gennaio 2017 AREXPO ha pubblicato un bando di una gara internazionale per la selezione, con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, di un operatore tecnico-economico al quale affidare, in un primo tempo, il compito di supportare la Società nella redazione del *masterplan* e, successivamente, di gestire, in regime di concessione amministrativa onerosa, previa costituzione di un diritto di superficie per una durata sino a 99 anni, una parte delle aree dell'ex sito espositivo per una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a 250 mila metri quadrati, elevabile, a discrezione di AREXPO, sino a 480 mila metri quadrati (contratto misto di appalto di servizi e di concessione).

Quanto all'appalto del servizio di *advisory* (1^a fase) ai candidati si chiedeva di elaborare:

- un piano di valorizzazione delle opere e dei manufatti esistenti;

⁴⁷ Cfr. *supra*, par. n. 1.2

- un piano dei servizi all'interno del sito e della conseguente gestione degli stessi;
- un piano di sviluppo del parco scientifico e tecnologico comprensivo dell'insediamento delle "funzioni pubbliche";
- un piano di valorizzazione e dismissione delle aree non oggetto di concessione;
- un piano economico e finanziario (*business plan*) dello sviluppo complessivo del sito, comprensivo della valutazione dell'impatto e della fattibilità economico-finanziaria e di un'analisi di mercato, nonché del contesto socioeconomico.

Con riguardo, invece, al successivo affidamento in concessione onerosa delle aree con costituzione di diritto di superficie (2^a fase), nel capitolato speciale di gara si prescriveva, quanto agli aspetti progettuali, che dovessero essere garantiti il coinvolgimento di risorse professionali altamente qualificate, la realizzazione di opere secondo caratteri distributivi e tecnologici innovativi e sostenibili, soluzioni architettoniche atte a rafforzare la sostenibilità dell'ambiente costruito ed un'elevata qualità del progetto generale, nonché di quelli architettonico, tecnologico e di integrazione di edifici ed impianti, prevedendosi la massimizzazione del valore alla fine del ciclo di vita degli edifici realizzandi; quanto, invece, agli aspetti costruttivi, si prevedeva che l'aggiudicatario avrebbe dovuto provvedere alla gestione degli appalti, della qualità del procedimento edificatorio, della fase transitoria della sostenibilità ambientale e della sicurezza del cantiere.

L'aggiudicatario, avrebbe dovuto, infine, provvedere a tutte le attività di comunicazione e di *marketing* in relazione all'intero progetto, alla progettazione dell'area in concessione e alla fase di gestione.

Con riferimento ai criteri di aggiudicazione, si prevedeva che le offerte sarebbero state valutate sulla base della qualità tecnica dell'ideazione e delle modalità di realizzazione del *masterplan* (fino al 70 per cento del punteggio totale) e della proposta economica da formularsi, rispetto agli importi posti a base d'asta, con offerte al ribasso, sul corrispettivo per il servizio di supporto tecnico/economico alla redazione del *masterplan*, e al rialzo per il canone di concessione (fino al 30 per cento del punteggio totale); all'uopo erano stati predeterminati, per la valutazione tecnica, tre macro-criteri, suddivisi in 114 sub-criteri, mentre, per l'offerta economica si prevedeva che sarebbe stata valutata, sulla scorta di prestabiliti parametri matematici, ivi compresa la durata complessiva della concessione, anch'essi dettagliatamente indicati.

Parallelamente, la Società ha pubblicato, in data 31 gennaio 2017, un avviso per la formulazione di manifestazioni di interesse non vincolanti ad insediarsi nelle aree dell'ex sito espositivo, ricevendo proposte da parte di 42 aziende, principalmente operanti nei settori farmaceutico e biofarmaceutico, *biotech* e della sicurezza farmacologica e alimentare, per un'estensione pari a circa 350.000 mq.⁴⁸

All'esito della procedura di pre-qualificazione e della valutazione, da parte della commissione giudicatrice⁴⁹, delle due offerte presentate a seguito dell'invito diramato in data 13 aprile 2017, la gara è stata aggiudicata, in data 9 novembre 2017, ad un raggruppamento temporaneo di imprese (RTI) facente capo ad un gruppo immobiliare di rilievo internazionale avente sede in Australia.

Il RTI classificatosi al secondo posto (anch'esso riconducibile ad una società immobiliare estera) ha impugnato l'esito della gara dinanzi al Tar Lombardia e, dopo il rigetto del ricorso,⁵⁰ ha proposto appello al Consiglio di Stato, al quale, tuttavia, ha successivamente rinunciato.⁵¹ Pendente il surriferito contenzioso, AREXPO, nel marzo del 2018, ha stipulato con il RTI aggiudicatario, dapprima, un accordo quadro concernente entrambi i contenuti contrattuali (appalto di servizi e concessione) e, successivamente, il contratto di appalto di servizi, avente ad oggetto le attività di *advisory* tecnica, economica e finanziaria per l'ideazione e l'elaborazione del *masterplan*.

Nel maggio seguente, la Società ha presentato ai due comuni interessati (Milano e Rho), previa approvazione da parte dell'Assemblea dei soci,⁵² la proposta iniziale del programma integrato di intervento (PII), vale a dire dello strumento urbanistico⁵³ mediante il quale, ai sensi dell'art. 12 dell'accordo di programma sottoscritto nel 2011,⁵⁴ deve essere disciplinata la trasformazione urbanistico-edilizia del sito espositivo nel periodo c.d. post-Expo.⁵⁵

⁴⁸ Manifestazioni di interesse sono state presentate anche da parte di aziende non strettamente collegate al mondo della ricerca scientifica, ma, comunque, interessate ad espandersi o trasferirsi nel sito di nuova progettazione.

⁴⁹ Composta da docenti universitari in materia economico/finanziaria e in ingegneria/architettura, presieduta dal Presidente del Consiglio di amministrazione della Società.

⁵⁰ Sentenza n. 499, depositata in data 21 febbraio 2018.

⁵¹ Con atto notificato ad AREXPO ed ai controinteressati in data 7 giugno 2018; conseguentemente, all'udienza del 5 luglio successivo, il giudizio è stata dichiarato estinto.

⁵² Cfr. *supra*, par. n. 2.1.

⁵³ Di cui agli art. 87 e seguenti della legge regionale della Lombardia 11 marzo 2015 n. 12.

⁵⁴ Cfr. *supra* par. n. 1.2 e nota n.11.

⁵⁵ La proposta definitiva è stata presentata nel settembre del 2018.

In data 9 novembre 2018, AREXPO e il RTI aggiudicatario hanno sottoscritto un *Term Sheet*, con il quale, nelle more dell'approvazione del suddetto strumento urbanistico attuativo,⁵⁶ sono state definite le linee guida a cui le parti dovranno attenersi nella stipula degli atti di concessione delle aree, della costituzione del diritto di superficie e delle conseguenti reciproche obbligazioni.

4.3 - La Fondazione "Human Technopole"

A seguito dell'emanazione del d.p.c.m. 16 settembre 2016, con cui - in attuazione dell'art. 5, c. 2 del d.l. n. 185 del 2016, convertito in l. n. 9 del 2016, e nelle more della costituzione della Fondazione omonima ai sensi dell'art. 1, commi 116 e seguenti della l. n. 223 del 2016⁵⁷ - è stato approvato il progetto esecutivo denominato *Human Technopole*,⁵⁸ predisposto da IIT, AREXPO ha stipulato, con quest'ultimo, in data 3 agosto 2017, un accordo quadro per la riqualificazione e la rifunzionalizzazione, a cura della Società, di alcuni edifici preesistenti ("Palazzo Italia", "Cardo Nord-Ovest" e area di servizio denominata "US6", per una superficie complessiva di 22.000 mq circa), da concedere in locazione, con un'opzione di acquisto, in favore dello stesso IIT o della costituenda Fondazione *Human Technopole*, nonché la successiva realizzazione, in un'area limitrofa, di due nuovi edifici, per una superficie complessiva di 30.000 mq circa, da destinare ad uffici, laboratori e servizi interdisciplinari.

Il budget complessivo dell'operazione è stimato in 79 ml circa (di cui 19 ml per la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti e 60 ml per la costruzione dei due nuovi edifici), a cui va aggiunto il prezzo di vendita degli immobili rifunzionalizzati (pari, sulla base della perizia di stima redatta dall'Agenzia delle entrate, a circa 27 ml), nell'ipotesi in cui venga esercitata la suddetta opzione di acquisto.

⁵⁶ Che si prevede avvenga nei primi mesi del 2019.

⁵⁷ Cfr. *supra*, par. n. 1.2 e nota n. 18.

⁵⁸ Trattasi di un progetto multidisciplinare ed integrato in materia di salute, genomica, alimentazione e di scienza dei dati e delle decisioni, con lo scopo principale di sviluppare, anche ai fini del successivo trasferimento tecnologico, la medicina e la nutrizione personalizzate per contrastare il cancro e le malattie neurodegenerative per mezzo della genomica e dei *big data*. Esso prevede, a regime, la realizzazione di 7 centri di ricerca (*Onco Genomics Centre, Neuro Genomics Centre, Agri Food and Nutrition Genomics Centre, Data Science Centre, Computational Life Sciences Centre, Centre for Analysis, Decisions, and Society e Centre for Smart Materials and Devices*) e 4 servizi infrastrutturali (*Central Genomics Facility, Imaging Facility, Data Storage and High-Performance Computing Facility e Common Shared Services Facility*), con l'impiego di 1.500 operatori circa, di cui il 15 per cento circa di *staff* amministrativo e una media di 100 gruppi di ricerca.

Nella seconda metà del 2017, la Società ha concluso la fase di progettazione definitiva relativa alla rifunzionalizzazione dei tre edifici preesistenti, nonché quella esecutiva concernente il “Palazzo Italia”, con la successiva esecuzione presso tale edificio di un primo lotto di lavori, che ha consentito la consegna a IIT, in data 22 dicembre 2017 - previa stipula di un contratto di comodato gratuito nelle more della definizione dei rapporti contrattuali previsti nel sopracitato accordo quadro - di 2.650 mq di superficie da destinare ad uffici amministrativi (pari a circa 130 postazioni di lavoro) e di ulteriori spazi per laboratori di ricerca, con il conseguente insediamento, nel gennaio successivo, del primo nucleo di dipendenti e di ricercatori.

Merita di essere anticipato in questa sede che con d.p.c.m. in data 27 marzo 2018 è stato approvato, ai sensi dell’art. 1, c. 118, della l. 11 dicembre 2016 n. 232, lo statuto della Fondazione “Human Technopole” e che, nel corso dello stesso anno, sono stati nominati e si sono insediati i previsti organi deliberativi ed esecutivi, con i quali AREXPO ha avviato le necessarie interlocuzioni al fine di definire i tempi e i modi di attuazione dei rapporti contrattuali previsti nell’accordo quadro stipulato in data 3 marzo 2017 con ITT⁵⁹.

4.4 - L’istituto ortopedico (IRCCS) “Galeazzi”

Con nota in data 23 marzo 2017, il gruppo ospedaliero proprietario dell’istituto ortopedico “Galeazzi” (IRCCS) di Milano, confermando l’intendimento già rappresentato nel luglio e nel settembre dell’anno precedente,⁶⁰ ha formalmente notificato ad AREXPO una manifestazione di interesse per la rilocalizzazione del nosocomio nell’ex sito espositivo, con contestuale indicazione della porzione di area ritenuta ottimale per l’insediamento e della soluzione progettuale di massima dell’opera da realizzare.

Dopo che il collegio di vigilanza dell’accordo di programma approvato con decreto del presidente della giunta regionale n. 7471 del 4 agosto 2011⁶¹ ha riconosciuto, nella seduta del 30 marzo 2017, la centralità di tale funzione di interesse pubblico nello sviluppo dell’area, in

⁵⁹ Con lo stesso decreto la Fondazione è stata assoggettata al controllo della Corte dei conti ai sensi dell’art. 12 della legge n. 259 del 1958; sull’evoluzione di tali rapporti si riferirà più diffusamente con la relazione relativa all’esercizio finanziario 2018.

⁶⁰ Cfr. *supra*, par. n. 1.2.

⁶¹ Cfr. *supra*, *ibidem*.

coerenza con le previsioni dello strumento urbanistico, il suddetto gruppo ospedaliero, con successiva nota in data 12 maggio 2017, ha formulato una proposta unilaterale irrevocabile di acquisto dell'area per un'estensione complessiva di 50.000 mq e per un corrispettivo pari a 25 ml⁶².

Espletata, senza esito, una procedura competitiva ad evidenza pubblica allo scopo di accertare la sussistenza di eventuali proposte migliorative in ordine all'acquisto dell'area individuata, è stato sottoscritto tra le parti, in data 4 agosto 2017, un contratto preliminare di compravendita, con contestuale corresponsione, da parte del promittente acquirente, di una caparra confirmatoria di 2,5 ml; una volta rilasciato, all'esito della prevista conferenza di servizi, il permesso di costruire, è stato, quindi, stipulato, il 12 giugno 2018, il contratto di compravendita, con conseguente pagamento ad AREXPO della residua parte del corrispettivo pattuito (22,5 ml).

L'area alienata è stata consegnata il 2 agosto successivo e, all'attualità, sono in corso i lavori di costruzione del nuovo ospedale.

4.5 - Il campus dell'Università degli studi di Milano

Con nota in data 3 agosto 2016, il rettore dell'Università degli studi di Milano (d'ora in poi, Università o ateneo), sulla scorta della deliberazione adottata dal Consiglio di amministrazione, previo parere favorevole espresso dal senato accademico nella seduta del 19 luglio precedente, ha manifestato formalmente ad AREXPO l'interesse dell'ateneo a trasferire nell'ex sito espositivo i dipartimenti di area scientifica gravitanti nell'area di "Città studi" e zone limitrofe del Comune di Milano, allo scopo di realizzarvi un campus, in conformità alle previsioni illustrate in un documento denominato "*Science for Citizen*", contenente una sintesi delle linee guida alla base del progetto, integrate dalle indicazioni tecniche di fattibilità, che era stato all'uopo esaminato ed approvato dagli organi accademici.⁶³

Nella nota si aveva, tuttavia, modo di precisare che la manifestazione di interesse non impegnava l'Università ad alcuna obbligazione, essendo necessari, ai fini dell'assunzione di un impegno vincolante, ulteriori approfondimenti in ordine ad alcune condizioni ritenute

⁶² Ritenuto "...economicamente conveniente..." dall'Agenzia delle entrate.

⁶³ Cfr. *supra*, par. n. 1.2.

essenziali riguardanti, nello specifico, la disponibilità dei terreni, la sostenibilità economica, l'impegno alla creazione di un campus dotato di tutte le strutture e dei servizi accessori tipici dei modelli internazionali più avanzati e il pieno ed attivo coinvolgimento di tutti gli interlocutori istituzionali interessati al progetto.

Successivamente, una volta definito lo schema di sostenibilità finanziaria a seguito degli stanziamenti governativi destinati all'iniziativa nello scorcio del 2016,⁶⁴ il consiglio di amministrazione dell'Università, sulla scorta delle proposte pervenute dai dipartimenti interessati allo spostamento, ha approvato, nella seduta del 5 aprile 2017 un documento denominato "*Requisiti di progetto del Campus Statale in Expo 2015*", redatto in collaborazione con il Politecnico di Milano, nel quale sono stati indicati i requisiti che sarebbero dovuti essere inderogabilmente soddisfatti nel redigendo *masterplan* affinché l'insediamento del campus potesse effettivamente realizzarsi. che è stato trasmesso ad AREXPO con nota del 10 aprile seguente e da questa all'uopo inserito nei documenti della gara di cui si è riferito al precedente paragrafo n. 4.2, all'epoca in corso di espletamento.

In tale nota, confermandosi la già formulata manifestazione di interesse, si precisava che l'assunzione di un impegno vincolante in proposito era altresì subordinato alla verifica dell'effettiva sostenibilità per l'Università del relativo onere finanziario, con particolare riguardo alla possibilità di integrare i già disposti stanziamenti statali/regionali e quelli a valere sul bilancio dell'ateneo, con i proventi della programmata valorizzazione degli immobili ove erano allocati i dipartimenti da trasferire.

Le indicazioni e le prescrizioni contenute in tale documento, pertanto, sono state tenute in considerazione nell'elaborazione della proposta di *masterplan* formulata dal RTI aggiudicatario della suddetta gara, che risulta, così, in linea con i fabbisogni e le esigenze manifestate dall'Università.

Al riguardo, va altresì riferito che il Consiglio di amministrazione dell'Università, nella seduta del 26 luglio 2018, all'esito di un'articolata attività istruttoria, ha deliberato di accogliere la proposta formulata, ai sensi dell'art. 183, c. 15 del d.lgs. n. 50 del 2016, dallo stesso RTI il precedente 23 febbraio, intesa ad eseguire direttamente, sulla base di un piano di fattibilità all'uopo elaborato, i lavori di realizzazione del campus, mediante contratto di concessione

⁶⁴ Cfr. *supra*, nota n. 19.

(*project financing*), procedimento, questo, che è stato ritenuto più conveniente economicamente ed efficace, sotto il profilo della celere realizzazione, rispetto ad un contratto di appalto.

Conseguentemente, l'opera in questione è stata inserita nella programmazione triennale dei lavori dell'ateneo ed è stata contestualmente approvato uno schema di lettera di intenti tra AREXPO e l'Università, poi sottoscritta il successivo 31 luglio, nella quale sono stati definiti gli adempimenti da porre in essere (e i relativi tempi di attuazione) ai fini della messa a disposizione delle aree (per una superficie di 67.500 metri quadrati circa) per la realizzazione dell'intervento, nonché il corrispettivo dovuto al momento della loro definitiva alienazione.⁶⁵ Successivamente, il Consiglio di amministrazione dell'Università, nella seduta del 25 settembre 2018, a seguito del recepimento nel progetto di fattibilità tecnico/economico proposto dal *promoter* delle modifiche richieste, ha autorizzato l'indizione della procedura di gara prevista dalla sopracitata norma del d.lgs. n. 50 del 2016.

4.6 – La ristrutturazione del debito e il reperimento di nuove risorse finanziarie

All'inizio del 2017, la situazione finanziaria di AREXPO presentava aspetti di particolare criticità, prospettandosi il rischio, anche a causa dei *covenants* apposti nel contratto di finanziamento di 160 ml stipulato nell'aprile del 2013,⁶⁶ che non potessero essere adempiute alcune rilevanti obbligazioni già scadute o che sarebbero venute a scadere nel corso dell'esercizio.⁶⁷

Infatti, a causa del fallimento della gara per l'alienazione delle aree indetta nel 2014,⁶⁸ era stato sospeso, sin dal 2015, il diritto di utilizzo delle quote residue delle due linee di credito per cassa

⁶⁵ In sintesi, è stata prevista la stipula del contratto preliminare di compravendita entro la data di pubblicazione del bando di gara ex art. 183, c. 15 del d.lgs. n. 50 del 2016, di un contratto costitutivo di diritto di superficie gratuito entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione della suddetta gara e del contratto definitivo di compravendita entro 30 giorni dal collaudo delle opere. Quanto al corrispettivo, è stato previsto un prezzo di euro 178,75/mq per i 65.000 mq delle aree soggette a standard edilizio, ritenuto congruo dall'Agenzia delle entrate, e di euro 571/mq per i 2.500 mq di superficie lorda di pavimento per i connessi servizi commerciali.

⁶⁶ Cfr. *supra*, par. n. 1.2. Il contratto prevedeva due linee per cassa (base e Iva), rispettivamente, di 87 ml e di 26,5 ml, ed una, c.d. per firma, di 47,5 ml, per il rilascio di garanzia in favore di FFM per l'acquisto delle aree di sua proprietà; alla data del 31 dicembre 2016 erano stati attinti complessivamente 92 ml (68 ml. dalla linea base e 24 ml dalla linea Iva, previa cessione del corrispondente credito maturato verso l'erario).

⁶⁷ Trattasi, tra i più rilevanti, del debito di 69 ml circa verso EXPO, a titolo di saldo del contributo per l'infrastrutturazione del sito e di rimborso del costo sostenuto per la bonifica delle aree, per l'eliminazione dei rifiuti speciali e per gli oneri relativi al mantenimento in perfetto stato delle opere infrastrutturali anticipati nel corso del 2016, del debito di 46,5 ml circa nei confronti del socio FFM, a titolo di saldo del pagamento del prezzo di acquisto delle aree di sua proprietà e del debito di 45,33 ml circa nei confronti del *pool* di banche finanziatrici, a titolo di rimborso delle prime due rate di quota capitale, relative alla linea di credito base.

⁶⁸ Cfr. *supra*, par. n. 1.2.

(pari a 21,5 ml), benché fosse stata assentita la temporanea possibilità di procedere ai pagamenti necessari per la salvaguardia della continuità operativa, previa conferma delle lettere di *patronage* a suo tempo rilasciate dai soci.

Tale situazione è rimasta immutata anche nel corso del 2016, non avendo sortito alcun esito i tentativi della Società di rinegoziare i termini del contratto di finanziamento e di ottenere, quanto meno, l'autorizzazione ad utilizzare l'importo residuo sulla linea di credito base (pari a 19 ml), in considerazione della profonda revisione in corso del piano industriale, tenuto conto, per un verso, della deliberata concessione, da parte della Regione Lombardia, del contributo di 50 ml a titolo di finanziamento soci infruttifero convertibile in versamento in conto capitale, per la gestione della fase "Fast Post Expo" e, nella prospettiva, d'altro canto e soprattutto, dell'imminente ingresso nel capitale sociale del MEF a seguito dell'emanazione del d.p.c.m. 9 marzo 2016.⁶⁹

Per far fronte agli oneri di gestione, AREXPO ha dovuto, quindi, far ricorso alla stipula, in data 8 giugno 2016, di un ulteriore contratto di finanziamento di 10 ml con la stessa società finanziaria regionale che aveva concesso il prestito "ponte" di 80 milioni nel 2011, all'indomani della costituzione della Società.⁷⁰

Nel corso del primo semestre 2017, tuttavia, la negoziazione con gli istituti bancari finanziatori, ha condotto a due importanti risultati.

Il 24 marzo 2017, infatti, è stato sottoscritto un accordo modificativo dell'originario contratto di finanziamento con il quale:

- è stato posticipato al 31 dicembre 2017 il pagamento della prima rata di quota capitale scaduta il 31 dicembre 2016;
- è stata disposta la sospensione del *covenant "debt/equity"* per tutta la durata residua del contratto di finanziamento;
- è stato autorizzato l'utilizzo delle somme giacenti sul conto corrente della Società per far fronte alle obbligazioni contratte.

⁶⁹ Cfr. *supra*, *ibidem*.

⁷⁰ Cfr. *supra*, *ibidem*. Tale nuovo finanziamento, utilizzato per soli 4 ml, è stato poi estinto anticipatamente in data 13 aprile 2017.

A seguire, in data 20 giugno 2017, è stato stipulato con l'istituto bancario capofila del *pool* di banche finanziatrici (unico ad essersi dichiarato disponibile in proposito) un nuovo contratto di finanziamento per un importo pari a 32 ml e con durata di 5 anni, così articolato:

- una linea di credito per cassa di 15,7 ml, utilizzabile sino al 31 dicembre 2017;
- una linea di credito Iva, di 16,3 ml, corrispondente al credito Iva maturato dalla Società relativamente al 2016.

Parallelamente, la Società ha richiesto ed ottenuto una dilazione al 31 dicembre 2017 del termine di adempimento delle obbligazioni contratte con EXPO e con FFM.⁷¹

Nel corso del secondo semestre 2017, l'attività di AREXPO è stata, quindi, finalizzata - nelle more del perfezionamento del processo, già avviato, che avrebbe portato alla definizione di un nuovo *masterplan*⁷² e di un piano industriale su cui basare la struttura finanziaria di lungo periodo della Società - ad ottenere dal sistema bancario un nuovo finanziamento "ponte" di 210 ml per far fronte a tutti gli impegni in scadenza a fine anno, ivi incluso il rimborso totale del debito assunto con il contratto di finanziamento stipulato nel 2013, così da rendere l'area libera da ipoteche e poterla concedere in garanzia ai nuovi soggetti finanziatori.

Con riguardo alla strutturazione di tale nuovo finanziamento, la Società, a fini di trasparenza ed allo scopo di assicurare un confronto competitivo, ha avviato interlocuzioni dirette, oltre che con l'originario *pool* di banche finanziatrici, anche con gli altri principali istituti bancari attivi su operazioni di finanziamento di grandi progetti di sviluppo immobiliare.⁷³

Essendo, tuttavia, generalmente emersa l'esigenza da parte degli istituti bancari interpellati della posticipazione di ogni decisione al riguardo all'esito della gara per l'elaborazione del *masterplan* e l'affidamento in concessione delle aree, all'epoca ancora in corso di svolgimento,⁷⁴ AREXPO ha dovuto rinviare a tale momento l'espletamento della procedura competitiva per la concessione del finanziamento "ponte" *de quo*.

⁷¹ Cfr. *supra*, nota n. 67.

⁷² Cfr. *supra*, par. n. 4.2

⁷³ Contestualmente è stata avviata un'interlocuzione anche con Cassa depositi e prestiti

⁷⁴ E tanto, nella considerazione che l'aggiudicazione della gara avrebbe potuto dare maggiore concretezza ai flussi di ricavi attesi dalla Società (anche alla luce degli accordi contrattuali *medio tempore* stipulati con ITT e con l'IRCCS "Galeazzi": cfr. *supra*, parr. nn. 4.3 e 4.4), consentendo, così, al finanziatore di prescindere da forme di garanzia fideiussoria.

L'impugnazione dinanzi al giudice amministrativo dell'esito della gara da parte del RTI secondo classificato⁷⁵, tuttavia, ha comportato un ulteriore slittamento dei tempi, sicché la procedura competitiva - previa sottoscrizione di una lettera di intenti da parte dei soci da allegare allo stipulando contratto, la cui bozza è stata approvata nell'Assemblea del 20 dicembre 2017⁷⁶ - è stata espletata nel marzo del 2018, con la partecipazione di un solo raggruppamento di istituti bancari, con il quale è stato poi stipulato il relativo contratto in data 27 giugno 2018.⁷⁷

In precedenza, tuttavia, la Società, stante la difficoltà di giungere al *closing* del finanziamento "ponte" entro la prevista data del 31 dicembre 2017, ha richiesto ad EXPO e al socio FFM un'ulteriore proroga, al 30 giugno 2018, della dilazione precedentemente accordata, in ordine al soddisfacimento dei rispettivi crediti.

Mentre FFM ha concesso la richiesta proroga dell'intero debito (ferma la permanenza dell'esistente linea di credito c.d. "per firma" di cui al contratto di finanziamento stipulato nel 2013)⁷⁸, EXPO l'ha concessa a condizione che fosse versato un acconto di 20 ml sul debito complessivo nei suoi confronti.

Tale condizione è stata soddisfatta da AREXPO, all'uopo procurandosi la relativa provvista mediante un ulteriore finanziamento di breve periodo e di pari importo concesso dall'istituto bancario capofila del raggruppamento con il quale era in corso di perfezionamento il contratto di finanziamento "ponte", che è stato garantito con la cessione del credito derivante dallo stipulando contratto di compravendita con l'IRCCS "Galeazzi".⁷⁹

⁷⁵ Cfr. *supra*, par. n. 4.2.

⁷⁶ Con tale lettera i soci si sono impegnati a mantenere il controllo pubblico della Società, ad assicurare un costante monitoraggio, in modo tale che nella sua amministrazione fossero seguiti i criteri della più oculata gestione e che la stessa fosse rivolta al mantenimento della continuità aziendale e dell'equilibrio economico e finanziario, nonché a trovare le soluzioni più idonee atte a consentire alla Società medesima di far fronte alle obbligazioni assunte nei confronti delle banche finanziatrici con lo stipulando contratto, qualora fossero sorte criticità inerenti al loro adempimento, per quanto di competenza e nei limiti della legislazione vigente.

⁷⁷ Sui termini e sulle condizioni di tale contratto, sull'utilizzo del finanziamento ottenuto e sulla conseguente esposizione debitoria della Società, si riferirà più diffusamente con la relazione relativa all'esercizio 2018.

⁷⁸ Cfr. *supra*, nota n. 66.

⁷⁹ Cfr. *supra*, par. n. 4.4. Tale finanziamento è stato integralmente rimborsato nel giugno 2018, a seguito della stipula del contratto definitivo di compravendita - cfr. *supra*, *ibidem*.

5. IL BILANCIO

Il bilancio d'esercizio è stato approvato dall'Assemblea ordinaria degli azionisti tenutasi in data 10 maggio 2018.

Esso è stato previamente comunicato alla società di revisione, che, dopo aver effettuato i riscontri di sua competenza, ha rassegnato, in data 12 aprile 2018, la prescritta relazione all'Assemblea, ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, con un richiamo di informativa relativo alle considerazioni svolte dal Consiglio di amministrazione in nota integrativa circa le ragioni per le quali il bilancio è stato redatto sul presupposto della continuità aziendale.

In conformità al dettato dell'art. 2429 c.c., il bilancio è stato, altresì, comunicato al Collegio sindacale, che ha riferito all'Assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri (relazione in data 11 aprile 2018).

L'esercizio si è chiuso con una perdita di euro 22.401.438, che, con votazione unanime dei soci e conformemente alla proposta del Consiglio di amministrazione, è stata coperta, quanto ad euro 12.000.000, mediante utilizzo integrale della riserva di patrimonio netto denominata "versamento soci in c/capitale",⁸⁰ "appostata tra le "altre riserve" dello stato patrimoniale passivo (voce A-VI),⁸¹ mentre per la parte rimanente (euro 10.401.438) è stata riportata a nuovo⁸².

⁸⁰ Trattasi della parte residua del versamento in conto capitale di 50 ml da parte della Regione Lombardia finalizzato alla realizzazione del progetto "fast post Expo": cfr. *supra* par. n. 1.2 e nota 13.

⁸¹ Cfr. *infra*, par. successivo.

⁸² Con comunicato pubblicato sulla G.U. n. 228 del 29 settembre 2017, ai sensi dell'art. 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2019 n. 196, AREXPO è stata inclusa dall'Istat nell'elenco delle "Amministrazioni pubbliche" inserite nel conto economico consolidato. Avverso tale inclusione, la Società ha proposto ricorso alle Sezioni riunite della Corte dei conti, che è stato, tuttavia, respinto con sentenza n. 30/2018/RIS depositata l'11 dicembre 2018; in conseguenza, AREXPO, con effetto dal 1° gennaio 2018, dovrà conformarsi nella redazione dei documenti di bilancio alle prescrizioni degli artt. 11 e 13 del d.lgs. 31 maggio 2011, n. 91.

5.1 - Lo stato patrimoniale

Il prospetto che segue evidenzia le risultanze della situazione patrimoniale.

Tabella 8 - Stato patrimoniale

<i>(euro)</i>		
ATTIVO	2017	2016
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	2.500.000	-
B) immobilizzazioni		
- Immateriali	123.407	129.572
- Materiali	2.431.657	1.382.410
- Finanziarie	-	-
Totale Immobilizzazioni	2.555.064	1.511.982
C) Attivo circolante		
- Rimanenze	308.301.885	299.612.101
- Crediti	53.428.477	48.125.172
- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
- Disponibilità Liquide	13.744.178	30.770.801
Totale attivo circolante	375.474.540	378.508.074
D) Ratei e risconti	1.061.548	579.025
TOTALE ATTIVO	381.591.152	380.599.081
PASSIVO		
A) Patrimonio Netto		
I Capitale	100.080.424	100.080.424
II Riserve	55.875.589	81.875.590
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	(7.427.754)	612.971
IX Utile (perdita) dell'esercizio	(22.401.438)	(46.040.725)
Totale patrimonio netto	126.126.821	136.528.260
B) Fondi per rischi e oneri	636.771	578.740
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	65.089	9.934
D) Debiti	254.762.471	243.482.147
E) Ratei e risconti		
TOTALE PASSIVO	381.591.152	380.599.081

Quanto alle poste dell'attivo, si evidenzia che il credito verso soci di 2,5 ml si riferisce all'ultima *tranche* del finanziamento soci infruttifero postergato erogato dalla Regione Lombardia, poi convertito in versamento in conto capitale, specificatamente destinato in via esclusiva alle attività connesse alla gestione della fase transitoria c.d. "fast post Expo".⁸³

Le immobilizzazioni registrano, nel complesso, un incremento pari a poco più di 1 ml (+67 per

⁸³ Cfr. *supra*, par. n. 1.2, nonché note nn. 13 e 80.

cento circa), riferibile, essenzialmente, all'aumento di quelle materiali, che passano da 1.382.410 euro a 2.431.657 euro.

La tabella che segue espone, nel dettaglio, gli elementi patrimoniali che concorrono alla determinazione del suddetto valore e i relativi movimenti registrati nel corso dell'esercizio.

Tabella 9 - Immobilizzazioni materiali

	(euro)			
	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali (mobili e macchine di ufficio)	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	0	1.335.194	157.062	1.492.256
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	100.140	9.706	109.846
Valore di bilancio	0	1.235.054	147.356	1.382.410
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	148.086	1.011.336	209.013	1.368.435
Ammortamento dell'esercizio	11.106	276.129	31.953	319.188
Totale variazioni	136.980	735.207	177.060	1.049.247
Valore di fine esercizio				
Costo	148.086	2.346.530	366.076	2.860.692
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.106	376.269	41.660	429.035
Valore di bilancio	136.980	1.970.261	324.416	2.431.657

Con riguardo all'attivo circolante, si evidenzia che la voce più cospicua iscritta a bilancio (poco più di 308 ml) concerne le rimanenze, nelle quali è ricompreso esclusivamente il valore complessivo dell'area dell'ex sito espositivo, che è stato iscritto, come nei precedenti esercizi, previo parere di congruità espresso dall'Agenzia delle entrate.

Il discreto incremento rispetto all'esercizio precedente, pari a circa 8,7 ml, è riferibile per la maggior parte (6,6 ml) alla capitalizzazione degli oneri finanziari riconducibili alle linee di

credito aperte nel 2013 direttamente imputabili al progetto di sviluppo del sito, nonché quelli maturati per effetto delle dilazioni accordate sul pagamento dei debiti nei confronti di FFM, per l'acquisto delle aree e verso EXPO in liquidazione per l'infrastrutturazione dell'aerea.⁸⁴ L'importo differenziale (2,1 milioni euro circa) è, invece, riferibile alla capitalizzazione degli oneri direttamente imputabili allo sviluppo del progetto di rigenerazione urbana dell'area sostenuti per la rifunzionalizzazione dei manufatti esistenti, per le consulenze tecniche e le altre spese relative all'espletamento della gara per l'elaborazione del *masterplan*, nonché per la redazione e l'approvazione della proposta di PII.⁸⁵

È stato, comunque, effettuato un *impairment test* sul valore complessivo delle rimanenze iscritte rispetto al desumibile valore di realizzo sul mercato, quale, a sua volta, ricavabile dal prezzo di cessione delle aree per l'insediamento delle funzioni pubbliche, dalle offerte presentate in sede di gara per la concessione del diritto di superficie e dalle manifestazioni di interesse ad insediarsi nell'aerea pervenute *medio tempore*.⁸⁶

I crediti sono pari a 53.428.477 euro e registrano un aumento dell'11 per cento circa rispetto al valore dell'esercizio precedente (48.125.172 euro).

Essi sono esposti, per natura e ammontare, nella tabella che segue.

Tabella 10 - Crediti

(euro)					
Tipologia	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	831.156	0	831.156	0	831.156
Crediti tributari	50.732.817	0	50.732.817		50.732.817
Imposte anticipate			1.825.993		1.825.993
Verso altri	38.511	0	38.511	0	38.511
Totale	51.602.484	0	53.428.477	0	53.428.477

⁸⁴ Cfr. *supra* par. n. 4.6 e note nn. 66 e 67.

⁸⁵ Cfr. *supra*, par. n. 4.2.

⁸⁶ Cfr. *supra* par. n. 4, *passim*.

I crediti verso clienti si riferiscono principalmente a crediti commerciali per concessione e/o utilizzo di aeree di proprietà.⁸⁷

La voce crediti tributari, espone, per la gran parte, il credito verso l'erario per l'eccedenza di Iva detraibile cumulata alla data del 31 dicembre 2017 (50.512.417 euro) e per quella IRAP (219.749 euro).

L'importo delle attività per imposte anticipate è stato iscritto in bilancio essendo stato valutato che, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee, il reddito imponibile non sarà inferiore, con ragionevole certezza, all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

La tabella seguente espone la movimentazione dei crediti, nonché il loro ammontare per scadenza.

Tabella 11 - Crediti per scadenza

(euro)						
Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti	5.238.026	-4.406.870	831.156	831.156	0	0
Crediti tributari	41.067.550	9.665.267	50.732.817	50.732.817	0	0
Attività per imposte anticipate	1.819.596	6.397	1.825.993			
Crediti verso altri	0	38.511	38.511	38.511	0	0
Totale	48.125.172	5.303.305	53.428.477	51.602.484	0	0

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante erano pari a fine esercizio ad euro 13.744.178 a fronte dell'importo di euro 30.770.801 registrato nel precedente esercizio.

La tabella che segue espone la loro composizione e le relative movimentazioni.

⁸⁷ Il credito residuo vantato nei confronti EXPO in liquidazione alla fine dell'esercizio precedente (cfr. *supra*, par. n. 1.4), derivante, per la parte minore, dall'operazione di concessione dei diritti di superficie e, per la parte maggiore, dal riaddebito dei costi per attività di demolizione, rimozione, smaltimento dei materiali e degli impianti dei padiglioni insistenti sul sito, è stato incassato per compensazione con i debiti esistenti verso la stessa, come previsto dall'art. 3 dell'atto ricognitivo sottoscritto in data 18 aprile 2016.

Tabella 12 - Disponibilità liquide

<i>(euro)</i>			
Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	30.770.108	-17.027.952	13.742.156
Denaro e altri valori in cassa	693	1.329	2.022
Totale disponibilità liquide	30.770.801	-17.026.623	13.744.178

Con riguardo alle poste del passivo, si evidenzia, innanzitutto, che il valore del patrimonio netto (126.126.821 euro) registra una flessione pari al 7,6 per cento circa rispetto al 2016 (136.528.260 euro) imputabile essenzialmente alla perdita dell'esercizio.

La tabella che segue espone le movimentazioni dell'esercizio.

Tabella 13 - Patrimonio netto

<i>(euro)</i>							
	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	100.080.424	0	0	0	0		100.080.424
Riserva da soprapprezzo delle azioni	43.815.536	0	0	0	0		43.815.536
Riserva legale	60.055	0	0	0	0		60.055
Altre riserve							
Versamenti in conto capitale	38.000.000	0	0	12.000.000	38.000.000		12.000.000
Varie altre riserve	-1	0	0	-1	0		-2
Totale altre riserve	37.999.999	0	0	11.999.999	38.000.000		11.999.998
Utili (perdite) portati a nuovo	612.971	0	-8.040.725	0	0		-7.427.754
Utile (perdita) dell'esercizio	-46.040.725	0	46.040.725	0	0	-22.401.438	-22.401.438
Totale Patrimonio netto	136.528.260	0	38.000.000	11.999.999	38.000.000	-22.401.438	126.126.821

I fondi per rischi ed oneri ammontano complessivamente ad 636.771 euro (+10 per cento rispetto al dato del 2016).

La voce più consistente si riferisce al fondo, stanziato nell'esercizio 2013, per fronteggiare gli oneri dovuti a EXPO (ora in liquidazione) per la bonifica del sito.

L'incremento dell'accantonamento per il TFR (ammontante a complessivi 65.089 euro) è imputabile alle assunzioni effettuata nel corso dell'esercizio.⁸⁸

I debiti ammontano a complessivi 254.762.471 euro e registrano un incremento del 4,6 per cento rispetto al precedente esercizio (243.482.147 euro).

Tabella 14 - Debiti

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio (euro)
Debiti verso banche	96.000.000	28.039.360	124.039.360
Acconti	0	2.508.000	2.508.000
Debiti verso fornitori	64.405.704	12.896.217	77.301.921
Debiti tributari	56.943	86.811	143.754
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	102.517	30.695	133.212
Altri debiti	82.916.983	-32.280.759	50.636.224
Totale	243.482.147	11.280.324	254.762.471

I debiti verso banche ammontano a complessivi 124.039.360 euro, di cui 68 ml circa relativi alla linea di credito "base" e la restante parte alla linea Iva (di cui 32 ml circa assunti nel 2017).⁸⁹

I debiti verso fornitori si riferiscono a fatture da pagare computate in conformità al principio di competenza.

Il decremento degli "altri debiti" è riconducibile ai pagamenti effettuati nel corso del 2017 ad EXPO in liquidazione ed al pagamento di interessi passivi su pregressi finanziamenti.

Nella tabella che segue si riportano i dati relativi alla movimentazione del valore dei debiti e alla loro ripartizione per scadenza.

⁸⁸ Cfr. *supra* par. n. 3.1.

⁸⁹ Cfr. *supra* par. n. 4.6.

Tabella 15 - Debiti per scadenza

<i>(euro)</i>						
Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	96.000.000	28.039.360	124.039.360	92.000.100	32.039.260	0
Acconti	0	2.508.000	2.508.000	2.508.000	0	0
Debiti verso fornitori	64.405.704	12.896.217	77.301.921	77.301.921	0	0
Debiti tributari	56.943	86.811	143.754	143.754	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	102.517	30.695	133.212	133.212	0	0
Altri debiti	82.916.983	-32.280.759	50.636.224	50.636.224	0	0
Totale debiti	243.482.147	11.280.324	254.762.471	222.723.211	32.039.260	0

La quota del debito bancario scadente entro l'esercizio successivo è pari a 92 ml circa, mentre la quota scadente oltre l'esercizio successivo è pari a 32 ml circa; il finanziamento è integralmente assistito da garanzia ipotecaria iscritta sulle aree di proprietà, nonché da lettere di *patronage* dei soci.

In data 16 febbraio 2018, il *pool* di banche finanziatrici ha derogato alle condizioni contenute nell'originario contratto di finanziamento del 30 aprile 2013, autorizzando il rinvio al 30 giugno 2018 del rimborso delle rate di finanziamento scadute al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2017.⁹⁰

⁹⁰ Cfr. *supra*, par. n. 4.6.

5.2 – Il conto economico

Si riportano nella seguente tabella i dati riassuntivi del conto economico.

Tabella 16 - Conto economico

	(euro)	
	2017	2016
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.127.228	6.820
- Variazione delle rimanenze in prodotti in corso di lavorazione	8.689.784	82.328.288
- Altri ricavi e proventi	1.116.124	4.014.146
TOTALE	10.933.136	86.349.254
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	54.850	1.356.615
- Per servizi	21.044.596	122.731.616
- Per godimento di beni di terzi	286.939	156.021
- Per il personale	2.172.745	309.405
- Ammortamenti e svalutazioni	358.138	153.765
- Oneri diversi di gestione	2.276.990	1.425.269
TOTALE	26.194.258	126.132.691
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(15.261.122)	(39.783.437)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- Proventi da partecipazioni	-	-
- Altri proventi finanziari	424.022	424
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	7.570.735	6.183.644
TOTALE	(7.146.713)	(6.183.220)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
- Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-	-
TOTALE	-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(22.407.835)	(45.966.657)
- Totale imposte correnti, differite e anticipate	6.397	(74.068)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	(22.401.438)	(46.040.725)

Il valore della produzione registra un sensibile decremento (-90 per cento circa), per effetto, principalmente, del consistente minor valore delle “variazioni delle rimanenze” registrate nell’esercizio (8,7 milioni circa),⁹¹ rispetto all’omologo dato dell’esercizio precedente, il cui valore era stato fortemente influenzato dalla capitalizzazione, tra l’altro, degli oneri di

⁹¹ Cfr. *supra*, par. precedente.

infrastrutturazione del sito da rimborsare a EXPO in liquidazione, per un importo pari a 75 ml.⁹²

Uguualmente in diminuzione sono pure gli “altri ricavi e proventi”, anche in questo caso, tuttavia, per effetto della natura straordinaria di un ricavo di rilevante importo registratosi nel 2016.⁹³

Si registra, invece, un discreto aumento, ancorché ancora di entità marginale, nei ricavi delle vendite e delle prestazioni, che si attestano a poco più di 1,1 ml a fronte del corrispondente modesto importo (6.820 euro) del 2016.

Anche i costi della produzione registrano parallelamente (sempre, cioè, in conseguenza del sopracitato consistente onere, appostato nella voce “costi per servizi”, sostenuto nel 2016 a titolo di rimborso degli oneri di infrastrutturazione del sito in favore di EXPO in liquidazione), una sensibile flessione pari al 79 per cento circa,

Al fine di una migliore intellegibilità del dato, si riportano, nella seguente tabella, i valori assoluti, nei due esercizi a confronto, degli aggregati di spesa appostati tra i “costi per servizi” e le corrispondenti variazioni.

⁹² Cfr. *supra*, par. n. 1.4.

⁹³ Trattasi del riaddebito *una tantum* dei costi per lo smantellamento di padiglioni Expo - cfr. *supra*, par. 1.4.

Tabella 17 - Costi per servizi

Tipologia	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Trasporti	0	29.155	29.155
Energia elettrica	2.029.898	-282.476	1.747.422
Acqua	0	275.824	275.824
Spese di manutenzione e riparazione	605.316	3.528.188	4.133.504
Servizi e consulenze tecniche	856.301	303.389	1.159.690
Compensi agli amministratori	471.219	76.521	547.740
Compensi a sindaci e revisori	149.552	-17.929	131.623
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	519.769	7.539	527.308
Pubblicità	27.908	85.488	113.396
Spese e consulenze legali	538.641	-90.242	448.399
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	969.005	-875.022	93.983
Spese telefoniche	310.081	59.428	369.509
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	394	863	1.257
Assicurazioni	334.265	142.930	477.195
Spese di rappresentanza	0	1.285	1.285
Spese di viaggio e trasferta	7.528	12.145	19.673
Personale distaccato presso l'impresa	1.523.152	692.815	2.215.967
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	3.107	12.247	15.354
Altri	114.385.480	-105.649.168	8.736.312
Totale	122.731.616	-101.687.020	21.044.596

A fronte del rilevante decremento degli "altri costi", tra i quali - come già detto - era ricompreso, nel 2016, quello del rimborso in favore di EXPO del suddetto importo di 75 ml, si registra un discreto aumento, soprattutto, dei costi legati alla gestione e alla manutenzione del sito e di quelli del personale distaccato (anche i costi del personale strutturato, d'altra, parte, rilevano un sensibile aumento attestandosi a 2,1 ml circa a fronte 309 mila euro circa dell'esercizio precedente⁹⁴).

⁹⁴ Al riguardo, si rimanda ai parr. 3.1 e 3.2 che precedono.

Le economie di costi, dovute a fattori diversi, realizzate in altri settori (tra i quali, in maniera significativa, quello delle consulenze⁹⁵) hanno consentito, tuttavia - pur a fronte dell'incremento degli "oneri diversi di gestione" e del peggioramento del saldo negativo tra proventi ed oneri finanziari - di dimezzare la perdita di esercizio realizzata nel 2016, nonché di ridurla anche rispetto al budget approvato dal Consiglio di amministrazione nella seduta dell'8 marzo 2017, nel quale essa era stata stimata intorno a 31,8 ml (-30 per cento circa).

Nella nota integrativa, viene data esaustiva contezza delle rilevazioni e delle valutazioni che hanno condotto all'iscrizione del solo valore negativo delle imposte differite e anticipate (-6.397 euro).

⁹⁵ Cfr. *supra*, par. n. 3.3.

6. CONCLUSIONI

AREXPO s.p.a., (AREXPO), con sede in Milano, è stata costituita il 1° giugno 2011, con un capitale sociale di 2 ml interamente versato dalla Regione Lombardia, in attuazione dell'art.7, c. 11 della l. r. 15 agosto 2010 n.13, avendo come principali scopi sociali l'acquisizione e la concessione in uso o in superficie alla società pubblica EXPO 2015 S.p.a. (EXPO) delle aree sulle quali si sarebbe poi svolta la manifestazione "EXPO Milano 2015" e, successivamente, una volta concluso l'evento espositivo, la loro valorizzazione e riqualificazione (c.d. fase "post Expo").

Per effetto dell'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea straordinaria in data 15 giugno 2012, sottoscritto mediante conferimenti in natura e/o in denaro, sono entrati nella compagine sociale, con quote differenziate, anche il Comune di Milano, l' "Ente Autonomo Fondazione Fiera Internazionale di Milano" (FFM), la Provincia (ora Città metropolitana) di Milano e il Comune di Rho.

A seguito dell'emanazione del d.p.c.m. 9 marzo 2016, con cui sono state disciplinate "...le modalità attuative della partecipazione dello Stato al capitale di AREXPO s.p.a. ...", prevista dall'art. 5, c. 1 del d.l. 28 novembre 2015 n. 185, l'Assemblea straordinaria dei soci, nella seduta del 30 novembre 2016, ha deliberato il previsto aumento del capitale sociale (pari a 50 ml circa), che è stato interamente sottoscritto dal Ministero dell'economia e delle finanze (MEF); in conseguenza lo Stato, dalla suddetta data, detiene, attraverso il MEF, una quota maggioritaria del capitale sociale (che è asceso all'importo di 100.080.424 euro) pari al 39,28 per cento (le altre quote sono detenute, nella misura paritaria 21,05 per cento, dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano, nonché, in misura inferiore da FFM (16,80 per cento) dalla Città metropolitana di Milano (1,21 per cento) e dal Comune di Rho (0,61 per cento).

L'esercizio 2016 si è chiuso con una perdita pari a 46.040.725 euro, attribuibile, principalmente, oltre agli oneri finanziari, ai costi sostenuti per la manutenzione e la conduzione dell'ex sito espositivo e per la riapertura dello stesso al pubblico nella primavera/estate 2016 (c.d. fase "fast post Expo"), per l'avvio e la gestione della quale la Regione Lombardia ha deliberato la concessione di un contributo di 50 ml a titolo di finanziamento soci infruttifero, postergato ai sensi di legge, poi convertito in versamento in conto capitale.

In attuazione delle modifiche statutarie approvate nella stessa seduta assembleare del 30

novembre 2016, in conformità alle previsioni del d.p.c.m. 9 marzo 2016, la Società è amministrata da un Consiglio di amministrazione, composto da cinque membri, dei quali quattro sono nominati dai soci pubblici, ai sensi dell'art. 2449 c.c., e uno è nominato dall'Assemblea; nello specifico, a norma dell'art. 16 dello statuto, un componente è designato dal Comune di Milano ed assume l'incarico di presidente dell'organo, un componente è designato dalla Regione Lombardia ed assume l'incarico di Amministratore delegato, due componenti sono designati dal Ministero dell'economia e delle finanze, mentre il quinto componente, è nominato dall'Assemblea su proposta dei soci che non sono titolari del potere di nomina diretta ex art. 2449 c.c.

Ai componenti del Consiglio di amministrazione è corrisposto annualmente un compenso complessivo di 365.000 euro (240.000 euro, per l'Amministratore delegato, 50.000 euro per il presidente e 25.000 euro a ciascuno dei tre consiglieri); non è prevista la corresponsione di gettoni di presenza.

Al vertice della struttura organizzativa aziendale - ed a diretto riporto dell'Amministratore delegato e del presidente - è posto il direttore generale, che il Consiglio di amministrazione ha nominato, ai sensi dell'art. 18, c. 2 dello statuto, nella seduta del 20 luglio 2016; essa è funzionalmente e gerarchicamente articolata in tre "direzioni operative", denominate "Operations" (di funzionamento operativo), "Sviluppo Immobiliare" (di *core business*) e "Corporate" (di supporto al funzionamento aziendale), cui fanno capo sottordinate "funzioni aziendali", a loro volta, suddivise in distinte "aree operative", nonché in distinte aree in *staff* al presidente, all'Amministratore delegato e al direttore generale, per il supporto alle funzioni di loro competenza.

Sino al 31 marzo 2016 AREXPO non ha instaurato alcun rapporto di lavoro dipendente; per l'attività di supporto tecnico-amministrativo si è avvalsa, previa stipula di apposite convenzioni, di personale saltuariamente messo a disposizione dai soci FFM, Comune di Milano e Regione Lombardia, i quali ultimi si sono, all'uopo, avvalsi di dipendenti di alcune loro società *in house*. A partire da tale data, AREXPO ha proceduto gradualmente all'assunzione di 11 unità lavorative a tempo indeterminato (1 dirigente e 10 quadri) e di 6 unità a tempo determinato (2 dirigenti e 4 quadri), nonché, limitatamente alle figure impiegate, all'attivazione di contratti di somministrazione lavoro ed, inoltre, alla stipula di contratti di collaborazione coordinata e continuativa; si è avvalsa, altresì, di 10 risorse assegnate temporaneamente dalla Regione

Lombardia, ai sensi dell'art. 23-bis, c. 7 del d.lgs. n. 165 del 2001, nonché, sulla base di convenzioni *ad hoc*, di personale in distacco dall'agenzia regionale per la protezione dell'ambiente (Arpa) e dalla società *in house* della Regione Lombardia "Industrie Lombarde" s.p.a. (ILSPA).

Alla data del 31 dicembre 2017 erano in servizio 47 unità di personale (5 dirigenti, 18 quadri, 18 impiegati e 6 titolari di contratti di collaborazione coordinata e continuativa), per un costo complessivo 5 ml circa, di cui, 2,1 ml circa riferiti al personale strutturato e 2,9 milioni euro circa a quello non strutturato.

Il costo delle consulenze affidate nel 2017, a confronto con quello sostenuto nell'esercizio precedente, evidenzia una consistente riduzione (28 per cento circa), dovuta essenzialmente al forte ridimensionamento delle consulenze fiscali e tributarie

La Corte, pur riconoscendo la necessità del ricorso a competenze professionali specialistiche esterne nelle attività aventi particolare carattere di straordinarietà, complessità e rilievo economico, deve, nondimeno, raccomandare di proseguire su tale strada, limitando, cioè, l'utilizzo delle prestazioni di professionisti esterni ai soli casi in cui, in osservanza al generale principio della corretta gestione delle risorse disponibili, secondo criteri di efficienza, efficacia ed economicità, l'esigenza da soddisfare trascenda effettivamente le possibilità operative della struttura societaria, all'uopo incentivando, ove necessario, specifici programmi di aggiornamento e formazione del personale dipendente.

Il bilancio relativo all'esercizio 2017 è stato approvato dall'Assemblea ordinaria dei soci tenutasi in data 10 maggio 2018.

L'esercizio si è chiuso con una perdita di 22.401.438 euro, che, sul presupposto della continuità aziendale, è stata coperta, quanto a 12 ml, mediante, utilizzo integrale della riserva di patrimonio netto denominata "versamento soci in c/capitale", mentre, per la parte rimanente, è stata riportata a nuovo; le economie di costi realizzate hanno consentito, tuttavia, di dimezzare la perdita di esercizio realizzata nel 2016, nonché di ridurla anche rispetto al *budget* nel quale essa era stimata intorno a 31,8 ml (-30 per cento circa); il patrimonio netto ha registrato una flessione pari al 7,6 per cento circa, imputabile essenzialmente alla perdita dell'esercizio, attestandosi a 126 ml circa, a fronte dei 136, 5 ml circa del 2016.

Con comunicato pubblicato sulla G.U. n. 228 del 29 settembre 2017, ai sensi dell'art. 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2019 n. 196, AREXPO è stata inclusa dall'Istat nell'elenco delle

“Amministrazioni pubbliche” inserite nel conto economico consolidato. Avverso tale inclusione, la Società ha proposto ricorso alle Sezioni riunite della Corte dei conti, che è stato, tuttavia, respinto con sentenza n. 30/2018/RIS depositata l’11 dicembre 2018; in conseguenza, AREXPO, con effetto dal 1° gennaio 2018, dovrà conformarsi nella redazione dei documenti di bilancio alle prescrizioni degli artt. 11 e 13 del d.lgs. 31 maggio 2011, n. 91.

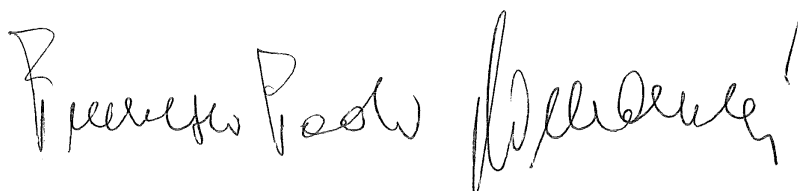
Nel corso del 2017, che può considerarsi un anno di cruciale importanza e di svolta ai fini dello sviluppo di AREXPO, l’attività sociale è stata prevalentemente indirizzata all’attuazione delle “Linee Guida del Piano Strategico di Sviluppo”, approvate dal Consiglio di amministrazione nello scorcio del 2016, in vista dell’ingresso nel capitale sociale dello Stato, secondo cui la valorizzazione dell’ex sito espositivo si sarebbe dovuta realizzare attraverso la creazione di un “Parco della Scienza, del Sapere e dell’Innovazione”, caratterizzato, per un verso, dalla presenza di “funzioni pubbliche” e/o di “interesse pubblico” di eccellenza nel campo della salute, della ricerca e dell’innovazione quali previamente indicate dal legislatore (Fondazione *Human Technopole*), ovvero, individuate a seguito di specifiche manifestazioni di interesse in tal senso (Università degli studi di Milano e IRCCS “Galeazzi” di Milano) e, per l’altro, dalla realizzazione, nella restante parte del sito (per un’estensione di 480.000 mq circa) di un nuovo tessuto edilizio, destinato ad ospitare, “funzioni private”, interconnesse a quelle pubbliche anzidette, di carattere scientifico, ricreativo, culturale, sportivo, residenziale, produttivo e terziario, in grado di attrarre investimenti e di generare ritorni economici per tutto il territorio. A tali fini, la Società ha, innanzitutto, indetto una gara pubblica internazionale per la selezione di un operatore economico qualificato a cui affidare, con un contratto misto di appalto e di concessione, il compito, in una prima fase, di fornire supporto nella redazione del progetto di sviluppo (*masterplan*) e, in una seconda fase, una volta approvato il correlato strumento urbanistico attuativo dell’accordo di programma sottoscritto nel 2011 (piano integrato intervento), di gestire in concessione l’area e i volumi edificati, previa costituzione di un diritto di superficie.

Contemporaneamente, AREXPO ha proseguito le trattative con gli enti interessati al trasferimento/insediamento delle anzidette “funzioni pubbliche”, giungendo, con riguardo all’insediamento dell’IRCCS “Galeazzi” e della Fondazione *Human Technopole*, alla formalizzazione di accordi contrattuali.

La Società si è, inoltre, particolarmente impegnata nella ricerca delle migliori condizioni per la rinegoziazione degli impegni finanziari sottoscritti negli anni precedenti, allo scopo, ad un tempo, di riallinearli al nuovo scenario strategico di sviluppo delineato e di reperire, nelle more della concretizzazione dei flussi reddituali attesi, le ulteriori risorse necessarie alla sua realizzazione nella fase di *start up*.

Nel corso del 2018, dopo che è stata aggiudicata la gara c.d. *masterplan*, sono stati realizzati quasi tutti gli obiettivi programmati, essendo stati conclusi, per la maggior parte, previo contestuale reperimento sul mercato della necessaria provvista finanziaria, gli adempimenti tecnico/amministrativi propedeutici al concreto e completo avvio della fase esecutiva del suddetto piano strategico di valorizzazione e riqualificazione dell'ex sito espositivo, una volta che sarà approvato il previsto strumento urbanistico attuativo, che trovasi, all'attualità, in avanzata fase di esame da parte degli enti locali interessati (Comuni di Milano e di Rho).

Sussistono, pertanto, ragionevoli motivi per ritenere che la Società, già a partire da tale esercizio, cominci a generare utili, ovvero, quanto meno, riduca ancor più sensibilmente la perdita, in vista della definitiva uscita dalla fase di *start up* che ha contraddistinto la gestione nei precedenti esercizi.







INDICE

1. Finalità Istituzionali.....	3
2. Statuto vigente.....	4
3. Evoluzione Capitale Sociale.....	4
4. Governance.....	6
4.1 Consiglio di Amministrazione.....	7
4.2 Presidente.....	7
4.3 Amministratore delegato.....	7
4.4 Collegio Sindacale.....	10
4.5 Organismo di Vigilanza.....	12
4.6 Società di Revisione Legale dei Conti.....	12
5. Assemblea dei Soci.....	12
6. Sistema dei controlli.....	13
7. Altre procedure di governo societario.....	14
8. Attività di Procurement.....	18
9. Valutazione del rischio di crisi aziendale.....	20
10. Conclusioni.....	22



1. FINALITÀ ISTITUZIONALI

La missione di Arexpo è quella di valorizzare il sito dell'Esposizione Universale (1.000.000 metri quadrati di superficie, più di 5 km di viabilità perimetrale e 2 km di viabilità principale) che si connota, grazie alla destinazione d'uso che primariamente ha richiesto la sua realizzazione, come spazio dedicato all'internazionalità.

L'Esposizione Universale e la sua successiva fase di conversione sono state regolamentate dall'Accordo di Programma approvato con D.p.g.r. n. 7471 del 4 agosto 2011.

A conclusione dell'evento internazionale, Arexpo ha avviato con successo una gestione transitoria di un'ampia parte dell'area (circa 193.000 m²) denominata "parco EXPerience". Un ricco programma di eventi ed intrattenimento culturale e sportivo che ha mantenuto l'area viva, evitando qualsiasi forma di deterioramento, e che ha attirato nelle due stagioni estive 2016 e 2017 circa mezzo milione di visitatori e che ha consentito di salvaguardare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente.

Oggi Arexpo ha il compito strategico di rigenerare e dare nuova vita all'intero sito, valorizzando l'eredità pubblica dell'Esposizione Universale e sviluppando nel contempo un quartiere innovativo e vibrante. La sfida è quella di creare una nuova centralità connessa con il mondo, che ospiterà iniziative scientifiche e culturali, start-up e modelli di sviluppo economico innovativi, trasformando l'area con l'inserimento di nuove funzioni pubbliche e private che in parte garantiscano il riutilizzo delle infrastrutture e dei manufatti permanenti realizzati per l'evento espositivo e in parte consentano uno sviluppo organico dell'intero comparto improntato alla modernità urbanistica in termini di realizzazione e utilizzo di edifici e servizi: il Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione.

La sfida per l'area sostenuta da Arexpo ha avuto inizio con l'innovativa scelta di selezionare mediante una gara pubblica internazionale un partner di elevato livello in grado di affiancare Arexpo sia nell'ideazione della città del futuro che nel suo concreto sviluppo e nella gestione del sito su un lunghissimo arco temporale (un secolo), al fine di allineare interessi e obiettivi pubblici e privati al successo dell'area nel tempo.

Arexpo con il partner selezionato nel corso della gara pubblica e il suo team internazionale mirano a realizzare un progetto in grado di rigenerare, rianimare ed alimentare lo stesso spirito di collaborazione e contaminazione globale che ha illuminato e determinato il successo di Expo 2015.

Così come Expo 2015 ha visto il dispiegamento di attori di respiro internazionale e di competenze disciplinari eterogenee, anche nell'immediato futuro in quest'area sorgerà un quartiere che accoglie le eccellenze globali. L'intenzione è mettere in atto una contaminazione esemplare: nel nuovo polo della ricerca e innovazione le scuole più avanzate della comunità scientifica mondiale si troveranno a dialogare con una comunità locale attratta dall'elevata qualità della vita.

Per rendere possibile questo dialogo e generare integrazione, scambio e inclusione tra la comunità accademica e della ricerca scientifica e quella dei residenti, è necessario costruire un quartiere vivibile, connesso, socialmente coeso - la città per l'uomo.

Ora la sfida è di trovare il modo corretto per convertire l'area da spazio concepito per un'esibizione temporanea a quartiere che sostenga nel tempo una comunità residente secondo i migliori esempi internazionali.

Tali macro obiettivi, peraltro, sono assolutamente in linea con gli atti di indirizzo assunti dal Comune di Milano (delibere di Consiglio comunale n. 27/2016 e delibera di Giunta n. 2282/2016) che, da un lato, individuano Milano con un futuro polo internazionale, dall'altro, promuovono principi e strumenti di flessibilità e semplificazione idonei a garantire processi di rigenerazione urbana a lungo termine.



2. STATUTO VIGENTE

L'assemblea dei Soci nella seduta del 30 novembre 2016 ha adottato¹ un nuovo testo di statuto quale previsto dal DPCM 9 marzo 2016 nonché adeguato alle previsioni di cui al D.lgs. 175/2016.

In sintesi le principali modifiche statutarie hanno previsto:

- a. che la durata della Società sia prorogata al 31 dicembre 2050;
- b. che sia emessa una speciale categoria di azioni, riservata alla sottoscrizione del Ministero dell'economia e delle finanze o di Società da quest'ultimo controllate, ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, che attribuiscono il diritto di determinare l'approvazione delle decisioni assembleari di cui alla successiva lettera d);
- c. che le deliberazioni aventi ad oggetto (i) gli atti di cessione, ovvero di costituzione o di trasferimento di diritti reali e di garanzia delle aree, nonché (ii) l'approvazione della proposta di piano urbanistico attuativo di valorizzazione delle aree (Masterplan), da sottoporre agli organi competenti, siano di competenza assembleare ai sensi dell'articolo 2364, comma 1, numero 5), del codice civile, e che per tali materie, nonché per quelle di competenza dell'assemblea straordinaria, il quorum, sia costitutivo che deliberativo, sia pari al 71% del capitale sociale, calcolato sulle azioni munite di diritto di voto;
- d. che, qualora i quorum di cui alla precedente lettera c) non fossero raggiunti per tre sedute consecutive, le deliberazioni assembleari di cui alla medesima lettera vengano assunte con le maggioranze di legge, purché con il voto favorevole del titolare delle azioni di categoria speciale di cui alla lettera b);
- e. che il consiglio di amministrazione sia composto da cinque membri, dei quali:
 - il presidente del consiglio di amministrazione e l'amministratore delegato, designati, rispettivamente, dal Comune di Milano e dalla Regione Lombardia, d'intesa con il Ministero dell'Economia e delle Finanze;
 - due designati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- f. che il Presidente del Collegio sindacale sia designato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- g. che il consiglio di amministrazione deliberi sulle materie di propria competenza, con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti, tra i quali dovrà necessariamente figurare almeno uno dei due amministratori designati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- h. che sia eliminato il valore nominale delle azioni".

3. EVOLUZIONE CAPITALE SOCIALE

Arexpo S.p.A. è stata costituita il 1° giugno 2011 da Regione Lombardia.

Come previsto nel Piano di fattibilità a suo tempo approvato dagli organi deliberanti dei Soci e dalle Linee guida sottoscritte tra i Soci medesimi in data 28 febbraio 2012, con Assemblea straordinaria del 15 giugno 2012, la Società – allora con Socio unico Regione Lombardia e capitale pari a Euro 2.000.000 – aveva deliberato l'aumento del capitale a titolo oneroso da sottoscrivere in via inscindibile per Euro 92 milioni (in azioni del valore di 1 Euro) e da liberarsi in parte in natura e in parte in denaro, essendo parzialmente riservato

¹ con efficacia a decorrere dalla data in cui il MEF ha sottoscritto l'aumento di capitale sociale della Società allo stesso riservato (15 dicembre 2016).



per Euro 30.590.000 alla sottoscrizione in denaro della Regione Lombardia e per la differenza di Euro 61.410.000 ai sottoscrittori delle linee guida: Comune di Milano, Provincia di Milano, Comune di Rho e Fondazione Fiera Milano. In particolare, l'aumento di capitale era stato sottoscritto:

- per Euro 60.251.000 tramite conferimenti in denaro (Regione Lombardia, Comune di Milano, Provincia di Milano, Comune di Rho),
- per Euro 31.749.000 tramite conferimenti in natura (Comune di Milano, Fondazione Fiera di Milano, Provincia di Milano).

La sopraddeffa Assemblea aveva quindi deliberato che il capitale sociale venisse sottoscritto come segue:

	Partecipazione	Quota %
Regione Lombardia	32.590.000	34,67%
Comune di Milano	32.590.000	34,67%
E. A. Fiera Internazionale di Milano	26.000.000	27,66%
Provincia di Milano	1.880.000	2,00%
Comune di RHO	940.000	1,00%

e contestualmente aveva autorizzato, ai sensi dell'art. 2343-bis del Codice Civile, l'acquisto di ulteriori aree nei confronti dei soci Provincia di Milano, Comune di Rho e Fondazione Fiera Milano. Successivamente, con Assemblea straordinaria del 3 luglio 2012, la Società ha adottato il nuovo testo di Statuto conforme alle linee guida. Con lettera del 27 gennaio 2015 la Città Metropolitana di Milano comunicava di essere subentrata nelle partecipazioni della Provincia di Milano.

L'anno 2016 segna un nuovo passo per la Società in quanto vengono emanati a livello nazionale due importanti provvedimenti e specificatamente:

- il D.L. 25 novembre 2015, n. 185 convertito con modificazioni dalla legge 22 gennaio 2016, n. 9 che all'articolo 5 "Iniziativa per la valorizzazione dell'area utilizzata per l'Expo" ha:
 - autorizzato la spesa, a valere sui fondi Statali, di 50 Mln € per l'anno 2015 per le iniziative relative alla partecipazione dello Stato nell'attività di valorizzazione delle aree in uso alla Società Expo 2015 S.p.A., anche mediante partecipazione al capitale della Società proprietaria delle stesse;
 - stabilito al comma 3 che le iniziative finalizzate alla valorizzazione delle sopracitate aree e le relative modalità attuative sono definite con DPCM su proposta del Ministro delle Economie e delle Finanze, e che a tal fine la Presidenza del Consiglio dei Ministri può avvalersi del supporto tecnico di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.;
- il DPCM 26 febbraio 2016, registrato dalla Corte dei Conti in data 18 aprile 2016, che ha definito le iniziative di cui all'art. 5, comma 1, del decreto legge 25 novembre 2015, n. 185, finalizzate alla valorizzazione delle aree utilizzate per la manifestazione universale Expo 2015, e le modalità attuative della partecipazione diretta dello Stato al capitale di Arexpo S.p.A., proprietaria di dette aree.

L'Assemblea dei Soci nella seduta del 30 novembre 2016 ha deliberato:

- di aumentare il capitale sociale, in via scindibile, mediante l'emissione di massime n. 60.931.026 azioni di categoria B, prive del valore nominale, ed aventi le caratteristiche previste dal nuovo testo di statuto sociale (oggetto di approvazione da parte della stessa Assemblea) in coerenza con quanto previsto dal Decreto 9 marzo 2016 del Presidente del Consiglio dei Ministri;
- di fissare in Euro 0,8206 il prezzo di emissione di ciascuna delle azioni predette, stabilendo che – di detto importo – Euro 0,10 per azione sarebbe stato imputato al capitale sociale – che pertanto si sarebbe potuto incrementare di massimi Euro 6.093.102,60 – mentre il residuo sarebbe stato imputato a



sovraprezzo.

- il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF, in data 15 dicembre 2016, ha sottoscritto n. 60.804.241 azioni di categoria B al prezzo di Euro 0,8206 per azione versando un importo complessivo di Euro 49.895.960,17.

Composizione del Capitale Sociale al 31 dicembre 2016:

Nuovo assetto	n° azioni	Quota partecipazione	Capitale Sociale
Regione Lombardia	32.590.000	21,05%	21.066.929
Comune di Milano	32.590.000	21,05%	21.066.929
E.A. Fiera Internazionale di Milano	26.000.000	16,80%	16.813.511
Città Metropolitana di Milano	1.880.000	1,21%	1.210.973
Comune di Rho	940.000	0,61%	610.491
Ministero dell'Economia e Finanze	60.804.241	39,28%	39.311.591
Totale	154.804.241	100,00%	100.080.424,10

4. GOVERNANCE

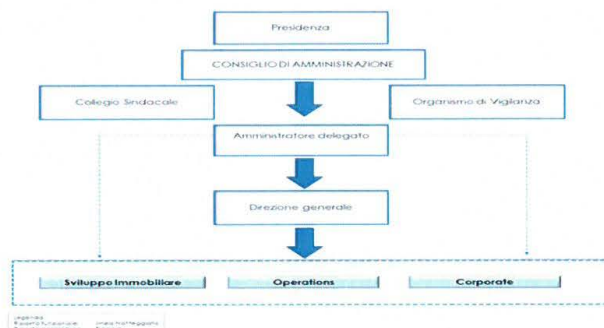
Lo statuto vigente² configura una governance caratterizzata da un Consiglio di Amministrazione composto da cinque membri quattro nominati dai soci pubblici e uno nominato dall'Assemblea.

Sulle materie di sua competenza il C.d.A. delibera con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti, tra i quali dovrà necessariamente figurare almeno uno dei due Amministratori nominati dal MEF.

Tale governance assicura il controllo pubblico e congiunto di Arexpo.

Inoltre al fine di dare attuazione ai principi generali in materia di governo societario, è previsto che l'Assemblea deliberi su tutte le materie di propria competenza con la maggioranza qualificata del 71% del capitale votante anche in relazione alle delibere assembleari concernenti:

- gli atti di cessione, ovvero di costituzione o di trasferimento di diritti reali e di garanzia delle aree;
- l'approvazione della proposta di piano urbanistico attuativo di valorizzazione delle aree (Masterplan) da sottoporre agli organi competenti.



² Approvato dall'Assemblea dei Soci del 30 novembre 2016



4.1 Consiglio di Amministrazione

DURATA IN CARICA	APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2018	
<u>PRESIDENTE:</u>	Prof. Giovanni Azzone	(assemblea 29 febbraio 2016)
<u>CONSIGLIERI:</u>	Avv. Giuseppe Bonomi	(assemblea 29 febbraio 2016)
	Avv. Ada Lucia De Cesaris	(assemblea 30 novembre 2016)
	Prof. Marco Simoni	(assemblea 30 novembre 2016)
	Avv. Chiara Della Penna	(assemblea 29 febbraio 2016)
	sostituita nell'assemblea del 21 marzo 2018 dalla Dott.ssa Enrica Baccini	

Il Consiglio di Amministrazione ha tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione e ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga utili e/o opportuni per l'attuazione ed il conseguimento dell'oggetto sociale, fatte salve le materie che la legge e lo statuto riservano alla competenza degli altri organi sociali e per i quali sia richiesta l'autorizzazione dell'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione può nominare un Direttore Generale, institori e procuratori determinandone le funzioni, le attribuzioni, e la retribuzione all'atto della nomina. Il Consiglio di Amministrazione può nominare un solo Amministratore Delegato, attribuendo al medesimo deleghe di gestione alle seguenti condizioni:

- L'Amministratore delegato è nominato dal Consiglio di Amministrazione nella persona del consigliere nominato dalla Regione Lombardia, previa designazione d'intesa con il Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- L'Amministratore Delegato potrà ricevere deleghe di poteri di natura operativa, tecnica, amministrativa e finanziaria, fermi i limiti di cui all'art. 2381 del Codice Civile, ed escluse altresì le attività per le quali il presente statuto prevede la preventiva autorizzazione assembleare. È fatta salva l'attribuzione di deleghe al Presidente del Consiglio di Amministrazione ove preventivamente autorizzata dall'assemblea.

4.2 Presidente

Nel mese di marzo 2016 il Consiglio di Amministrazione ha nominato il Prof. Giovanni Azzone quale Presidente del Consiglio di Amministrazione di Arexpo S.p.A..

Nello svolgere un ruolo di coordinamento delle attività del Consiglio di Amministrazione e di impulso sul funzionamento di tale organo, il Presidente convoca le riunioni consiliari, ne fissa l'ordine del giorno e guida il relativo svolgimento, adoperandosi affinché la documentazione relativa all'ordine del giorno sia portata a conoscenza degli amministratori e dei sindaci con un congruo anticipo – fatti salvi i casi di necessità ed urgenza- rispetto alla data delle singole riunioni; a tale ultimo riguardo, la prassi di norma adottata nel corso del 2016 è stata quella di trasmettere la documentazione insieme all'avviso di convocazione della singola riunione, ossia generalmente, con tre giorni di anticipo. Il presidente, inoltre, presiede l'assemblea e ha poteri di rappresentanza legale della Società.

4.3 Amministratore delegato

Nel mese di marzo 2016 il Consiglio di Amministrazione ha nominato l'Avv. Giuseppe Bonomi quale Amministratore delegato di Arexpo S.p.A., conferendogli tutti i poteri di gestione della Società ad eccezione di quelli riservati al CdA dalla legge, dallo statuto.



L'Amministratore delegato ha il compito:

- di definire gli orientamenti strategici operativi della Società in accordo con il Presidente e gli azionisti;
- di gestire i rapporti con le istituzioni, i soci e tutti gli altri stakeholders aziendali e di seguire gli aspetti contrattuali in generale ed i temi di natura societaria e giuridica;
- di coordinare tutte le azioni di difesa della Società e garantisce l'effettivo utilizzo ed attuazione degli strumenti/procedure di governance aziendale;
- di autorizzare le politiche per la comunicazione della Società.

L'Amministratore delegato per la gestione della Società si avvale del Direttore generale che in un'ottica di trasversalità e di valorizzazione, assicura il raggiungimento degli obiettivi aziendali, compie gli atti di ordinaria amministrazione occorrenti per la gestione sociale, cura l'organizzazione delle risorse umane e degli impianti e materiali, in armonia con le attribuzioni delegate dal CdA, con autonomia tecnico amministrativa di decisione e di direzione. Inoltre collabora con il CdA e l'AD nella definizione delle strategie aziendali e nelle relazioni istituzionali, è l'esecutore delle decisioni del CdA, a stretto riporto dell'AD, interpretandole, operando le opportune scelte tattiche, trasmettendole ai dirigenti e responsabili subordinati e controllandone la puntuale esecuzione sotto la direzione e la vigilanza del CdA stesso.

A lui riportano gerarchicamente le direzioni operative e le funzioni aziendali.

Le direzioni di linea lavorano sulla base delle indicazioni strategiche dell'AD e in stretto raccordo con le indicazioni operative del DG cui riportano e con il quale si confrontano costantemente al fine di verificare il raggiungimento degli obiettivi aziendali.

Il Direttore Corporate:

- cura la pianificazione finanziaria e fiscale della Società con l'obiettivo di salvaguardare il patrimonio aziendale; coordina, supervisiona e finalizza la redazione dei documenti contabili societari e dei report gestionali e finanziari; adempie alle relative dichiarazioni fiscali; cura le attività relative al controllo di gestione;
- si interessa delle problematiche inerenti gli atti societari, la contrattualistica ed il contenzioso, la consulenza legale interna nonché la gestione dei rapporti con i consulenti legali esterni monitorando scadenze, termini di recesso, ecc.;
- coordina la predisposizione e la trasmissione al legale incaricato di tutta la documentazione necessaria ad istruire le cause nonché nel tenere rapporti per la durata del giudizio: garantisce il supporto a tutta l'organizzazione su tutte le tematiche che abbiano implicazioni legali;
- presidia, in accordo con il responsabile legale e il responsabile anticorruzione e trasparenza tutte le attività inerenti le gare e gli appalti.
- sovrintende ai rapporti con i fornitori e i clienti dei servizi erogati dalla Società, per quanto riguarda gli aspetti legali, economici e contabili.
- sovrintende le attività relative alle risorse umane e ai servizi ICT.

Il Direttore Sviluppo Immobiliare:

- garantisce la realizzazione del Masterplan e del piano industriale, in funzione delle priorità realizzative e dei vincoli urbanistici, nonché lo sviluppo delle iniziative immobiliari.



- declina le diverse iniziative che si intende realizzare, correlandosi con i diversi soggetti coinvolti, per costruire un piano industriale e un Masterplan e presidiarne la realizzazione. Supporta la promozione delle iniziative verso operatori, finanziatori e istituzioni.
- presidia le competenze legate alla costruzione e alle consegne nel rispetto di tempi e costi, coordinando tutte le attività di cantiere e degli attori per la realizzazione della commessa.
- assicura la pianificazione dell'uso e dello sviluppo del territorio, l'adozione degli strumenti urbanistici e dei regolamenti che definiscono l'assetto del territorio, modalità di intervento, indici e parametri urbanistici ecc..
- accompagna la negoziazione del debito attivando strumenti e modalità più opportune per garantire la finanza necessaria alla realizzazione del piano industriale.
- cura la messa a reddito degli Asset aziendali sia nel progetto definitivo che nella fase transitoria (fast post expo) per la valorizzazione del patrimonio di Arexpo.

Il Direttore Operations:

- è responsabile della gestione e della supervisione di tutti i servizi urbani che la Società deve garantire all'interno del sito e ne coordina lo sviluppo per le procedure di competenza, proponendo miglioramenti ed interventi di riallineamento.
- coordina le attività in termini di sicurezza, per la tutela delle persone e dei beni, in linea con gli obblighi previsti dalla legislazione in merito di sicurezza sul ex sito espositivo e al processo di identificazione, misurazione e monitoraggio dei rischi.
- garantisce l'analisi, la valutazione e la gestione integrata dei rischi in ogni attività e processo aziendale al fine di consentire misure di mitigazione economicamente efficaci ed in linea con le priorità aziendali.
- coordina l'esecuzione degli eventi programmati, in particolare, rispetto di tempi e costi di progetto
 - definizione del perimetro degli eventi, supervisione della produzione.
- presidia la pianificazione e l'erogazione dei servizi relativi alla manutenzione dei manufatti, alla gestione integrata dei rifiuti, alla pulizia, alla disinfestazione, al facchinaggio, alla mobilità, alle utenze, alle opere a verde, ecc.

Le tre direzioni di linea, unitamente al Direttore generale partecipano settimanalmente ad uno **"executive committee"** presieduto dall'Amministratore delegato per meglio coordinare le attività secondo linee strategiche condivise.

RIUNIONI DEL CONSIGLIO

G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D
1	0	2	1	1	1	1	0	1	1	0	1
TOTALE											10
DURATA MEDIA											2h50m
NUMERO 10 RIUNIONI PROGRAMMATE PER IL 2018 DI CUI 4 GIÀ TENUTE											



Le riunioni hanno visto la regolare partecipazione dei diversi consiglieri e la presenza del collegio sindacale.

Con DPCM del 14 aprile 2017 la Società Arexpo S.p.A. è sottoposta al controllo della Corte dei Conti, ai sensi dell'articolo 12 della legge 21 marzo 1958, n. 259.

La Corte dei Conti con propria deliberazione ha assegnato al Presidente di sezione dott. Francesco Paolo Romanelli le funzioni di delegato titolare al controllo sulla gestione finanziaria di Arexpo S.p.A. a norma del succitato articolo.

Dalla seduta del 13 settembre il dott. Romanelli partecipa regolarmente ai Consigli di Amministrazione.

COMPENSI

Il compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione è determinato dall'Assemblea dei soci.

Consiglio di Amministrazione 2017



Soggetto incaricato	Oggetto dell'incarico	Atto di nomina	Compenso €	Spese per missioni sostenute
Azzone Giovanni	Presidente	Verbale Assemblea dei Soci 29 del febbraio 2016	50.000,00	308,46 €
Bonomi Giuseppe	Amministratore Delegato	Verbale Assemblea dei Soci 29 del febbraio 2016	240.000,00	1.182,36 €
De Cesaris Ada Lucia	Consigliere	Verbale Assemblea dei Soci del 30 novembre 2016	25.000,00	-
Della Penna Chiara	Consigliere	Verbale Assemblea dei Soci del 29 febbraio 2016	25.000,00	-
Simoni Marco	Consigliere	Verbale Assemblea dei Soci del 30 novembre 2016	25.000,00	1.269,26 €

4.4 Collegio Sindacale

DURATA IN CARICA APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

Presidente	Dott.ssa Carla Pavone	(assemblea 22 febbraio 2017)
<u>SINDACI EFFETTIVI:</u>	Dott. Mario Lucio Reduzzi	(assemblea 30 novembre 2016)
	Dott. Vittorio Grazi	(assemblea 29 giugno 2015)
<u>SINDACI SUPPLENTI:</u>	Dott. Andrea Manzoni	(assemblea 29 giugno 2015)
	Dott. Giuseppe Giussani	(assemblea 29 giugno 2015)
<u>SINDACI DIMESSI:</u>	Dott.ssa Cristina Citterio	(dal 22 febbraio 2017)

Il Collegio Sindacale si compone di 3 (tre) membri effettivi e 2 (due) sindaci supplenti. La composizione del Collegio Sindacale deve garantire il rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia di equilibrio tra generi. Il socio pubblico Comune di Milano nomina 1 (un) sindaco effettivo e 1 (un) supplente ai sensi dell'art. 2449 cod. civ. mediante comunicazione del suo Sindaco pro tempore recapitata alla Società almeno 2 (due) giorni prima della data stabilita per l'assemblea in prima convocazione. Il socio pubblico Regione Lombardia nomina 1 (un) sindaco effettivo e 1 (un) supplente ai sensi dell'art. 2449 cod. civ. mediante comunicazione del suo Presidente pro tempore recapitata alla Società almeno 2 (due) giorni prima della data stabilita per l'assemblea in prima convocazione. La nomina del terzo Sindaco effettivo spetta al socio pubblico Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 2449 codice civile; la relativa comunicazione è inoltrata alla Società almeno 2 (due)



giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione; detto membro assumerà la carica di Presidente del Collegio Sindacale. L'Assemblea determina la retribuzione annuale per l'intero periodo della durata in carica del Collegio Sindacale. È fatto divieto di corrispondere ai sindaci gettoni di presenza. I compiti, le funzioni e i poteri del Collegio Sindacale sono quelli previsti dalle norme sulle Società di capitali che non fanno ricorso al mercato del capitale di rischio. I sindaci restano in carica per un periodo di 3 (tre) esercizi e la loro carica terminerà alla data di approvazione da parte dell'Assemblea dei soci del terzo bilancio successivo alla loro nomina. Qualora nel corso dell'esercizio venga a mancare, per qualsiasi motivo, uno o più sindaci della Società, subentra il membro supplente più anziano d'età. Il sindaco subentrante resta in carica fino alla nomina di un nuovo sindaco che avverrà a seguito di nomina a cura del Ministero dell'Economia e delle Finanze, della Regione Lombardia o del Comune di Milano. I nuovi nominati scadono insieme con quelli in carica. Le riunioni del Collegio Sindacale sono tenute almeno ogni 90 (novanta) giorni e possono essere svolte mediante mezzi di telecomunicazione, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati; sia loro consentito seguire la discussione e intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti esaminati; esaminare, ricevere e trasmettere documenti.

RIUNIONI

G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D
0	1	0	1	1	0	1	0	0	1	0	1
TOTALE											6
DURATA MEDIA											2h15m
NEL 2018 2 GIÀ TENUTE											

Le riunioni hanno visto la regolare partecipazione dei diversi sindaci.

COMPENSI

Collegio sindacale - ANNO 2017



Estremi atto conferimento	Soggetto incaricato	Ragione dell'incarico	Oggetto della prestazione	Durato incarico	Compenso previsto*
Verbale Assemblea dei soci 29/06/2015	Dott. Vittorio Grazi	Organo di Controllo	Presidente del Collegio dei Sindaci	2015/2017	24.375,00
Verbale Assemblea dei soci 22/2/2017	Dott. ssa Carlà Ravone	Organo di Controllo	Sindaco Effettivo	2016/2017	27.417,00
Verbale Assemblea dei soci 30/11/2016	Dott. Mario Lucio Reduzzi	Organo di Controllo	Sindaco Effettivo	2016/2017	23.500,00
Verbale Assemblea dei soci 29/06/2015	Dott. ssa Cristina Cittero	Organo di Controllo	Sindaco Effettivo (admissa)	2015/2017	3.400,00
Verbale Assemblea dei soci 29/06/2015	Dott. Stefano Giuseppe Giussani	Organo di Controllo	Sindaco Supplente	2015/2017	-
Verbale Assemblea dei soci 29/06/2015	Dott. Andrea Manzoni	Organo di Controllo	Sindaco Supplente	2016/2017	-

*I compensi sono calcolati in base ai parametri minimi dell'art. 29 del DM. 140/2012

[Handwritten signature] 11 *[Handwritten signature]*



4.5 Organismo di Vigilanza

DURATA IN CARICA APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

PRESIDENTE: Avv. Claudio Acampora

COMPONENTI: Dott. Ezio Simonelli

Dott. Domenico Salerno

Il canale dei flussi informativi da e verso l'OdV è stato alimentato da diverse tipologie di attività comunicative. Frequenti contatti tra la Governance della Società e l'ODV hanno garantito un aggiornamento reciproco in merito alla nuova mission, all'approvazione del nuovo Modello di Organizzazione di Arexpo e alla approvazione di procedure e processi.

COMPENSI

Organismo di Vigilanza 					
Estremi atto conferimento	Soggetto incaricato	Ragione dell'incarico	Oggetto della prestazione	Durata incarico	Compenso previsto
Verbale CdA 9/09/2015	Avv. Claudio Acampora	Organo di Controllo	Presidente dell'Organismo di Vigilanza	2015/2017	€ 18.000,00
Verbale CdA 9/09/2015	Dott. Ezio Simonelli	Organo di Controllo	Membro dell'Organismo di Vigilanza	2015/2017	€ 7.000,00
Verbale CdA 9/09/2015	Dott. Domenico Salerno	Organo di Controllo	Membro dell'Organismo di Vigilanza	2015/2017	€ 7.000,00

4.6 Società di Revisione Legale dei Conti

REVISORE LEGALE DEI CONTI: KPMG S.p.A.

DURATA IN CARICA APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

COMPENSO € 26.000,00 Anni

L'incarico alla Società di revisione è stato deliberato dall'Assemblea ordinaria del 29 giugno 2015 su proposta del collegio sindacale per gli esercizi 2015 – 2017.

5. ASSEMBLEA DEI SOCI

L'Assemblea delibera sulle materie riservate alla sua competenza dalla legge. L'Assemblea delibera inoltre, in sede ordinaria e ai sensi dell'art. 2364, comma 1, n. 5 cod. civ., sull'autorizzazione al Consiglio di Amministrazione per (i) gli atti di cessione, ovvero di costituzione o di trasferimento di diritti reali e di garanzia delle aree, nonché (ii) l'approvazione della proposta di piano urbanistico attuativo di valorizzazione delle aree (Masterplan) da sottoporre agli organi competenti L'assemblea deve essere convocata semestralmente, anche in occasione della approvazione del bilancio, affinché il Consiglio riferisca ai soci lo stato di avanzamento delle attività della Società. In mancanza di formale convocazione, l'Assemblea si reputa regolarmente costituita in forma totalitaria quando è rappresentato l'intero capitale sociale e partecipa all'Assemblea la maggioranza dei componenti del



Consiglio di Amministrazione e la maggioranza dei componenti del Collegio Sindacale. Tuttavia, in tale ipotesi, ciascuno dei partecipanti può opporsi alla discussione degli argomenti sui quali non si ritenga sufficientemente informato.

RIUNIONI

G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D
	1	1		1		1				1	1
TOTALE											7
DURATA MEDIA											1.50
NEL 2017 1 GIÀ TENUTE											

6. SISTEMA DEI CONTROLLI

Il Sistema dei Controlli Interni di Arexpo S.p.A. è costituito dall'insieme di regole, procedure e strutture organizzative, che mirano a conseguire i seguenti obiettivi:

- assicurare che vengano rispettate le strategie aziendali;
- conseguire l'efficacia e l'efficienza dei processi aziendali;
- garantire che il personale operi per il perseguimento degli obiettivi istituzionali, senza anteporre altri interessi (propri o di terzi) a quelli di Arexpo S.p.A.;
- assicurare l'affidabilità e l'integrità delle informazioni contabili e gestionali;
- assicurare la conformità delle operazioni con tutto l'apparato normativo esistente.

Il sistema di controllo, che coinvolge ogni settore dell'attività svolta da Arexpo, si conforma ai seguenti principi:

- ogni operazione, transazione e azione posta in essere, deve essere veritiera, verificabile, coerente e documentata;
- nessun referente gestisce un intero processo in totale autonomia (c.d. principio di segregazione dei compiti);
- i controlli effettuati, devono essere documentati e tracciati, anche in termini di supervisione.

I controlli interni di Arexpo S.p.A. avvengono attraverso i seguenti organi/strutture ciascuno per le proprie competenze:

- il Consiglio di Amministrazione a cui spetta:
 - la definizione del sistema di governo societario e la valutazione sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società definito dall'amministratore delegato (d'intesa con il presidente con specifico riferimento alle linee di indirizzo relative al controllo interno e all'audit);
 - la valutazione del generale andamento della gestione;



- la definizione delle linee di indirizzo del sistema di controllo interno di cui verifica periodicamente l'adeguatezza e l'effettivo funzionamento;
- la designazione dell'Organismo di Vigilanza e la determinazione del modello
- attuativo ai sensi del D.lgs. 231/2001 e successive modificazioni;
- il Presidente del Consiglio di Amministrazione, cui spetta lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) Instaurare flussi informativi con l'Organismo di Vigilanza;
 - b) svolgere un compito di supervisione della funzione di internal auditing.
- il Collegio Sindacale e la Società di revisione contabile, che sono garanti della legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ed esercitano il controllo di regolarità amministrativa e contabile;
- l'Organismo di Vigilanza che verifica l'osservanza, il funzionamento, l'efficacia, l'implementazione e l'aggiornamento del Modello di Organizzazione e Controllo adottato da Arexpo;
- il Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza;
- i responsabili delle strutture organizzative che esercitano il controllo, in maniera diffusa e continuativa, sulle attività effettuate anche con riguardo ai profili di Compliance.

Arexpo ha istituito l'area Compliance che riportando al Presidente:

- presidia l'attuazione del D.lgs. 231/01 e della normativa in materia di trasparenza anticorruzione e privacy
- presidia le tematiche di Compliance con l'obiettivo di garantire che gli atti, le procedure interne e l'organizzazione di Arexpo siano costantemente efficaci ed efficienti oltre che coerenti con quanto disposto dal legislatore in materia di anticorruzione, trasparenza, privacy;
- cura i rapporti con OdV, ANAC e gli organi di controlli interni ed esterni della Società per le tematiche di propria competenza.

7. ALTRE PROCEDURE DI GOVERNO SOCIETARIO

ORGANIZZAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 20 luglio 2016 ha approvato il modello organizzativo della Società – modificato nella seduta del 29 novembre – che prevede una struttura organizzativa aziendale disposta su 5 livelli gerarchici:

1. Amministratore delegato;
2. Direzione generale;
3. Direzioni di linea;
4. Funzioni aziendali;
5. Area operativa.

Di norma la responsabilità delle strutture citate viene affidata ai sotto riportati livelli di inquadramento contrattuale:



1. Amministratore delegato;
2. Direttore generale;
3. Dirigente (direzioni di linea e funzioni aziendali);
4. Quadro (funzioni aziendali e area operativa).

Come già esposto, le tre direzioni di linea, unitamente al Direttore generale partecipano settimanalmente ad uno "steering committee" con l'Amministratore delegato per meglio coordinare le attività secondo linee strategiche condivise.

ACCORDO INTEGRATIVO AZIENDALE

In data 22 maggio u.s. è stato sottoscritto un accordo integrativo aziendale con le OO.SS. di categoria che prevede tra l'altro, *vista l'impossibilità di effettuare assunzioni a tempo indeterminato, di procedere, ai sensi degli artt. 23 comma 1 e 31 comma 1 del D.lgs. 81/2015 all'aumento dei limiti quantitativi sia dei contratti di lavoro in somministrazione a tempo determinato fino ad un massimo di 18 unità (i contratti in somministrazione già attivati concorreranno al computo di tale limite) sia dei contratti di lavoro a tempo determinato fino ad un massimo di 14 unità (nel computo di tale limite concorreranno i contratti a tempo determinato in essere).*

Nel 2017 la forza lavoro di Arexpo S.p.A. è così composta:

Forza Lavoro Anno 2017		
Dirigenti	7	di cui 2 in assegnazione temporanea da Regione Lombardia, 1 in assegnazione temporanea da Arpa, 1 a TI e 3 a TD
Quadri	18	di cui 3 in assegnazione temporanea da Regione Lombardia, 1 da ILSpa, 10 TI e 4 TD
Impiegati	24	di cui 5 in assegnazione temporanea da Regione Lombardia, 16 in somministrazione e 3 TD
Co.co.co	6	
Contratti di ricerca	3	Politecnico di Milano
Partite IVA	5	

Il costo del personale di Arexpo per il 2017, comprensivo di oneri riflessi, è pari a 5,3 milioni di euro.

TRASPARENZA E ANTICORRUZIONE

Il 2017 è stato l'anno in cui il management ha consolidato il modello organizzativo definendo in modo chiaro ruoli e responsabilità; parallelamente ha dato impulso al percorso di definizione delle procedure che regolano lo svolgimento delle attività istituzionali al fine di garantire la tracciabilità degli atti, l'imparzialità e la trasparenza del processo decisionale interno e al processo di dematerializzazione e digitalizzazione dei processi.

Si è proceduto, infatti, all'approvazione dei seguenti regolamenti/procedure:

- Linee Guida per il trattamento dei dati personali;
- Procedura per il conferimento e l'autorizzazione di incarichi ai dipendenti di Arexpo S.p.A.;
- Regolamento per la gestione delle presenze dei dipendenti;
- Aggiornamento della Procedura per la selezione del personale dipendente;
- Regolamento per la nomina delle commissioni giudicatrici;






- Regolamento per la gestione del servizio di cassa economale;
- Procedura per la gestione di segnalazioni di illeciti;
- Procedura per l'adempimento degli obblighi di pubblicazione ai sensi del d.lgs. n. 33/2013;
- Procedura per la gestione della documentazione di gara;
- Procedura per la gestione delle risorse aziendali;
- Regolamento generale del parco EXPerience;
- Regolamento di accesso al sito Arexpo;
- Regolamento per la formazione e la gestione dell'elenco telematico di operatori economici di Arexpo S.p.A..

In aggiunta alle procedure di cui sopra si segnala, altresì, l'istituzione, nel corso dell'anno 2017, di un Elenco di avvocati del libero foro per il conferimento di incarichi di patrocinio e rappresentanza in giudizio per conto di Arexpo S.p.A., in ragione della necessità di dover conferire, ai sensi della legge 9 febbraio 1982, n. 31, incarichi di rappresentanza ad avvocati iscritti all'Albo degli Avvocati, non disponendo la medesima dall'interno del proprio ufficio legale di avvocati organicamente e funzionalmente istituiti come tali, per quanto concerne le cause e gli affari inerenti all'ufficio a cui sono addetti.

Al fine dunque di assicurare trasparenza ed omogeneità di comportamento da parte della società nell'affidamento dei predetti incarichi, nonché il rispetto dei principi di derivazione comunitaria di cui all'art 4 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. (economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento e trasparenza) in quanto richiamato nell'art. 17, comma 1, lett. d), punti 1), 2) e 4) del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., Arexpo ha ritenuto opportuno costituire uno specifico elenco - aperto, periodicamente aggiornabile ed articolato in cinque distinte sezioni (civile, amministrativo, penale, tributario, del lavoro) - cui attingere, di volta in volta e nel rispetto dei principi di competenza, professionalità, imparzialità e rotazione, per il conferimento di incarichi professionali richiamati dal predetto art. 17.

Il processo di definizione delle procedure/regolamenti da parte delle singole strutture di riferimento è stato presidiato dal RPCT al fine di individuare, per ogni processo formalizzato, gli eventi di rischio e per ciascuno di essi individuare le pertinenti misure di prevenzione.

Parimenti anche le attività di dematerializzazione e digitalizzazione dei processi coinvolgono il RPCT in considerazione del fatto che l'informatizzazione dei processi e la digitalizzazione degli atti costituiscono importanti misure di prevenzione dato che consentono la tracciabilità delle attività degli uffici, l'emersione delle responsabilità per ciascuna fase nonché la immodificabilità e l'integrità dei documenti mediante, tra l'altro, la loro registrazione nel registro di protocollo informatico e l'archiviazione del sistema di gestione informatica dei documenti, la sottoscrizione con firma digitale e l'apposizione della validazione temporale da parte del gestore.

Rientrano in questo percorso l'adozione delle comunicazioni elettroniche, la dematerializzazione delle richieste di acquisto, l'adozione del software per la gestione delle presenze e l'avvio del percorso che porterà nel 2018 ad adottare un software per la gestione amministrativa, la dematerializzazione degli atti formali e la conservazione a norma.

Nel 2017, inoltre, a seguito dell'aggiornamento della mission della Società e delle modifiche intervenute con l'approvazione del Modello di organizzazione del 29 novembre 2016, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno procedere all'aggiornamento del Codice Etico e del Modello Ex D.lgs. 231/2001.



I principi generali etici sono stati marginalmente modificati, ad eccezione del ripudio della corruzione, modificato e integrato per dare atto della compliance di Arexpo agli adempimenti, tra gli altri, della L. n. 190/12; si dà atto che "Il Codice Etico costituisce elemento essenziale del Piano triennale della prevenzione della corruzione di Arexpo e, nell'ambito dello stesso, strumento operativo finalizzato alla prevenzione e repressione degli illeciti, anche di tipo corruttivo, all'interno della Società".

Sono state rafforzate le prescrizioni relative al conflitto di interesse in base alle quali i Destinatari devono astenersi da attività, anche occasionali, che possano configurare conflitto con gli interessi della Società o che possano interferire sulle capacità decisionali dei singoli, alterando la funzionalità aziendali e gli interessi di natura Pubblica eventualmente coinvolti, attenendosi alle cause di astensione previste dall'art. 51 c.p.c..

Il Modello ex D.lgs. n. 231/2001 è stato integrato nella sua introduzione e nella definizione degli obiettivi per dare atto della necessità di un suo adeguamento non solo a quanto previsto dal D.lgs. n. 231/2001 - anche in considerazione delle innovazioni legislative di tempo in tempo intervenute - ma anche alla nuova mission e organizzazione aziendale e agli adempimenti disciplinati da altri riferimenti normativi, in particolare dalla normativa anticorruzione.

I reati presupposto di cui al D.lgs. n. 231/2001 sono stati rivisti e modificati, dando atto delle più recenti evoluzioni normative. Nell'Elenco reati allegato al Modello si è dato atto delle recenti modifiche dei reati del codice penale di cui ai D.lgs. nn. 7/2016 e 8/2016, alla Legge n. 69/2015, al D.lgs. n. 125/2016, al D.lgs. n. 38/2017, alla Legge n. 199/2016 e della recentissima Legge Europea 2017 che ha inserito l'art. 25 terdecies ("Razzismo e xenofobia") al novero dei reati presupposto.

È stata sensibilmente rivista la parte speciale del Modello dedicata all'analisi del rischio. In particolare, a fronte della nuova mission di Arexpo, sono state esaminate le nuove attività istituzionali, anche sulla base delle informazioni raccolte attraverso l'intervista ai referenti interni.

Inoltre, con l'emanazione del D.lgs. n. 97/2016 le Società controllate sono tenute ad integrare il Modello ex D.lgs. 231/2001 con le misure di prevenzione della corruzione. In una logica di coordinamento delle misure organizzative e preventive, Arexpo ha integrato il Modello con misure idonee a prevenire anche i fenomeni di corruzione ai sensi della Legge n. 190/2012, così come disposto dalle nuove Linee Guida ANAC per le società, adottate con determinazione ANAC n. 1134 del 8 novembre 2017. Pur tuttavia, in considerazione della differente ratio che ha ispirato le normative che sottendono al Modello Arexpo e al Piano per la prevenzione della corruzione e che ad esse sono correlate forme di gestione e responsabilità differenti Arexpo ha, ricondotto tali misure integrative previste dalla normativa anticorruzione nel Piano per la prevenzione della corruzione, che pur se documento distinto dal Modello è allo stesso integrato e coordinato con particolare riguardo agli strumenti di programmazione e organizzazione adottati in coerenza con il D.lgs. n. 231/2001.

PROTOCOLLO DI LEGALITÀ E ACCORDO PER LA REGOLARITÀ, LA SICUREZZA DEL LAVORO E LA LEGALITÀ

Il 26 settembre 2017 è stato sottoscritto dalla Prefettura di Milano, Arexpo e Cgil-Cisl-Uil uno specifico Protocollo di Legalità in relazione ai lavori previsti per lo sviluppo e la trasformazione dell'area che ha ospitato l'Esposizione Universale Expo Milano 2015. Il Protocollo è stato siglato anche dalle organizzazioni sindacali di categoria. Per l'attuazione delle misure previste dal Protocollo, al fine di garantire alla Prefettura e agli altri Enti di controllo il più agevole e immediato accesso ai documenti e ai dati delle imprese e delle maestranze, Arexpo si sta dotando di una piattaforma informatica che andrà ad affiancare il sistema di controllo degli accessi all'area, già in uso presso la Società.

Successivamente in data 21 dicembre 2017 è stato firmato, un accordo per la regolarità, la sicurezza del lavoro e la legalità, da Arexpo insieme ad Assimpredil Ance e Assolombarda Confindustria Milano



Monza e Brianza con CGIL Milano, CISL Milano, UIL Milano e Lombardia, Fenal-UIL, Filca-Cisl e Fillea-Cgil per lo sviluppo delle fasi di affidamento ed esecuzione degli appalti che riguarderanno la valorizzazione e riqualificazione del sito di EXPO 2015.

AREXPO individuerà mediante procedure di affidamento ad evidenza pubblica, soggetti affidatari dello svolgimento di lavori di conservazione, rifunzionalizzazione, completamento, smantellamento, ripristino e riutilizzo di aree, edifici o manufatti di propria competenza situati all'interno ed al contorno dell'ex sito per l'Esposizione Universale di Milano 2015 e per ciascuna commessa si costituirà un Comitato per la Sicurezza. Attraverso un Osservatorio Permanente saranno costantemente monitorate la realizzazione e la concreta applicazione degli impegni assunti.

8. ATTIVITÀ DI PROCUREMENT

Nel corso dell'anno 2017 l'Ufficio Contratti e Procurement ha garantito l'acquisizione di beni, servizi e lavori sia per la riqualificazione e lo sviluppo dell'ex sito Expo Milano 2015, che per il soddisfacimento dei fabbisogni societari.

In applicazione del codice degli appalti (D.lgs. 50/2016), per soddisfare i fabbisogni più importanti della Società volti al raggiungimento della strategia aziendale ad al raggiungimento della propria missione, nel corso dell'anno sono state svolte delle procedure di affidamento ad evidenza pubblica.

Tra queste la principale è stata la procedura ristretta, ad evidenza pubblica europea, ai sensi dell'art. 61, comma 6 del D.lgs. n. 50/2016, in unico lotto ex art. 51 del citato decreto, per l'affidamento della ideazione, dello sviluppo e della gestione del progetto di "Rigenerazione Urbana" dell'Area ex Expo Milano 2015 a supporto di Arexpo S.p.A. - Importo posto a base di gara per la fase 1) Euro 3.000.000,00 (IVA esclusa); importo posto a base di gara per la fase 2) Euro 91.500.000,00 (IVA esclusa). Data di aggiudicazione 09 novembre 2017, data stipula Contratto Quadro 5 marzo 2018 e data stipula Contratto di Appalto di Servizi 6 marzo 2018.

Si evidenziano inoltre le procedure svolte per stipulare gli accordi quadro attivati per garantire alla Società la flessibilità contrattuale necessaria all'attuale fase del progetto di riqualificazione e sviluppo in corso:

- Procedura ristretta con urgenza, ai sensi dell'articolo 61 comma 6 del D.lgs. n. 50/2016, per la conclusione di un Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 54 comma 3 del citato decreto, con un solo operatore economico, per l'esecuzione dei lavori di conservazione, rifunzionalizzazione, completamento, disfacimento, ripristino e riutilizzo di aree, edifici o manufatti situati all'interno ed al contorno del ex Sito per l'Esposizione Universale di Milano 2015. Importo previsto per l'Accordo Quadro Euro 8.000.000,00 (IVA esclusa). Data di aggiudicazione 24 marzo 2017 e data stipula contratto 28 aprile 2017.
- Procedura ristretta – ai sensi dell'articolo 61 del D.lgs. n. 50/2016 – per la conclusione di un Accordo Quadro, ai sensi dell'articolo 54, comma 3, del citato decreto, con un solo operatore economico, per l'esecuzione dei lavori di demolizione, conservazione, rifunzionalizzazione e completamento di infrastrutture e manufatti situati all'interno ed al contorno dell'ex sito per l'Esposizione Universale di Milano 2015. Importo previsto per l'Accordo Quadro Euro 10.000.000,00 (IVA esclusa). Data di aggiudicazione 29 gennaio 2018 e data stipula contratto 7 marzo 2018.
- Procedura ristretta – ai sensi dell'articolo 61 del d. lgs. n. 50/2016 – per la conclusione di un accordo quadro, ai sensi dell'art. 54, comma 3, del citato decreto, con un solo operatore, per l'esecuzione dei servizi di global service per la conduzione e manutenzione di infrastrutture, impianti e manufatti



temporanei e permanenti nonché dei servizi di facchinaggio all'interno dell'ex sito per l'Esposizione Universale di Milano 2015. Importo previsto per l'Accordo Quadro Euro 11.000.000,00 (IVA esclusa), comprensivo dell'opzione di rinnovo. Data di aggiudicazione 5 luglio 2017 e data stipula contratto 19 ottobre 2017.

Si sono svolte inoltre diverse procedure negoziate, ai sensi dell'articolo 63, comma 2, lett. c) e lett. b) del d.lgs. n. 50/2016, che hanno visto il coinvolgimento del mercato attraverso l'invito di più operatori economici per le seguenti categorie merceologiche:

- servizio di noleggio con montaggio, smontaggio ed assistenza degli impianti audio, video luci e personale di gestione e conduzione degli stessi per l'allestimento di Open Air Theatre. Importo posto a base di gara Euro 468.000,00 (IVA esclusa).
- servizi di assistenza, accoglienza e gestione dei flussi del pubblico, nonché di controllo delle attività di intrattenimento e di spettacolo, da svolgersi mediante hostess e stewards e addetti al pubblico spettacolo, in occasione di eventi organizzati nel Parco Experience ubicato nell'ex area Expo Milano 2015 per il periodo dal 27 maggio 2017 al 30 novembre 2017. Importo posto a base di gara Euro 203.752,50 (IVA esclusa).
- servizio di ripermetrazione (mediante riposizionamento di cesate a pannelli metallici e fornitura dei cancelli mancanti) del Parco Experience, ubicato nell'ex Sito Espositivo Expo Milano 2015. Importo posto a base di gara Euro 196.193,40 (IVA esclusa).
- servizio di fornitura, posa in opera e conduzione di un impianto di trattamento acque di falda contaminate da solventi clorurati presso l'ex Sito Espositivo Expo Milano 2015, Via Belgioioso Milano. Importo posto a base di gara Euro 157.160,88 (IVA esclusa).
- fornitura di licenze Cloud Saas e Paas Oracle e relative sottoscrizioni d'uso. Importo posto a base di gara Euro 150.000,00 (IVA esclusa).

Per l'espletamento delle suddette procedure svolte in modo autonomo si è fatto, ove possibile, ricorso a strumenti di acquisto e negoziazione telematici messi a disposizione dalle centrali di committenza ARCA, a livello regionale, e CONSIP, a livello nazionale, quali Sintel e MEPA.

Ove invece erano disponibili delle convenzioni attive stipulate dalle medesime centrali di committenza, come previsto dall'art. 37 del D. Lgs. n. 50/2016, si è ricorso all'adesione in seguito alla verifica del vantaggio economico da parte della Società. Nello specifico, si è aderito, principalmente, alle seguenti convenzioni:

- ARCA per i settori merceologici: carta in risme, postazioni di lavoro, servizi di organizzazione di eventi, di pulizia e disinfezione degli ambienti per un ammontare di circa € 2,4 Mln. (IVA esclusa).
- CONSIP per i settori merceologici: buoni pasto, telefonia mobile, sistemi di telecomunicazione, noleggio autoveicoli, buoni carburante per un ammontare di circa € 170.000,00 (IVA esclusa).

Nel corso dell'anno 2017 l'Ufficio Procurement si è altresì occupato di pubblicare sul profilo del committente della società avvisi per la cessione a titolo oneroso di alcuni beni di proprietà di Arexpo (es. membrane del sistema di copertura del Decumano e del Cardo dell'ex Sito Expo Milano 2015, materiale ferroso, quota parte del plastico ubicato presso il padiglione Zero, riprodotto il Villaggio Crespi), che gli hanno permesso di valorizzare il proprio patrimonio ed evitarne il deperimento.

Con l'obiettivo di regolamentare e sistematizzare le attività dell'Ufficio e delle Direzioni coinvolte nei processi di approvvigionamento, per garantire il rispetto della normativa vigente in termini di acquisti

 19 



pubblici, si è proceduto con la predisposizione delle seguenti procedure alcune delle quali saranno completate nel corso del 2018:

- Procedura per l'adozione dell'elenco telematico degli operatori economici di Arexpo avvalendosi della Piattaforma regionale Sintel, approvata a novembre 2017;
- Programmazione degli acquisti di beni e servizi per il biennio 2018, 2019 e dei lavori per il triennio 2018-2019-2020, approvata a febbraio 2018;
- Procedura Acquisti di beni, servizi e lavori e conseguente esecuzione contrattuale, predisposizione attualmente in corso.

9. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIANDALE

Arexpo è esposta ai rischi specifici delle Società operanti nel settore immobiliare. E' doveroso ricordare che l'operazione di valorizzazione immobiliare che rappresenta l'occasione per la realizzazione della redditività della Società è anche connessa e conseguente alla definizione del Masterplan di sviluppo dell'area e alla successiva definizione degli strumenti urbanistici attuativi, la cui approvazione è di competenza dei Soci Comune di Milano e Comune di Rho, oltre che del Socio Città Metropolitana di Milano, del socio regione Lombardia e del Socio MEF. Qualora il Piano Integrato di Intervento (P.I.I.), che Arexpo sottoporà alle Amministrazioni comunali, non fosse attuativo ma in variante alla disciplina urbanistica vigente si riaprirebbe un iter con le stesse amministrazioni che presenta molti elementi di incertezza. A tal fine Arexpo ha avviato l'iter di approvazione in attuazione e coerenza con la disciplina urbanistica vigente, in modo da facilitare l'iter di approvazione del P.I.I. da parte delle Amministrazioni Comunali, anche alla luce delle indicazioni raccolte dal Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma vigente.

In questo scenario infatti, come previsto dagli artt. 2 e 14 della Lr. 12/2005 il P.I.I. viene approvato dalle giunte comunali di Milano e Rho.

Inoltre per il conseguimento delle finalità istituzionali la Società non può prescindere da una costante informativa del Consiglio di Amministrazione agli Azionisti al fine di consentire un efficace monitoraggio dell'equilibrio economico e finanziario della stessa.

A tal fine si sottolinea che il Consiglio di Amministrazione attraverso le relazioni, dell'Amministratore delegato, sulla situazione economico finanziaria prospettica della società ³ ha tenuto costantemente informati i Soci in particolare sui mezzi finanziari poiché, vista dunque l'impossibilità di giungere al closing entro la data prevista del 31 dicembre 2017, Arexpo ha immediatamente provveduto a richiedere una ulteriore proroga sulla dilazione concessa da Expo 2015 S.p.A. e del socio Fondazione Fiera Milano, con nuova scadenza al 31 marzo 2018. FFM ha concesso la proroga dell'intero debito (ferma la vigenza della linea di firma), mentre Expo 2015 S.p.A. in liquidazione l'ha concessa con la condizione, soddisfatta da Arexpo, che fosse versato un acconto sul debito complessivo pari a 20 milioni di euro. Arexpo, dunque, in attesa di sottoscrivere il Bridge ha provveduto nel febbraio del 2018 a corrispondere un ulteriore acconto di 20 milioni, stipulando un contratto di finanziamento di breve periodo con banca Intesa di pari importo, garantito da cessione di credito derivante ad Arexpo dalla vendita della porzione di area all'Istituto Galeazzi, prevista entro fine maggio 2018.

³ Assemblee 9 maggio 2017 e 27 novembre 2017



In considerazione della nuova tempistica legata alla sottoscrizione del Prestito Bridge, Arexpo in gennaio 2018 ha provveduto ad invitare direttamente i principali Istituti finanziari del Paese (banca MPS, BNL, Unicredit, Credite Agricole, Bper – oltre le banche del Pool) a manifestare il proprio interesse a presentare un'offerta economica avente ad oggetto l'assunzione di prestito finanziario per un valore totale pari ad Euro 210.000.000,00, avente durata pari a 2 anni, nel pieno rispetto dei principi generali di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità, elencati dall'art. 4 del D.lgs. n. 50/2016.

Gli Istituti che hanno manifestato interesse a seguito della procedura sono 4, ovvero Intesa Sanpaolo, Banca Popolare di Sondrio, Banca Popolare di Milano e Monte dei Paschi di Siena.

In data 5 marzo 2018 Arexpo, delineate le certezze sull'aggiudicazione della gara di ideazione del Masterplan e concessione del diritto di superficie, necessarie agli Istituti finanziatori per la determinazione di un qualunque prezzo di offerta, ha inviato la lettera di invito ai soggetti che avevano manifestato interesse a presentare offerta economica avente ad oggetto l'assunzione di un prestito finanziario per un valore totale pari a 210 milioni di euro, con durata pari a 24 mesi. La data di ricezione delle offerte, originariamente prevista entro il 16 marzo 2018 e stata prorogata su richiesta dei partecipanti al 26 marzo 2018.

In data 26 marzo 2018, il costituendo raggruppamento temporaneo di imprese costituito da:

- Intesa Sanpaolo S.p.A.
- MPS Capital services banca per le imprese S.p.A.
- Banco BPM S.p.A.
- Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.
- Banca IMI S.p.A.

Nell'offerta l'RTI si è inoltre impegnata, al verificarsi del miglioramento creditizio di Arexpo S.p.A. (credit scoring), dovuto a titolo esemplificativo alla firma del contratto di concessione sulle aree per novantanove anni e/o alla firma del programma integrato di intervento, a rinegoziare il tasso nominale annuo.

Inoltre la Società sta elaborando un **piano industriale** che si fonda su due pilastri principali: le funzioni pubbliche e lo sviluppo privato.

La realizzazione delle funzioni pubbliche ha una duplice compito. Da un lato può rappresentare un ricavo importante per l'abbattimento del debito (la vendita del Terreno al Galeazzi e la vendita/locazione dei manufatti rifunzionalizzati ad HT). Dall'altro lato rappresenta l'ancora fondamentale per massimizzare il valore della rigenerazione urbana; valore che non è solo economico, ma soprattutto sociale. Da questo punto di vista la priorità di Arexpo è quella di confermare la certezza dei tempi, soprattutto autorizzativi. Da questa certezza nasce un vero e proprio nuovo mercato capace di rigenerare un nuovo centro urbano fulcro di sviluppo sociale, urbanistico, industriale e di innovazione capace di andare oltre il proprio perimetro.

La realizzazione dello sviluppo di un mix di funzioni che potranno essere attuate direttamente in tutto o in parte dal concessionario del diritto di superficie. Nel caso fossero attuate interamente dal concessionario, il canone offerto dovrà essere adeguato ai mq concessi, garantendo una anticipazione di una parte del canone nei primi 7 anni di concessione. Nel caso fossero concessi solo 250.000 mq della base di gara, verrà attuato da Arexpo un piano di dismissione di alcune aree con i diritti edificatori, tali da consentire l'abbattimento del debito pregresso.

In entrambi gli scenari è previsto che chi realizza i diritti edificatori dovrà rimborsare ad Arexpo i costi sostenuti per le infrastrutture e le urbanizzazioni per un importo corrispondente agli oneri dovuti alle amministrazioni calcolati dai rispettivi tariffari.



Arexpo dunque procederà allo scomputo delle opere nei confronti delle Amministrazioni stesse e potrà (abbattuto in modo significativo il debito) contare su un canone di diritto di superficie per 99 anni oltre che ai ricavi di property e gestione del sito che Arexpo continuerà a svolgere nelle modalità da convenire con il concessionario.

11. RESPONSABILITÀ SOCIALE D'IMPRESA

La società non si è dotata di un programma di responsabilità sociale anche in considerazione del rilievo economico della propria attività e delle dimensioni organizzative.

In ogni caso, la presenza all'interno dell'area della Cascina sede della Fondazione Triulza, rafforza la vocazione di luogo attivo e vitale, già nella fase transitoria (disciplinato dall'Atto Integrativo all'AdP Expo), connotandolo come un hub di scambio, collaborazione e partnership nel costruire e promuovere la formazione e la comunicazione culturale e scientifica, rivolta anche ad altri soggetti e alla cittadinanza.

Entro l'estate 2018 sarà rifunzionalizzata la parte restante della Cascina per creare **nuovi spazi espositivi, di divulgazione e formazione** affidati alla gestione di Fondazione Triulza.

Arexpo S.p.A. conferma la disponibilità e l'interesse affinché tali spazi, possano essere messi a disposizione dell'Università Statale, anche in maniera condivisa con altri soggetti, al fine di poter collocare laboratori didattici aperti a realtà e attività diverse di orientamento degli studenti delle scuole medie e superiori (per es. il CUSMIBIO) e più in generale come spazi da dedicare all'attività di divulgazione scientifica.

Fondazione Triulza è una Fondazione di partecipazione aperta nata nel 2013. Oggi conta tra fondatori diretti e di secondo livello **67 organizzazioni del terzo settore e dell'economia civile**.

La responsabilità sociale d'impresa di Arexpo S.p.A. è strettamente correlata e sinergica con l'attività della Fondazione Triulza.

Milano, 03 maggio 2017

Il Presidente
L'Amministratore delegato

Prof. Giovanni Azzone
Avv. Giuseppe Bonomi



**INFORMAZIONI GENERALI**

Sede legale in via C. Belgioioso, n. 171 -20157 Milano

Unità Locale in via T. Taramelli, n. 26 – 20124 Milano

Codice Fiscale/Partita IVA n. **07468440966**REA **MI-1960692****COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2017**Capitale sociale Euro **100.080.424,10** i.v.

Nuovo assetto	n° azioni	Quota partecipazione	Capitale Sociale
Regione Lombardia	32.590.000	21,05%	21.066.929
Comune di Milano	32.590.000	21,05%	21.066.929
E.A. Fiera Internazionale di Milano	26.000.000	16,80%	16.813.511
Città Metropolitana di Milano	1.880.000	1,21%	1.210.973
Comune di Rho	940.000	0,61%	610.491
Ministero dell'Economia e Finanze	60.804.241	39,28%	39.311.591
Totale	154.804.241	100,00%	100.080.424,10

CARICHE SOCIALI**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE****DURATA IN CARICA****SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2018**

<u>PRESIDENTE:</u>	Prof. Giovanni Azzone	(assemblea 29 febbraio 2016)
<u>CONSIGLIERI:</u>	Avv. Giuseppe Bonomi	(assemblea 29 febbraio 2016)
	Avv. Ada Lucia De Cesaris	(assemblea 30 novembre 2016)
	Prof. Marco Simoni	(assemblea 30 novembre 2016)
	Avv. Chiara Della Penna	(assemblea 29 febbraio 2016)
	sostituita nell'assemblea del 21 marzo 2018 dalla Dott.ssa Enrica Baccini	

COLLEGIO SINDACALE**DURATA IN CARICA****SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017**

<u>PRESIDENTE:</u>	Dott.ssa Carla Pavone	(assemblea 22 febbraio 2017)
<u>SINDACI EFFETTIVI:</u>	Dott. Mario Lucio Reduzzi	(assemblea 30 novembre 2016)
	Dott. Vittorio Grazi	(assemblea 29 giugno 2015)
<u>SINDACI SUPPLENTI:</u>	Dott. Andrea Manzoni	(assemblea 29 giugno 2015)
	Dott. Giuseppe Giussani	(assemblea 29 giugno 2015)



SINDACI DIMESSI: Dott.ssa Cristina Citterio (dal 22 febbraio 2017)

ORGANISMO DI VIGILANZA

DURATA IN CARICA SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

PRESIDENTE: Avv. Claudio Acampora

COMPONENTI: Dott. Ezio Simonelli

Dott. Domenico Salerno

REVISORE LEGALE DEI CONTI: KPMG S.p.A.

DURATA IN CARICA SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

3
[Handwritten signature]

**RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Signori Azionisti,

il Progetto di bilancio al 31 dicembre 2017, che alleghiamo e sottoponiamo alla Vostra approvazione, chiude con una perdita d'esercizio pari ad Euro 22.401.438. Il Patrimonio Netto alla data di bilancio risulta pari ad Euro 126.126.821.

Per una migliore comprensione del bilancio stesso si forniscono qui di seguito le informazioni richieste dall'art. 2428 del Codice Civile.

SEZIONE 1) SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE. ATTIVITÀ SVOLTA NELL'ESERCIZIO**SETTORE DI RIFERIMENTO**

Nel corso del 2017 il settore immobiliare italiano ha confermato il trend positivo già avviato dal 2014. Il settore "Commercial Real Estate" ha raggiunto la cifra record di oltre 11 miliardi di euro di transazioni, registrando una crescita di circa il 25% rispetto all'anno precedente. Nel 2017 sono stati superati i volumi di investimento massimi verificatisi nel periodo precedente la crisi finanziaria ed in particolare nel quarto trimestre dell'anno sono stati raggiunti volumi di oltre 4 miliardi di euro, il valore più alto mai verificatosi in Italia. I capitali stranieri hanno rappresentato il 70% circa degli investimenti complessivi. Il comparto uffici ha rappresentato il 35% - 40% del totale mentre il comparto Retail ha rappresentato il 20% circa del totale mostrando segni di rallentamento sostenuti parzialmente da una forte crescita del segmento high street.

Il settore della logistica ha mostrato una forte crescita triplicando il volume delle transazioni rispetto all'anno precedente raggiungendo il 13% del totale. Il settore degli asset alternativi rappresenta l'11% del totale transato (volume doppio rispetto al 2016) di cui oltre il 40% è rappresentata dal settore sanitario. Il settore ricettivo infine ha rappresentato il 10% del totale. Nel settore residenziale, nel 2017, si sono registrate circa 550.000 compravendite, un dato in crescita ma ancora lontano dai numeri pre-crisi.

La conferma dell'interesse nell'investimento immobiliare italiano ha origine dalla combinazione di fattori macro economici, trend di mercato e circostanze specifiche del settore. A livello macro i fattori trainanti sono stati la grande disponibilità di capitali a livello globale, i tassi di interesse mantenuti a livelli bassi, la ripresa economica generalizzata con la conseguente prospettiva di crescita dei canoni di locazione, nonché il divario elevato tra i rendimenti immobiliari "core" e quelli obbligazionari.

Alcuni trend ormai consolidati stanno determinando conseguenze significative su specifiche asset class immobiliari. Tra questi: la rapida crescita del Retail on-line ha generato forte interesse nel settore degli immobili logistici moderni; la crescita demografica nelle aree urbane sostiene il settore residenziale privilegiando il nuovo rispetto all'usato; mentre nel settore Retail il ritorno allo shopping cittadino da un lato e la ricerca di opportunità di intrattenimento dall'altro favoriscono rispettivamente l'High Street Retail ed i mega Mall penalizzando gli asset secondari i quali stanno registrando le maggiori difficoltà.

Il settore direzionale sta beneficiando della ripresa economica ed in particolare gli asset "core" continuano ad essere molto richiesti dagli investitori. A Milano, in particolare, la scarsa disponibilità ed i valori elevati di questa classe di immobili sta indirizzando gli operatori verso iniziative di valorizzazione attraverso la trasformazione e riposizionamento di edifici esistenti o attraverso la creazione di nuovi prodotti con interventi di rigenerazione urbana. Infine è opportuno segnalare il crescente interesse da parte di investitori sia italiani che esteri verso asset class alternative tra le quali gli studentati, le residenze per anziani, il social housing, allineando il mercato italiano ai mercati europei più maturi.

Nel panorama italiano nel corso del 2017 Milano ha ulteriormente consolidato la propria leadership di area urbana internazionale, dinamica in grado di competere con le grandi capitali europee nell'attrarre talenti, capitali ed aziende. Si stima che nei prossimi dieci anni a Milano **saranno investiti circa 20 miliardi di euro per la rigenerazione di 15 milioni di metri quadrati di aree.**

Per il 2018 si prevede un sostanziale consolidamento delle condizioni del mercato immobiliare, favorito anche dalla grande disponibilità di liquidità, che sarà tuttavia messo alla prova da scenari di incertezza



sociale, politica e finanziaria, in particolare tra questi si segnalano il nuovo assetto istituzionale in via di definizione a seguito delle elezioni politiche di marzo, l'individuazione di strumenti risolutivi per i crediti in sofferenza delle Banche e la strategia della Banca Centrale Europea relativamente ai tassi di interesse ed al Quantitative Easing.

Nel medio termine si ritiene che il settore immobiliare italiano abbia potenzialità, ad oggi ancora inesprese, per poter rappresentare una quota di mercato in ambito europeo superiore all'attuale 4% circa. Tale potenzialità dipende da fattori macro-economici, istituzionali e sociali ma anche e soprattutto dalla capacità degli operatori del settore di generare progetti e prodotti di qualità. Inoltre il settore immobiliare tradizionalmente poco innovativo e poco propenso agli investimenti in ricerca e sviluppo sarà oggetto di un profondo processo di rinnovamento determinato dalle mutate esigenze degli stakeholder, che hanno origine dai nuovi assetti socio-demografici, e dall'avvento delle nuove tecnologie dell'industria 4.0, le Smart Grid, i veicoli a guida autonoma e l'intelligenza artificiale.

In particolare, con riferimento alle iniziative di sviluppo, saranno premiati gli operatori innovativi che sapranno valorizzare le opportunità offerte dal cambiamento e che saranno in grado di creare prodotti flessibili ossia idonei ed adattabili nel tempo al variare delle condizioni di mercato.

FINALITÀ ISTITUZIONALI

Arexpo S.p.A. è stata costituita con lo scopo di:

- acquisire le aree destinate ad ospitare l'Esposizione Universale EXPO MILANO 2015 dedicata a 'Feeding the Planet, Energy for Life', a cui hanno aderito 141 Paesi di tutti i continenti con oltre 21 milioni di visitatori.
- governare la successiva valorizzazione e riqualificazione dell'area, con la creazione sull'intero sito di un parco scientifico e tecnologico di eccellenza a livello internazionale. Arexpo promuoverà l'insediamento di 3 fondamentali funzioni pubbliche quali l'Università Statale di Milano, lo Human Technopole e l'IRCSS Istituto Ortopedico Galeazzi.

L'area di oltre un milione di metri quadrati è già completamente bonificata e perfettamente infrastrutturata. La sua posizione privilegiata la rende facilmente raggiungibile grazie al collegamento con la metropolitana di Milano e la ferrovia, alla sua prossimità agli svincoli autostradali Milano Laghi, Como, Torino e Varese e all'aeroporto di Milano Malpensa. L'obiettivo, quindi, è quello di costruire un polo di eccellenza internazionale in cui le persone lavoreranno, studieranno e vivranno, per la cui realizzazione non esiste un vincolo temporale.

EVOLUZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

Arexpo S.p.A. è stata costituita il 1° giugno 2011 da Regione Lombardia.

Il 29 febbraio 2016 l'Assemblea dei Soci nomina i nuovi organi sociali e formula l'indirizzo a programmare, organizzare e gestire:

- la fase transitoria del FAST POST EXPO;
- l'ingresso del Governo (MEF) nella compagine societaria;
- il mantenimento in perfetto stato dei manufatti presenti sul sito, delle infrastrutture etc;
- i rapporti con Expo 2015 spa in liquidazione;
- lo sviluppo dell'area riguardo agli aspetti urbanistici, insediativi e finanziari.

L'Assemblea dei Soci il 30 novembre 2016 delibera di aumentare il capitale sociale (proroga Società al 31/12/2050) e a dicembre 2016 il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) sottoscrive l'aumento di capitale sociale con un importo complessivo di quasi 50 milioni di €.

La positiva conclusione di tale operazione per Arexpo è risultata determinata per l'assunzione di decisioni strategiche e per permettere alla Società di operare con un'adeguata patrimonializzazione.

5
GA



Il 2017 dunque rappresenta il primo anno pieno di attività di Arexpo dalla sua nascita con la nuova governance.

GOVERNANCE

Lo statuto vigente¹ configura una governance caratterizzata da un Consiglio di Amministrazione composto da cinque membri, quattro nominati dai soci pubblici e uno nominato dall'Assemblea.

Sulle materie di sua competenza il C.d.A. delibera con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti, tra i quali dovrà necessariamente figurare almeno uno dei due Amministratori nominati dal MEF. Tale governance assicura il controllo pubblico e congiunto di Arexpo.

Inoltre al fine di dare attuazione ai principi generali in materia di governo societario, è previsto che l'Assemblea deliberi su tutte le materie di propria competenza con la maggioranza qualificata del 71% del capitale votante anche in relazione alle delibere assembleari concernenti:

- gli atti di cessione, ovvero di costituzione o di trasferimento di diritti reali e di garanzia delle aree;
- l'approvazione della proposta di piano urbanistico attuativo di valorizzazione delle aree (Masterplan) da sottoporre agli organi competenti.

MODELLO ORGANIZZATIVO

ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE

Il modello organizzativo di Arexpo S.p.A. prevede una struttura manageriale composta dai seguenti organi:

- ❖ Presidenza;
- ❖ Consiglio di Amministrazione;
- ❖ Organismo di vigilanza;
- ❖ Amministratore delegato;
- ❖ Direzione generale;
- ❖ Strutture operative.

La Governance, costituita da Presidenza, Amministratore delegato e Direzione generale.

Ci sono poi le direzioni di linea

- ❖ funzionamento delle attività operative (Operations);
- ❖ di supporto al funzionamento aziendale (Corporate);
- ❖ di core business (Sviluppo Immobiliare).

Inoltre, sono state istituite le seguenti aree:

- in staff al Presidente per il supporto alle attività di Compliance;
- in staff all'Amministratore delegato per il supporto alle attività di comunicazione e rapporti con i media e per lo sviluppo di particolari progetti strategici;
- in staff al Direttore generale per il coordinamento della gestione economica e pianificazione delle attività di cantiere e per il controllo strategico e operativo.

Tutte le linee riportano alla Governance e attivano tra loro relazioni interfunzionali per lo svolgimento delle loro specifiche attività.

¹ Approvato dall'Assemblea dei Soci del 30 novembre 2016



Nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 29 aprile 2016 è stato nominato quale "Datore di Lavoro", ai sensi del D.lgs. n. 81/2008, l'Amministratore Delegato, Avv. Giuseppe Bonomi e sempre il CdA nella seduta del 20 luglio 2016 ha approvato la dotazione organica stabile di Arexpo come modificata nelle sedute del 29 novembre 2016 e del 25 ottobre 2017.

ORGANIZZAZIONE GERARCHICA

Lo schema gerarchico di Arexpo S.p.A. evidenzia la scomposizione e articolazione degli ambiti logico/funzionali in strutture organizzative dedicate allo svolgimento delle specifiche attività, con la descrizione delle Funzioni e la definizione delle rispettive responsabilità.

La struttura organizzativa aziendale è organizzata su 5 livelli gerarchici:

1. Amministratore delegato;
2. Direzione generale;
3. Direzioni di linea;
4. Funzione aziendali;
5. Area operativa.

Di norma la responsabilità delle strutture citate viene affidata ai sotto riportati livelli di inquadramento contrattuale:

1. Amministratore delegato;
2. Direttore generale;
3. Dirigente (direzioni di linea e funzioni aziendali);
4. Quadro (funzioni aziendali e area operativa).

Le tre direzioni di linea, unitamente al Direttore generale partecipano, di norma settimanalmente, ad uno "executive committee" presieduto dall'Amministratore delegato per meglio coordinare le attività secondo linee strategiche condivise.

ACCORDO INTEGRATIVO AZIENDALE

In data 22 maggio u.s. è stato sottoscritto un accordo integrativo aziendale con le OO.SS. di categoria che prevede tra l'altro, *vista l'impossibilità di effettuare assunzioni a tempo indeterminato, di procedere, ai sensi degli artt. 23 comma 1 e 31 comma 1 del D.lgs. 81/2015 all'aumento dei limiti quantitativi sia dei contratti di lavoro in somministrazione a tempo determinato fino ad un massimo di 18 unità (i contratti in somministrazione già attivati concorreranno al computo di tale limite) sia dei contratti di lavoro a tempo determinato fino ad un massimo di 14 unità (nel computo di tale limite concorreranno i contratti a tempo determinato in essere).*

Nel 2017 la forza lavoro di Arexpo S.p.A. è così composta:

Forza Lavoro Anno 2017		
Dirigenti	7	di cui 2 in assegnazione temporanea da Regione Lombardia, 1 in assegnazione temporanea da Arpa, 1 a TI e 3 a TD
Quadri	18	di cui 3 in assegnazione temporanea da Regione Lombardia, 1 da ILSpa, 10 TI e 4 TD
Impiegati	24	di cui 5 in assegnazione temporanea da Regione Lombardia, 16 in somministrazione e 3 TD
Co.co.co	6	
Contratti di ricerca	3	Politecnico di Milano
Partite IVA	5	

Il costo del personale di Arexpo per il 2017, comprensivo di oneri riflessi, è pari a 5,3 milioni di euro.

7/1 GA



PROCEDURE DI TRASPARENZA E ANTICORRUZIONE

Il 2017 è stato l'anno in cui il management ha consolidato il modello organizzativo definendo in modo chiaro ruoli e responsabilità; parallelamente ha dato impulso al percorso di definizione delle procedure che regolano lo svolgimento delle attività istituzionali al fine di garantire la tracciabilità degli atti, l'imparzialità e la trasparenza del processo decisionale interno e al processo di dematerializzazione e digitalizzazione dei processi.

Si è proceduto, infatti, all'approvazione dei seguenti regolamenti/procedure:

- Linee Guida per il trattamento dei dati personali;
- Procedura per il conferimento e l'autorizzazione di incarichi ai dipendenti di Arexpo S.p.A.;
- Regolamento per la gestione delle presenze dei dipendenti;
- Aggiornamento della Procedura per la selezione del personale dipendente;
- Regolamento per la nomina delle commissioni giudicatrici;
- Regolamento per la gestione del servizio di cassa economale;
- Procedura per la gestione di segnalazioni di illeciti;
- Procedura per l'adempimento degli obblighi di pubblicazione ai sensi del d.lgs. n. 33/2013;
- Procedura per la gestione della documentazione di gara;
- Procedura per la gestione delle risorse aziendali;
- Regolamento generale del parco EXPerience;
- Regolamento di accesso al sito Arexpo;
- Regolamento per la formazione e la gestione dell'elenco telematico di operatori economici di Arexpo S.p.A..

Il processo di definizione delle procedure/regolamenti da parte delle singole strutture di riferimento è stato presidiato dal RPCT al fine di individuare, per ogni processo formalizzato, gli eventi di rischio e per ciascuno di essi individuare le pertinenti misure di prevenzione.

Parimenti anche le attività di dematerializzazione e digitalizzazione dei processi coinvolgono il RPCT in considerazione del fatto che l'informatizzazione dei processi e la digitalizzazione degli atti costituiscono importanti misure di prevenzione dato che consentono la tracciabilità delle attività degli uffici, l'emersione delle responsabilità per ciascuna fase nonché la immodificabilità e l'integrità dei documenti mediante, tra l'altro, la loro registrazione nel registro di protocollo informatico e l'archiviazione del sistema di gestione informatica dei documenti, la sottoscrizione con firma digitale e l'apposizione della validazione temporale da parte del gestore.

Rientrano in questo percorso l'adozione delle comunicazioni elettroniche, la dematerializzazione delle richieste di acquisto, l'adozione del software per la gestione delle presenze e l'avvio del percorso che porterà nel 2018 ad adottare un software per la gestione amministrativa, la dematerializzazione degli atti formali e la conservazione a norma.

Nel 2017, inoltre, a seguito dell'aggiornamento della mission della Società e delle modifiche intervenute con l'approvazione del Modello di organizzazione del 29 novembre 2016, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno procedere all'aggiornamento del Codice Etico e del Modello Ex D.lgs. 231/2001.

I principi generali etici sono stati marginalmente modificati, ad eccezione del ripudio della corruzione, modificato e integrato per dare atto della compliance di Arexpo agli adempimenti, tra gli altri, della L. n. 190/12; si dà atto che "Il Codice Etico costituisce elemento essenziale del Piano triennale della prevenzione della corruzione di Arexpo e, nell'ambito dello stesso, strumento operativo finalizzato alla prevenzione e repressione degli illeciti, anche di tipo corruttivo, all'interno della Società".



Sono state rafforzate le prescrizioni relative al conflitto di interesse in base alle quali i Destinatari devono astenersi da attività, anche occasionali, che possano configurare conflitto con gli interessi della Società o che possano interferire sulle capacità decisionali dei singoli, alterando la funzionalità aziendali e gli interessi di natura Pubblica eventualmente coinvolti, attenendosi alle cause di astensione previste dall'art. 51 c.p.c.

Il Modello ex D.lgs. n. 231/2001 è stato integrato nella sua introduzione e nella definizione degli obiettivi per dare atto della necessità di un suo adeguamento non solo a quanto previsto dal D.lgs. n. 231/2001 - anche in considerazione delle innovazioni legislative di tempo in tempo intervenute - ma anche alla nuova mission e organizzazione aziendale e agli adempimenti disciplinati da altri riferimenti normativi, in particolare dalla normativa anticorruzione.

I reati presupposto di cui al D.lgs. n. 231/2001 sono stati rivisti e modificati, dando atto delle più recenti evoluzioni normative. Nell'Elenco reati allegato al Modello si è dato atto delle recenti modifiche dei reati del codice penale di cui ai D.lgs. nn. 7/2016 e 8/2016, alla Legge n. 69/2015, al D.lgs. n. 125/2016, al D.lgs. n. 38/2017, alla Legge n. 199/2016 e della recentissima Legge Europea 2017 che ha inserito l'art. 25 terdecies ("Razzismo e xenofobia") al novero dei reati presupposto.

È stata sensibilmente rivista la parte speciale del Modello dedicata all'analisi del rischio. In particolare, a fronte della nuova mission di Arexpo, sono state esaminate le nuove attività istituzionali, anche sulla base delle informazioni raccolte attraverso l'intervista ai referenti interni.

Inoltre, con l'emanazione del D.lgs. n. 97/2016 le Società controllate sono tenute ad integrare il Modello ex D.lgs. 231/2001 con le misure di prevenzione della corruzione. In una logica di coordinamento delle misure organizzative e preventive, Arexpo ha integrato il Modello con misure idonee a prevenire anche i fenomeni di corruzione ai sensi della Legge n. 190/2012, così come disposto dalle nuove Linee Guida ANAC per le società, adottate con determinazione ANAC n. 1134 del 8 novembre 2017. Pur tuttavia, in considerazione della differente ratio che ha ispirato le normative che sottendono al Modello Arexpo e al Piano per la prevenzione della corruzione e che ad esse sono correlate forme di gestione e responsabilità differenti Arexpo ha, ricondotto tali misure integrative previste dalla normativa anticorruzione nel Piano per la prevenzione della corruzione, che pur se documento distinto dal Modello è allo stesso integrato e coordinato con particolare riguardo agli strumenti di programmazione e organizzazione adottati in coerenza con il D.lgs. n. 231/2001.

PROTOCOLLO DI LEGALITÀ E ACCORDO PER LA REGOLARITÀ, LA SICUREZZA DEL LAVORO E LA LEGALITÀ

Il 26 settembre 2017 è stato sottoscritto dalla Prefettura di Milano, Arexpo e Cgil-Cisl-Uil uno specifico Protocollo di Legalità in relazione ai lavori previsti per lo sviluppo e la trasformazione dell'area che ha ospitato l'Esposizione Universale Expo Milano 2015. Il Protocollo è stato siglato anche dalle organizzazioni sindacali di categoria. Per l'attuazione delle misure previste dal Protocollo, al fine di garantire alla Prefettura e agli altri Enti di controllo il più agevole e immediato accesso ai documenti e ai dati delle imprese e delle maestranze, Arexpo si sta dotando di una piattaforma informatica che andrà ad affiancare il sistema di controllo degli accessi all'area, già in uso presso la Società.

Successivamente in data 21 dicembre 2017 è stato firmato, un accordo per la regolarità, la sicurezza del lavoro e la legalità, da Arexpo insieme ad Assimpredil Ance e Assolombarda Confindustria Milano Monza e Brianza con CGIL Milano, CISL Milano, UIL Milano e Lombardia, Fenal-Uil, Filca-Cisl e Fillea-Cgil per lo sviluppo delle fasi di affidamento ed esecuzione degli appalti che riguarderanno la valorizzazione e riqualificazione del sito di EXPO 2015.

AREXPO individuerà mediante procedure di affidamento ad evidenza pubblica, soggetti affidatari dello svolgimento di lavori di conservazione, rifunionalizzazione, completamento, smantellamento, ripristino e riutilizzo di aree, edifici o manufatti di propria competenza situati all'interno ed al contorno dell'ex sito per l'Esposizione Universale di Milano 2015 e per ciascuna commessa si costituirà un Comitato per la Sicurezza. Attraverso un Osservatorio Permanente saranno costantemente monitorate la realizzazione e la concreta applicazione degli impegni assunti.

**RAPPORTI CON EXPO 2015 S.P.A.**

A seguito della messa in liquidazione della società Expo 2015 S.p.A., avvenuta in data 9 febbraio 2016, sono stati avviati contatti con il Collegio dei Liquidatori per la stipula di un atto ricognitivo e di definizione degli obblighi delle Società, approvato dai competenti organi in data 13 aprile 2016 e sottoscritto in data 21 aprile 2016.

L'accordo, come dettagliatamente analizzato nella relazione al bilancio 2016, ha definito i reciproci rapporti in ambito ambientale, relativamente ai costi delle bonifiche, costi sopportati per attività di rimozione di rifiuti speciali e attività di rimozione di ballast/amianto presente nel compendio immobiliare. Sempre in ambito ambientale, inoltre, l'atto ricognitivo ha previsto che Arexpo S.p.A. promuova, a proprie spese, azione giudiziaria nei confronti dei precedenti proprietari, per chiedere ed ottenere l'indennizzo dei costi che EXPO 2015 S.p.A. ha sopportato, quale superficaria, per attività di conferimento in discarica, quale rifiuto, dei riporti risultanti non conformi al test di cessione ai sensi dell'art. 9 del DM 5 febbraio 1998, impegnandosi a riversare ad Expo 2015 S.p.A. il risultato economico utile di tali iniziative giudiziarie, al netto dei relativi costi legali sostenuti. Si tratta di importi che per parte sostanziale Arexpo provvederà a chiedere, come previsto dai contratti di acquisto delle aree, ai propri danti causa. In proposito è stato attivato un procedimento giurisdizionale "pilota" avverso la società Bastogi S.p.A. con contestuale diffida trasmessa agli altri soggetti coinvolti.

In relazione alle sopraddette cause in ambito ambientale è stata promossa un'azione giudiziale da Bastogi S.p.A. in qualità di venditrice ad Arexpo S.p.A. di alcuni terreni strumentali alla realizzazione del Sito espositivo di Expo Milano 2015. L'azione è finalizzata, principalmente, ad accertare la mancanza di responsabilità in capo all'attrice relativamente alle attività di conferimento a discarica di riporti non risultati conformi alle verifiche ambientali svolte nell'ambito dei lavori di realizzazione del predetto Sito da parte della superficaria Expo 2015 S.p.A. L'azione contempla anche due domande risarcitorie strumentali alla prima: una per € 250.000,00, concernente asserite inadempienze contrattuali da parte di Arexpo nell'ambito del contratto di compravendita dei terreni medesimi; l'altra per € 1.000.000,00, concernente presunti danni di immagine. Arexpo si è costituita in giudizio, di fronte al Tribunale di Milano svolgendo domanda riconvenzionale nei confronti di Bastogi S.p.A..

In data 25 gennaio 2017 si è svolta la prima udienza ad esito della quale il Giudice Istruttore ha fissato l'udienza di ammissione delle prove al prossimo 8 giugno 2017, con assegnazione alle Parti dei termini di procedura per il deposito di memorie istruttorie ai sensi dell'art. 183, comma sesto c.p.c. Con ordinanza del 12 luglio 2017, il Giudice Istruttore ha disposto una consulenza tecnica di ufficio, formulando, nell'udienza dello scorso 17 ottobre, i quesiti al Consulente Tecnico individuato, ing. Paola Provenzano, finalizzati, in via di massima, a descrivere le attività e le metodologie di bonifica e campionamento svolte da Expo 2015 S.p.A. ed i relativi costi, il cui ristoro è oggetto delle pretese processuali di Arexpo.

Le Parti hanno nominato i propri CTP. Le operazioni peritali sono iniziate in data 9 novembre 2017 ed avranno le seguenti scadenze:

- 19 marzo 2018: termine assegnato al CTU per invio bozza della perizia alle parti;
- 20 luglio 2018: termine assegnato ai CTP per formulare le proprie osservazioni alla bozza di perizia;
- 17 settembre 2018: termine assegnato al CTU per il deposito della perizia definitiva.

La causa è stata rinviata all'udienza del 18 ottobre 2018, ore 9.45 per trattazione dopo il deposito della CTU.

In merito al riconoscimento dell'importo complessivo di 75 milioni di euro previsto dall'Accordo Quadro come compenso per l'attività di infrastrutturazione compiuta sul sito espositivo da Expo 2015 S.p.A. è stato tra le parti convenuto che lo stesso costituisca altresì corrispettivo e remunerazione per gli allestimenti, beni mobili e impianti di proprietà di Expo 2015 S.p.A. contenuti nei manufatti, permanenti o temporanei, che si ritengono trasferiti per accessione con il compendio Immobiliare, fatto salvo solo l'acquisto di una specifica partita di beni definita nell'accordo stesso.



Rispetto al compenso pattuito, Arexpo ha provveduto complessivamente al pagamento di 56 milioni di euro ottenendo da Expo 2015 S.p.A., nel corso del 2017, una dilazione sul saldo da liquidare, alla data del 31 marzo 2018, data prevista di sottoscrizione, da parte di Arexpo, di un finanziamento Bridge di 210 milioni di euro, per la cui analisi in dettaglio si rimanda al successivo paragrafo dedicato ai "mezzi finanziari".

Gli Amministratori di Arexpo, infine, hanno preso atto e hanno riconosciuto il rimborso ad Expo 2015 S.p.A. dei costi (ivi inclusi i costi di *pilotage*) sostenuti dalla stessa, ma di competenza di Arexpo, dopo la chiusura dell'esposizione universale e sino alla data di scadenza del diritto di superficie (a decorrere dal 1° novembre 2015 e sino al 30 aprile 2016), riferibili ad attività di gestione e conduzione del sito. Tali costi, originariamente stimati complessivamente pari a 6,2 milioni di euro sono stati consuntivati nel corso dell'anno 2017 pari ad euro 5.170.791,57, di cui per euro 1.199.338,00 di competenza nell'esercizio 2015 e per i residui euro 3.971.453,57 per l'anno 2016.

CONVENZIONE CON REGIONE LOMBARDIA

In data 29 dicembre 2015 con DGR n. X/4698, Regione Lombardia ha deliberato un finanziamento a favore di Arexpo S.p.A. di **50 milioni di euro** a titolo di finanziamento soci infruttifero, postergato ai sensi di legge, convertibile in versamento in conto capitale, volto a garantire lo svolgimento delle attività connesse alla gestione del sito Expo Milano 2015 nella fase transitoria del post evento (cd. "Fast Post Expo"), ovvero le operazioni urgenti e necessarie alla valorizzazione del patrimonio e alla salvaguardia delle funzionalità infrastrutturali ivi presenti. Tra gli obiettivi assegnati ad Arexpo la rivitalizzazione del Cardo e degli adiacenti manufatti (Palazzo Italia, Albero della Vita, l'Open Air Theatre) con la sua riapertura al pubblico, attraverso un progetto di intrattenimento collettivo contraddistinto da elevata dimensione culturale.

Arexpo nel corso del primo biennio 2016/2017, fase del "Fast Post Expo", si è dedicata simultaneamente a costruire le basi dello sviluppo del grande progetto di rigenerazione urbana (come sarà meglio specificato nei paragrafi successivi) garantendo sull'ex sito espositivo le attività di manutenzione e gestione delle infrastrutture, impianti, manufatti e spazi necessari per il suo funzionamento e la sua salvaguardia ambientale, in condizioni di sicurezza.

Le risorse finanziarie messe a disposizione da Regione Lombardia hanno garantito il sostegno ad operazioni urgenti e necessarie, finalizzate alla valorizzazione del patrimonio, a partire dalle opere e dai manufatti, ed alla salvaguardia della funzionalità delle infrastrutture del sito espositivo nella fase transitoria del post evento (cd. "Fast Post Expo") e la riapertura dal 2016 del sito quale Parco di Intrattenimento aperto al pubblico, per offrire una nuova e rinnovata esperienza di svago e divertimento sotto il profilo artistico, culturale e sportive, attraverso un ricco palinsesto di eventi, iniziative e manifestazioni (EXPERIENCE).

Al fine di ottemperare infine all'obiettivo di salvaguardare il patrimonio di immagine ereditato dal successo internazionale dell'esposizione universale Expo Milano 2015, attraverso la rivitalizzazione del Cardo e degli adiacenti manufatti (Palazzo Italia, Albero della Vita, l'Open Air Theatre) con la sua riapertura al pubblico, è stato predisposto anche per l'anno 2017 un palinsesto di eventi nel periodo 2 giugno – 8 ottobre 2017, offrendo una proposta molto diversificata di intrattenimenti.

Concepito nella prima edizione del 2016 come uno spazio pubblico di oltre 190.000 mq, con accesso completamente libero, l'area ha permesso di rinnovare l'immagine comune del "parco" con una nuova soluzione di "parco cittadino" in cui svaghi, divertimenti, relax, sport e cultura si fondono per accontentare esigenze e target di età o estrazioni diverse, pur non mancando di organizzare un cartellone eventi di profilo artistico, culturale, educativo e sportivo di rilievo.

Un'offerta che ha toccato nel primo anno di apertura molteplici forme d'intrattenimento, cercando allo stesso tempo di essere coinvolgente ed attrattiva per un pubblico diversificato ed eterogeneo.

Dopo l'esito positivo del 2016 e sulla base delle economie realizzate in periodo, sia per la partecipazione del pubblico che per le attese mantenute, il **Parco Experience** ha aperto per una seconda stagione durante il periodo dal 2 giugno al 8 ottobre 2017.

11 /



Con uno spazio pubblico più che raddoppiato rispetto all'anno precedente - 450.000 mq vs 190.000 mq nel 2016 - l'area ha consolidato il nuovo concetto di "parco cittadino" introdotto nel 2016 offrendo ai suoi visitatori aree permanenti per il divertimento, il relax, e lo sport oltre ad un ricco palinsesto di eventi, tra i quali:

- i nuovi spettacoli dell'Albero della Vita;
- un calendario di spettacoli e concerti molto variegato organizzati presso l'Open Air Theatre;
- un ampio programma di eventi di varie discipline sportive;

Si ricorda infine, che oltre a tutti questi eventi resi possibili dai mezzi messi a disposizione dal Socio Regione Lombardia, Arexpo con le entrate derivanti da contratti di Sponsorship, concessione spazi, royalty, ha finanziato ulteriori attività dedicate allo sport, con i raduni sportivi (sport Experience) cofinanziati dal CONI, il raduno denominato "olimpiadi degli oratori" e la coppa del mondo di freestyle in collaborazione con Big Air.

La Giunta Regionale lombarda, con le delibere n. X/5413 del 18 luglio 2016, n. X/5999 del 19/12/2016 e n. X/6763 del 22 giugno 2017 ha autorizzato, secondo quanto previsto all'articolo 4 della succitata Convenzione con Arexpo, la conversione dei 50 milioni di euro da finanziamento soci infruttifero postergato ai sensi di legge in versamento in conto capitale.

Di seguito una tavola di sintesi delle principali voci di spesa sostenute per il "FAST POST EXPO":

SPESA RIAPERTURA FAST POST EXPO 2016-2017	50.120.859
Gestione attività e conduzione sito	12.808.368
Operations e gestione eventi palinsesto	12.094.688
Opere e allestimenti temporanei	5.167.718
Riapertura Palazzo Italia, Cardo, Albero della vita	6.168.288
Progetto Triennale XXI century	12.617.571
Gestione e project management	94.978
Coordinamento generale/strutture tecniche	937.176
Altri costi generali	232.071

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII)

La disciplina urbanistica dell'area dell'ex sito espositivo è dettata dall'Accordo di Programma approvato con il Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 agosto 2011, n. 7471 (pubblicato sul BURL n. 32, Sezione Ordinaria, 8 agosto 2011) e dal successivo Atto Integrativo approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia del 30 maggio 2016, n. 432 (pubblicato sul BURL n. 23, Sezione Ordinaria, 6 giugno 2016).

L'AdP e la normativa urbanistica hanno definito l'ambito oggetto del PII, ovvero le aree del sito ricadenti nei comuni di Milano e Rho, a esclusione dell'area di Poste italiane, per una superficie complessiva di poco superiore a 100 ettari. Le Norme Tecniche di Attuazione dell'Accordo di Programma approvate con la variante urbanistica del 2011 disciplinano anche la fase post Expo, definendone i parametri urbanistici e le funzioni insediabili.

Lo stesso Accordo di Programma, infine, demanda la trasformazione dell'ambito ad un Programma Integrato di Intervento (o atto di programmazione negoziata equipollente) che disciplini la riqualificazione (o meglio rigenerazione urbana) delle Unità di Intervento 1, 3 e 4 in conformità alla disciplina urbanistica dettata dallo stesso Accordo di Programma per l'intero ambito nel periodo post Expo.

L'obiettivo che Arexpo persegue per il sito che ha ospitato l'Esposizione Universale 2015 è la riconsegna alla collettività di un'area rigenerata attraverso la creazione di un Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione di successo, che ospiti distintive realtà pubbliche e private e sia culla di una nuova comunità scientifica e sociale. Questo nuovo distretto rappresenterà il paradigma per le migliori città del



futuro, diventando un catalizzatore di opportunità per la crescita socio-economica sostenibile dell'area metropolitana milanese e delle imprese che vi si insedieranno.

Il sito, già sede di Cascina Triulza, vitale motore di iniziative del terzo settore, ospiterà le sedi di Human Technopole, il Campus delle Facoltà Scientifiche dell'Università degli Studi di Milano e l'ospedale IRCCS Galeazzi che costituiranno importanti elementi di attrazione per le numerose imprese nazionali e internazionali di primario standing che hanno già manifestato il loro interesse ad insediarsi in questa area. Il quartiere sarà improntato alla sostenibilità, sarà socialmente responsabile e tecnologicamente avanzato, consentendo di mantenere un livello eccellente di servizi innovativi di supporto alle imprese e alla persona di cui il parco tematico di più di 440.000m² è l'esempio più ampio, garantendo attrattività e vivibilità dell'area 24/7 grazie a un bilanciato mix di funzioni complementari e sinergiche, e assicurando opportunità di riqualificazione e sviluppo ai territori circostanti e occasioni di innovazione e aggregazione alle comunità locali.

L'estrema complessità di questo ecosistema, così come la sua necessità di doversi adeguare ai rapidi cambiamenti in atto nel mondo scientifico e cittadino delle eccellenze di riferimento, richiedono uno strumento attuativo altrettanto flessibile e resiliente, responsivo verso le innovazioni e i mutamenti richiesti allo sviluppo urbano e solido nella proposta di servizi e infrastrutture pubbliche. Non a caso, tra i principi ispiratori dell'aggiornamento del PGT di Milano, troviamo proprio quelli improntati alla rigenerazione e alla resilienza, che rappresentano anche i cardini della proposta del PII.

LE FUNZIONI PUBBLICHE – ANCORE DELLO SVILUPPO

Il centro dell'attività della nuova *mission* della società è la creazione di un grande Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione.

Il progetto di sviluppo è volto a realizzare un polo della conoscenza, della ricerca e dell'innovazione sul modello dei maggiori *science and technology parks* a livello internazionale che attrarrà anche imprese italiane e multinazionali interessate ad investire nell'area.

Il progetto prevede:

- la creazione di un *Science&Technology Park* (STP) all'interno del sito Arexpo che agisce da catalizzatore dello sviluppo economico nazionale e territoriale;
- la presenza di tre eccellenze come Human Technopole, UNIMI e IRCCS Galeazzi catalizzatori di attrazione di altre realtà pubbliche e private;
- funzioni integrative di business e sociali, individuate in base alla domanda, che rendano il sito "vivo" 24/7;
- un *hub* aperto al mondo, capace di attrarre eccellenze internazionali e veicolare la tecnologia e la cultura italiana in un luogo straordinario.

Arexpo ha tutti gli elementi per diventare il motore aggregatore di eccellenze di livello internazionale, valorizzando gli investimenti già sostenuti per la legacy di Expo al fine di creare:

- un Hub aperto al mondo per le eccellenze nei campi Life Sciences / Healthcare, Biotech / Pharma, Agri food / Nutrition e Data Science / Big data in grado di promuovere le eccellenze del territorio.
- un Parco scientifico e tecnologico diffuso con insediamenti architettonici di qualità, in grado di attrarre investimenti e generare ritorni economici per tutto il territorio attraverso funzioni scientifiche, ricreative, culturali, sportive, residenziali, produttive e terziarie.

HUMAN TECHNOPOLE

Il Decreto Legge n. 185/2015 "Misure urgenti per interventi nel territorio" (art. 5) convertito in L. n. 9 del 22 gennaio 2016, attribuisce un primo contributo di 80 milioni di euro per la realizzazione del progetto scientifico e di ricerca Human Technopole da realizzarsi sulle aree che hanno ospitato l'Esposizione Universale 2015.



Il D.p.c.m. del 19 ottobre 2016 decreta l'approvazione del progetto esecutivo Human Technopole e individua le risorse necessarie per la sua attuazione, stabilendo, tra l'altro, che il polo della ricerca si debba caratterizzare quale polo innovativo anche avvalendosi della collaborazione con le università pubbliche dell'area metropolitana di Milano.

La Legge 232/2016 (c.d. "legge di Stabilità 2017") istituisce la Fondazione per la creazione di un'infrastruttura scientifica e di ricerca per la realizzazione del progetto scientifico Human Technopole disciplinandone le modalità di costituzione, di finanziamento, di avvio dell'operatività, nonché il regime fiscale. In particolare, per la costituzione della Fondazione HT e per la realizzazione del Progetto HT, la predetta Legge (art. 1, comma 121) ha autorizzato le seguenti spese:

Anno	Risorse
2017	10 Mln €
2018	114,3 Mln €
2019	136,5 Mln €
2020	112,1 Mln €
2021	122,1 Mln €
2022	133,6 Mln €
A decorrere dal 2023	140,3 Mln €

prevedendo altresì che il contributo venga erogato sulla base dello stato di avanzamento del Progetto HT.

Human Technopole costituirà un centro di eccellenza che fungerà da polo di attrazione per i migliori talenti nazionali ed internazionali. Il nuovo polo scientifico vedrà la presenza di soggetti pubblici e privati nella governance e il supporto di altri soggetti di primario standing internazionale.

La presenza dello Human Technopole genererà sinergie importanti per imprese innovative, sia nella ricerca sia nell'accesso a capitale umano di qualità, nonché un indotto per tutte le possibili strutture a supporto. Human Technopole sarà il punto di riferimento, in Europa e non solo, per la ricerca biomedica, la genomica e per il futuro della medicina.

Gli obiettivi del progetto:

- creare una rete di ricerca internazionale su larga scala;
- assumere 1.500 ricercatori attraverso bandi internazionali;
- sviluppare modelli predittivi;
- gestire il processo di trasferimento delle nuove tecnologie all'industria del settore Healthcare;
- creare programmi di ricerca combinati con i progetti dell'industria 4.0 e i progetti di ricerca nazionali;
- lavorare con le Università e con i Centri di Ricerca esistenti per rafforzare lo scambio di informazioni tra le varie infrastrutture;
- avviare lo sviluppo di un programma di ricerca medica di precisione in collaborazione con il Ministero della Salute e con i Governi Regionali dei Paesi esteri.

Il progetto scientifico approvato coinvolgerà circa 1.500 persone su 30.000 mq di spazi adibiti a uffici, laboratori e facilities interdisciplinari.

Il 18 novembre 2016 il Governo definisce i membri del Comitato di coordinamento e il 29 novembre, durante la prima riunione del Comitato di coordinamento, Stefano Paleari viene eletto presidente dello Comitato stesso.

Il 4 agosto 2017 viene siglato un accordo quadro tra Arexpo e IIT. Arexpo si impegna a riqualificare alcuni edifici esistenti e a dare in locazione gli spazi resi disponibili con un'opzione di acquisto ad IIT o alla costituenda fondazione Human Technopole.



Il 22 dicembre 2017 vengono consegnati i primi 2.650 mq di uffici amministrativi, circa 130 postazioni di lavoro, e spazi per laboratori di ricerca, posti al mezzanino, al primo e al quarto piano di Palazzo Italia. A gennaio 2018 si è insediato il primo nucleo di staff tecnico, scientifico e amministrativo di Human Technopole. Entro la fine del 2018 sarà completata la rifunzionalizzazione con contestuale consegna dell'intero edificio.

Il 14 febbraio 2018 il Consiglio di Stato ha dato parere favorevole per lo schema di Decreto della presidenza del Consiglio dei ministri per la costituenda fondazione. Il prossimo passo per lo sviluppo del progetto sarà l'approvazione dello Statuto attraverso l'emanazione del suddetto Decreto.

Il Search Committee internazionale incaricato di intervistare la *short list* dei cinque candidati alla carica di direttore di Human Technopole, ha consegnato le sue valutazioni al Comitato di coordinamento che, il 16 febbraio 2018, ha individuato il prof. Iain Mattaj. Il professore è l'attuale direttore generale dello European Molecular Biology Laboratory (EMBL) di Heidelberg. L'EMBL è uno dei maggiori istituti di ricerca al mondo, dedicato alla biologia molecolare, i cui ricercatori negli ultimi venti anni hanno conseguito tre premi Nobel, tra cui quello per la chimica nel 2017.

L'Accordo Quadro sottoscritto il 4 agosto 2017 si compone di due fasi attuative separate che afferiscono a due progetti e a due budget differenti.

Il primo progetto (HT1) prevede attività di rifunzionalizzazione di edifici esistenti in sito:

- Palazzo Italia;
- Cardo Nord Ovest;
- Area di servizio US6.

Il secondo progetto (HT2) prevede la realizzazione di due nuovi edifici, in un'area limitrofa ai sopra citati manufatti, la cui superficie utile totale sarà di circa 20.000 mq.

Il budget complessivo dell'operazione, oltre l'eventuale importo di acquisizione degli immobili esistenti al valore determinato dall'Agenzia delle Entrate, è di circa 70 MLN di € e si suddivide nel seguente modo:

1. HT1 – progetti di rifunzionalizzazione, budget complessivo aggiornato 18,66 MLN €
2. HT2 – realizzazione del nuovo Headquarter Human Technopole, budget complessivo 50 MLN €

Lo spaccettamento dei due budget prevede, oltre all'importo dei lavori anche una serie di voci di spesa relative a imprevisti, servizi di sito e servizi interni; nel dettaglio per servizi interni si considerano le spese di progettazione sostenute da Arexpo, dei servizi tecnici esterni e le attività di collaudo dei manufatti.

L'annualità 2017 ha visto la società Arexpo attiva principalmente sulla fase HT1. Sono state concluse tutte le progettazioni definitive, terminata la progettazione esecutiva per la rifunzionalizzazione di Palazzo Italia Fase 1A e iniziate le esecutive.

Al termine della progettazione esecutiva è stata completata la prima fase di rifunzionalizzazione di Palazzo Italia che ha visto insediarsi i primi ricercatori di Human Technopole.

Relativamente alle attività di progettazione, rispetto ai 1.501.290 € dei servizi interni previsti per la fase HT1, sono stati quindi spesi 250.611,84 €. Tale valore è comprensivo di attività di progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione.

Rispetto ai lavori, invece, la previsione di spesa complessiva per la rifunzionalizzazione di tutti i manufatti è di 16.064.577,08 €, di cui spesi per la rifunzionalizzazione di Palazzo Italia Fase 1A 567.576,86 €.

A completamento delle voci sopra citate sono state inserite nel budget 700.000 € per imprevisti e 400.000 € per servizi di sito.



CAMPUS DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

I servizi e le attrezzature di interesse pubblico rappresentano la matrice fondativa del nuovo Parco della scienza, del sapere e dell'innovazione e della attrattività internazionale dell'Area diventando catalizzatore di investimenti pubblici e privati.

Il progetto del Nuovo Campus Universitario prevede il trasferimento nel Sito delle facoltà scientifiche dell'Università Statale di Milano oggi localizzate in Città Studi e sarà in grado di accogliere oltre 20.000 persone di cui 18.000 studenti di biologia, biotecnologie, medicina sperimentale, farmacologia, scienze agroalimentari, scienze della terra, chimica, fisica, matematica e informatica. Il Campus Universitario sarà ideato e realizzato secondo i modelli di successo più avanzati a livello internazionale, prevedendo spazi per la ricerca e per la didattica attrattivi e competitivi in un ambiente aperto alla dimensione internazionale; stabilendo importanti sinergie tra le aule didattiche; creando un'impronta di forte propensione verso spazi collettivi accoglienti e vivibili, per studenti, dipendenti e residenti.

La riflessione sull'ipotesi del possibile utilizzo da parte dell'Ateneo delle aree che si sarebbero rese disponibili al termine dell'Esposizione Universale del 2015 per la creazione di un campus in cui collocare le attività didattiche e scientifiche dei Dipartimenti di area scientifica localizzati a Città studi viene avviata nel febbraio del 2015. La prima delibera del Consiglio di amministrazione è datata 3 febbraio 2015 e conferisce al Rettore il mandato di approfondire l'ipotesi del coinvolgimento dell'ateneo nell'utilizzo delle aree Expo, orientamento successivamente confermato, a novembre dello stesso anno, dal Senato accademico.

L'atto che segna l'avvio di una fase più avanzata nella progettualità sul Campus è immediatamente successivo ed è la delibera del Consiglio di amministrazione del 19 luglio 2016 con la quale, acquisito il parere favorevole del Senato accademico, viene dato mandato al Rettore di manifestare alla Società Arexpo, proprietaria dei terreni sui quali si è svolta Expo 2015, l'interesse dell'Università Statale di Milano a trasferire nell'area le attività didattiche e scientifiche di pertinenza dei Dipartimenti che attualmente gravitano su Città Studi e zone limitrofe.

Nella seduta congiunta del 19 luglio viene presentato agli organi un documento - "Science for Citizen"- Il Campus dell'Università Statale nell'Area Expo 2015 - contenente una sintesi delle idee guida alla base del progetto, integrate dalle indicazioni tecniche di fattibilità.

Nella lettera dell'agosto 2016, con la quale il Rettore comunica ad Arexpo la volontà espressa dagli organi di governo, viene precisato che la manifestazione di interesse non impegna l'Università ad obbligazioni di alcuna natura. In particolare, si fa riferimento alla necessità di approfondire una serie di condizioni definite essenziali per l'assunzione di un impegno vincolante da parte della Statale e riguardanti: la disponibilità dei terreni, la sostenibilità economica, l'impegno alla creazione di un campus dotato anche di tutte le strutture e dei servizi accessori tipici dei modelli internazionali più avanzati e il pieno ed attivo coinvolgimento di tutti gli interlocutori istituzionali interessati al progetto.

Nei mesi che hanno seguito la manifestazione di interesse, si è definito - con gli stanziamenti previsti dalla Legge di stabilità per l'anno 2017 (L. n. 232/2016) nonché nel c.d. "Patto per la Regione Lombardia", sottoscritto tra Governo e Regione Lombardia il 25 novembre 2016 - lo schema di sostenibilità finanziaria, è iniziato un nutrito lavoro di analisi e approfondimento condotto in stretto raccordo con i Dipartimenti interessati allo spostamento.

A partire dalle esigenze espresse dai vari ambiti disciplinari, in particolare in termini di spazi e infrastrutture per la ricerca, si è giunti alla stesura del documento nel quale vengono indicati i requisiti che dovranno essere soddisfatti nel Masterplan del sito perché l'insediamento del Campus possa effettivamente realizzarsi.

Il documento elaborato in collaborazione con il Politecnico di Milano, è stato approvato dal Consiglio di amministrazione e dal Senato accademico della Statale il 5 aprile 2017.

I "Requisiti di progetto del Campus Statale in Expo2015" non riguardano esclusivamente gli spazi destinati all'ateneo ma anche le infrastrutture e i servizi, nonché le caratteristiche in termini di localizzazione, che dovranno permettere agli studenti, ai ricercatori, al personale tecnico amministrativo e ai professori di operare in una idonea sede, comprensiva di tutti i servizi di un campus costruito secondo i più avanzati



modelli internazionali. La lettera a firma del Rettore che il 10 aprile accompagna la consegna dei requisiti ad Arexpo aggiorna la posizione della Statale nel percorso di avanzamento del progetto, confermando la manifestazione di interesse ma subordinando ogni assunzione di impegno a due condizioni fondamentali: il pieno accoglimento nel Masterplan dei requisiti e la conferma della garanzia della sostenibilità del quadro economico, con particolare accento sulla possibilità per la Statale di procedere alla opportuna valorizzazione di Città Studi integrando così gli stanziamenti già assicurati a livello nazionale e regionale.

Il documento "Requisiti di progetto del Campus Statale in Expo 2015" ha rappresentato la base di elaborazione delle proposte di Masterplan ricevute a esito della procedura ristretta, in un unico lotto, per l'affidamento della ideazione, dello sviluppo e della gestione di un progetto di "rigenerazione urbana" dell'area ex Expo Milano 2015 a supporto di Arexpo S.p.a.

Arexpo S.p.A., ad esito della procedura di valutazione, il 9 novembre 2017 ha aggiudicata la gara per la realizzazione del Masterplan e dello sviluppo di parte dell'area che ospita Expo Milano 2015. La proposta di Masterplan vincitore del bando ha recepito le indicazioni e le prescrizioni fornite in fase di gara per la progettazione del nuovo CAMPUS UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO, ponendosi in coerenza con i fabbisogni e le esigenze espresse.

STRUTTURA OSPEDALIERA ISTITUTO ORTOPEDICO GALEAZZI IRCCS

Oltre al Polo scientifico Human Technopole e al Campus Universitario, rispetto ai quali si delinea il valore strategico per lo sviluppo dell'intero sito, il Programma di Sviluppo dell'Area prevede la realizzazione di una nuova Struttura Ospedaliera, IRCCS, del tutto coerente con la vocazione scientifica e sperimentale che connoterà l'area.

L'Istituto Ortopedico Galeazzi ha inviato, in data 23 marzo 2017, una manifestazione di interesse alla "Rilocalizzazione dell'IRCCS in area ex EXPO Milano 2015", con l'indicazione della porzione di area ritenuta ottimale per l'insediamento (quanto a localizzazione e mq di superficie) e una soluzione progettuale dell'opera da realizzare.

Il Collegio di Vigilanza (seduta del 30/03/2017) ha preso atto della manifestazione di interesse ricevuta dal Galeazzi, riconoscendo la centralità di tale funzione di interesse pubblico nello sviluppo dell'area, in coerenza con le previsioni dell'Accordo di Programma.

L'Istituto Ortopedico I.R.C.C.S. Galeazzi, il 12 maggio 2017 ha formulato la proposta unilaterale irrevocabile di acquisto dell'area per un'estensione complessiva di 50.000 mq. A fronte della proposta, Arexpo, in applicazione ai principi di trasparenza e pubblicità, ha espletato una procedura competitiva, pubblicando sul proprio sito internet aziendale, e su tre quotidiani di tiratura nazionale, i contenuti sintetici della proposta di acquisto ricevuta, al fine di stimolare il mercato alla trasmissione di proposte concorrenti. Conclusa tale procedura, senza la ricezione di alcuna proposta concorrente, le Parti hanno avviato la negoziazione della disciplina contrattuale di compravendita.

Il 4 agosto 2017 è stato sottoscritto il contratto preliminare di compravendita e contestualmente IRCCS Galeazzi ha corrisposto una caparra confirmatoria in favore di Arexpo € 2.500.000,00, su un totale di 25 milioni di euro.

CASCINA TRIULZA

Il piano industriale di Arexpo conferma la Cascina Triulza - in coerenza con quanto previsto dall'AdP - nella funzione di interesse pubblico e/o generale già sperimentata durante Expo per la divulgazione e la sensibilizzazione delle comunità circostanti dei risultati delle azioni scientifiche, formative legate alle tematiche di sostenibilità di Expo, attraverso principalmente una azione proattiva di tutto il terzo settore italiano. Le tematiche cardine dello sviluppo dell'intero progetto di Arexpo confermano tutto questo.

L'8 gennaio 2018 Arexpo ha trasferito i propri uffici nella Cascina Triulza e ha sottoscritto un nuovo contratto di concessione con la Fondazione Triulza per dare più forza a questa funzione sociale, che si candida ad accompagnare lo sviluppo dell'area.

17 /



ELABORAZIONE MASTERPLAN E GARA DIRITTO SUPERFICIE

Arexpo attorno alle sopraddette Funzioni Pubbliche, anche attraverso i lavori del Collegio di vigilanza dell'Accordo di Programma "EXPO", ha delineato gli ulteriori passi amministrativi utili allo sviluppo del progetto complessivo di valorizzazione dell'area.

Il 3 gennaio 2017 è stato pubblicato il bando della gara internazionale in due fasi per la selezione dell'operatore tecnico-economico che supporterà la società nella redazione del Masterplan e con il quale realizzare una partnership industriale per lo sviluppo e la rigenerazione dell'area attraverso un contratto misto di appalto e concessione. La gara prevedeva l'aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D.lgs. n. 50/2016. Alla scadenza della presentazione delle richieste di invito (28 febbraio 2017), sono 4 gli operatori che richiedono di partecipare alla gara. A tre di questi, ammessi poiché in possesso dei requisiti richiesti dalla procedura, è stata inviata (il 13 aprile 2017) la lettera di invito per la presentazione della loro proposta progettuale ed economica in un termine di 90 giorni (31 luglio 2017).

Le proposte sono state valutate su:

- la qualità tecnica dell'ideazione e delle modalità di realizzazione del Masterplan (fino al 70% del punteggio);
- la proposta economica che doveva essere formulata, rispetto agli importi posti a base d'asta, con offerte al ribasso sul corrispettivo per la redazione del Masterplan e al rialzo per il canone di concessione che l'aggiudicatario dovrà ad Arexpo (fino al 30% del punteggio).

L'offerta economica doveva tener conto di diverse componenti, tra cui la durata della concessione.

Durante i 90 giorni a seguito della ricezione della lettera d'invito, i candidati hanno predisposto le rispettive migliori offerte, avvalendosi della possibilità di svolgere sopralluoghi e accedere all'apposita "data room" informatica per consultare la voluminosa ed importante documentazione di gara. Decorso tale termine si è proceduto alla nomina dei componenti della commissione e alla disamina delle offerte ricevute, con eventuale aggiudicazione al massimo entro la fine dell'anno corrente.

Il bando sopra descritto rappresenta una sfida e un esempio unico nel suo genere in Italia: poiché affida nella stessa procedura di gara un appalto di servizi e una concessione di aree in diritto di superficie fino a 99 anni. L'imponente struttura documentale e informativa messa a disposizione, è stato frutto di un lavoro particolarmente complesso e multidisciplinare con supporti specialistici da parte di esperti della SDA Bocconi e del Politecnico di Milano.

Come già accennato al fine di valutare le offerte pervenute è stata nominata una commissione presieduta dal Professor Giovanni Azzone, presidente di Arexpo e Rettore del Politecnico di Milano dal 2010 al 2016. Gli altri quattro componenti sono:

- Andrea Sironi, professore ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari all'Università Bocconi di cui è stato rettore dal 2012 al 2016 e attuale presidente di Borsa Italiana;
- Barbara Alemanni, professore ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari presso l'Università di Genova e professore presso la SDA Bocconi;
- Manuela Grecchi, Prorettore del Politecnico di Milano e professore ordinario di Architettura Tecnica;
- Ilaria Valente, Preside della Scuola di Architettura Urbanistica - Ingegneria delle Costruzioni del Politecnico di Milano e professore ordinario di Composizione Architettonica e Urbana.

In 56 giorni la commissione ha svolto la sua valutazione e il 9 novembre 2017 la gara è stata aggiudicata alla società internazionale Lendlease che avrà in concessione parte dell'area per 99 anni.

Leader di mercato nello sviluppo e nella fornitura di soluzioni globali di lavoro su misura, ha sviluppato oltre 30 milioni di metri quadrati di edifici per uffici commerciali in tutto il mondo. Lendlease ha un'importante esperienza nella strutturazione, gestione e finanziamento di progetti di sviluppo e



competenze che spaziano dalla pianificazione alla gestione dello sviluppo, un'ottima capacità in house di strutturazione del capitale e un'impronta globale nella gestione degli investimenti (attualmente Lendlease gestisce oltre 26 miliardi di dollari - al 30 giugno 2017 - per conto di circa 150 investitori istituzionali). Lendlease fornisce infine affidabilità nella strutturazione finanziaria dell'operazione (ha previsto la possibilità di finanziare lo sviluppo totale dell'area), sia dal punto di vista dell'equity, con un rating investment grade e circa 3,4 miliardi di dollari di cassa al 30 giugno 2017, che della raccolta di mezzi di terzi, forte delle sue relazioni con le primarie banche nazionali e internazionali, in grado di far leva a tassi competitivi.

CONTENZIOSO SULLA GARA MASTERPLAN E DIRITTO DI SUPERFICIE

In data 18 ottobre 2017 Lendlease S.r.l. ha notificato ad Arexpo un ricorso avente ad oggetto l'annullamento del provvedimento di Arexpo di ammissione alla fase di valutazione dell'offerta tecnica del concorrente Costituendo consorzio ordinario composto da Stam Europe s.a.s, Vitali S.p.A. e Società italiana per condotte d'acqua S.p.A., nell'ambito della procedura ristretta, in un unico lotto, per l'affidamento della ideazione, dello sviluppo e della gestione di un progetto di "Rigenerazione Urbana" dell'area ex Expo Milano 2015.

A fronte del ricorso di cui sopra, la contro interessata ha notificato ad Arexpo in data 19 ottobre 2017 ricorso incidentale (a valere anche come ricorso autonomo) per l'annullamento del provvedimento di Arexpo di ammissione alla fase di valutazione dell'offerta tecnica del concorrente Raggruppamento temporaneo di imprese composto da Lendlease S.r.l., Carlorattiasociati S.r.l., PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A., Systematica S.r.l., Land Italia S.r.l., SEC S.p.A..

In relazione ai predetti ricorsi, Arexpo ha affidato il supporto legale giudiziale all'Avv. Damiano Lipani, nel rispetto della propria procedura di affidamento degli incarichi giudiziali. Arexpo si è quindi costituita in giudizio, contestando le avverse deduzioni e formulando apposita istanza di urgente fissazione dell'udienza di discussione. Con ordinanza n. 1002/2017, il Presidente di Sezione, dott. Gabbricci, ha richiesto ad Arexpo, al fine di trattare unitariamente la causa, di depositare il provvedimento di aggiudicazione, nonché gli atti a questo connessi, non ancora formati al momento del deposito della predetta istanza di celere fissazione dell'udienza. Arexpo, ha quindi depositato gli atti richiesti.

In attesa della fissazione della Camera di Consiglio per la discussione dei ricorsi in questione, in data 11 dicembre 2017, il Costituendo consorzio ordinario composto da Stam Europe s.a.s, Vitali S.p.A. e Società italiana per condotte d'acqua S.p.A. ha notificato un ricorso giurisdizionale (assistito da istanza cautelare) avverso il provvedimento di aggiudicazione della procedura di gara in oggetto a favore del RTI Lendlease (depositato in data 18 dicembre 2017: RG n. 2894/2017).

In merito al predetto ricorso, per naturali esigenze di continuità, Arexpo ha affidato l'affidamento del supporto legale giudiziale all'Avv. Damiano Lipani.

In data 15 dicembre 2017, il Costituendo Consorzio Stam ha notificato ad Arexpo atto per motivi aggiunti al ricorso già proposto avverso l'ammissione alla procedura del RTI Lendlease (RG n. 2423/17).

INTERPELLO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In merito al trattamento fiscale da riservare alla concessione del diritto di superficie per una durata massima di 99 anni Arexpo, in data 8 giugno 2017, ha presentato un **interpello all'Agenzia delle Entrate** al fine di chiarire che la concessione in diritto di superficie a tempo determinato non può essere rappresentata in bilancio come la cessione di un bene, bensì deve essere rilevata alla stregua di una prestazione di servizi di durata, consistendo in una concessione del godimento di un bene a terzi per un periodo limitato nel tempo. Di conseguenza a livello contabile il concedente registra un ricavo di ammontare pari al prezzo stabilito per la concessione del diritto di superficie, che dovrà essere dunque iscritto nel conto economico del concedente anno per anno. In conclusione la costituzione a favore di terzi del diritto di superficie per un periodo limitato è contabilizzato analogamente a come viene contabilizzato un contratto di locazione.



Nel settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate ha accolto la proposta di Arexpo di considerare che il corrispettivo conseguito per la costituzione del diritto di superficie a tempo determinato, contabilizzato secondo la maturazione contrattuale, concorra alla formazione del reddito d'impresa della società anno per anno come ricavo (e non come plusvalenza) in coerenza con il principio di "derivazione rafforzata" del vigente art. 83 del TUIR.

La sopraddeffta decisione, costituisce una rivoluzione fiscale, perché permette di non pagare immediatamente l'IRES sulla somma totale dei canoni di concessione del diritto di superficie, favorendo lo sviluppo e l'applicazione dello strumento nei più svariati ambiti.

MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER IL FUTURO INSEDIAMENTO SULL'AREA

In preparazione alla gara sul Masterplan post Expo, Arexpo ha pubblicato il 31 gennaio 2017 un avviso per la ricezione di manifestazioni di interesse non vincolanti ad insediarsi nelle aree dell'ex sito di Expo 2015.

Le aziende che si sono dimostrate interessate ad insediarsi nell'area e hanno formalizzato il loro interesse sono 42 per circa 350.000 mq; trattasi di nomi prestigiosi e rappresentativi nei settori farmaceutico e biofarmaceutico, biotech e sicurezza farmacologica - alimentare, ma anche di altre realtà importanti non strettamente collegate al mondo della ricerca comunque interessate ad espandersi o trasferirsi in un sito di nuova progettazione con un connotato così unico e interessante.

Settore merceologico	SLP (mq)	
	min	max
Tecnologia, automotive, energia e tecnologie costruttive, tecnologie industriali e beni di consumo	64.500	
Chimica farmaceutica e biotech	35.125	37.125
Ricerca e formazione	11.100	
Elettromeccanica ed elettronica	38.000	
Pubblica Amministrazione, associazioni e fondazioni	52.030	52.130
Consulenza	4.465	4.665
Altro	148.000	196.500
TOTALE	353.220	404.020

L'Analisi condotta da The European House Ambrosetti sull'impatto delle funzioni pubbliche e di interesse pubblico previste nello sviluppo dell'area mette in luce l'enorme effetto volano che potrà avere sull'economia urbana e metropolitana, ma anche le ricadute a livello nazionale sia diretto sia indiretto:

- impatto diretto, indiretto e indotto complessivo: 6,9 miliardi €
- ULA aggiuntive nel sistema economico: 3.000 unità all'anno (in 10 anni)
- gettito fiscale ottenibile: 1,3 miliardi €

L'impatto sarà arricchito, con un ulteriore valore potenziale importante, dallo sviluppo delle funzioni private previste nel piano strategico.

Dal punto di vista sociale l'ampiezza e l'orizzonte di questa iniziativa riguarda le generazioni future e si connota con valenze che integrano in un luogo aperto elementi di scienza, istruzione, ricerca, salute, cultura e coesione sociale.

MEZZI FINANZIARI

Nel corso dell'estate del 2011 Arexpo S.p.A. aveva avviato una procedura ad evidenza pubblica per la selezione di soggetti finanziatori del suo programma. Tale procedura non aveva portato ad alcun esito (gara deserta) per cause adducibili soprattutto alla crisi dei mercati finanziari registrata nel corso della procedura di gara, modificando il quadro delle condizioni finanziarie applicabili ai contratti di finanziamento. Pertanto,



al fine di consentire l'avvio del processo di acquisizione delle aree, nel mese di ottobre 2011, Regione Lombardia aveva autorizzato la società finanziaria da essa controllata al 100%, Finlombarda S.p.A., a concedere un prestito a titolo di anticipazione finanziaria a favore della società Arexpo S.p.A., per un importo massimo di 80 milioni di euro. Il contratto era stato sottoscritto in data 8 novembre 2011. Regione Lombardia, in attesa della conclusione della procedura di gara per la selezione degli Istituti Finanziatori con i quali sottoscrivere il contratto di finanziamento di seguito descritto, aveva più volte autorizzato il rinnovo dell'anticipazione finanziaria, fino al 30 giugno 2013. Tale finanziamento era stato indispensabile al fine di consentire l'attuazione del programma delle acquisizioni.

Nel mese di novembre 2012, Arexpo aveva avviato la procedura di gara per la selezione degli Istituti Finanziatori con i quali sottoscrivere un contratto di finanziamento a fronte del rilascio di apposita garanzia ipotecaria sulle aree di proprietà e di apposita lettera di patronage da parte dei Soci.

Entro il termine del 18 febbraio 2013 era pervenuta 1 offerta. Come previsto dal bando, nel corso della seduta pubblica tenutasi in data 19 febbraio 2013 si era provveduto a disporre l'aggiudicazione provvisoria a favore del costituendo raggruppamento temporaneo di concorrenti composto da Intesa Sanpaolo S.p.A. (capogruppo mandataria), Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A., Veneto Banca S.C.p.A., Credito Bergamasco S.p.A., Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l. (mandanti) e Banca I.M.I. S.p.A. (banca agente).

Il 30 aprile 2013 era stato sottoscritto il contratto di finanziamento, nel complesso attivabile per ca. 160 milioni di euro, articolato nelle seguenti linee di credito:

- Linea A o linea Base: linea di credito per cassa da 87 milioni di euro autorizzata esclusivamente per finanziare i costi connessi alla realizzazione del Piano degli Investimenti contenuto nel Piano di Fattibilità (allora approvato dall'Assemblea dei soci), comprensivi del costo di acquisizione delle Aree e dei costi capitalizzati (inclusi oneri e costi finanziari) e, limitatamente al primo utilizzo, per il rimborso dell'Anticipazione Finanziaria a Finlombarda.

Il tasso di interesse offerto era risultato pari a: Euribor 6 mesi + 540 bp (ribasso di 10 bp rispetto ai 550 bp posti alla base di gara).

- Linea B o linea IVA: linea di credito per cassa, a copertura dell'IVA corrisposta, per 26,5 milioni di euro esclusivamente per finanziare l'IVA relativa ai costi connessi alla realizzazione del piano degli investimenti di cui al Piano di Fattibilità. La Società Finanziata si impegna a perfezionare con la Banca Mandataria, prima di ogni presentazione di una Richiesta di Utilizzo della Linea IVA, l'Atto di Cessione in garanzia di Crediti IVA a favore delle Banche Finanziatrici. Su tale linea in gara era stato offerto un tasso di interesse pari all'Euribor 6 mesi + 450 bp (nessun ribasso rispetto alla base).
- Linea C o linea per firma: per 46,5 milioni di euro, da utilizzare al fine del rilascio della Garanzia a Favore di Fondazione Fiera Milano (FFM) ai sensi di quanto previsto nei Contratti di Compravendita delle Aree, con una commissione di garanzia offerta pari a 1,5% (nessun ribasso rispetto base gara);

RIEPILOGO UTILIZZO DELLE LINEE DEL FINANZIAMENTO:

Debito Banche	Concesso	Utilizzato
Linea ordinaria	87.000.000,00	68.000.000,00
Linea IVA	26.500.000,00	24.000.000,00
Linea Firma	46.500.000,00	-
TOTALE	160.000.000,00	92.000.000,00

Nel mese di giugno 2013 era stato effettuato un atto di erogazione a valere sulla linea A o linea Base per euro 68.000.000,00 e sulla linea B (IVA) per una somma pari a 24 milioni di euro (con contemporanea cessione in garanzia del credito IVA maturato). Era stata inoltre attivata la Linea C (per firma) di 46,5 milioni di euro a favore di Fondazione Fiera Milano.

Il diritto di utilizzo delle quote residue sulle linee di cassa su esposte (pari a ca. 21,5 milioni di euro) era stato sospeso a seguito dell'esito negativo della gara per l'assegnazione delle aree (vedi infra) che poneva Arexpo al 31 dicembre 2014 nella condizione di non poter rispettare alcuni *covenant* o impegni derivanti dal



contratto di finanziamento. Il *timetable* in esso presente prevedeva infatti la firma di un contratto preliminare di cessione o assegnazione delle aree entro il 31 dicembre 2014.

In data 25 febbraio 2015, gli istituti finanziari, prendendo atto del mancato rispetto degli impegni assunti, avevano concesso una sospensione temporale degli effetti negativi previsti in contratto, limitandola unicamente ai pagamenti necessari per la salvaguardia della continuità operativa di Arexpo (ferma quindi restando l'impossibilità di effettuare ulteriori utilizzi a valere sulle Linee di Credito), e subordinandola principalmente alla conferma delle lettere di patronage da parte dei Soci e all'adempimento da parte di Arexpo di tutte le residue previsioni contrattuali (diverse dall'obbligo di stipula del preliminare di cessione delle aree con il soggetto attuatore entro il 31 dicembre 2014 e di individuazione del soggetto attuatore entro il 30 novembre 2014).

Nel corso del 2015 Arexpo aveva quindi chiesto ed ottenuto una moratoria per il mantenimento delle linee di credito accordate e la possibilità di garantire i pagamenti ordinari previsti dal piano di fattibilità fino al 31 dicembre 2015 (richiesta accolta dalle banche con nota del 29 ottobre 2015).

I soci Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione Fiera Milano avevano confermato la validità delle lettere di patronage a suo tempo consegnate alle banche.

Arexpo, con successiva nota del 26 novembre 2015, aveva comunicato alle banche l'intenzione del Governo, formalizzata con il D.L. 185/2015, di assumere una partecipazione nella società, preannunciando una conseguente profonda revisione del piano industriale della società e chiedendo l'apertura di un tavolo negoziale diretto alla revisione di alcune delle principali clausole contrattuali, così da renderle compatibili con il redigendo piano industriale.

Nei primi mesi del 2016 Arexpo aveva reso noto alle banche finanziatrici il nuovo contesto di riferimento caratterizzato:

- dalla firma, intervenuta in data 30 dicembre, della convenzione tra Arexpo e Regione Lombardia, che concedeva il finanziamento soci di 50 milioni di euro convertibile in versamento conto aumento capitale (di cui infra);
- dall'avvio operativo dell'entrata del MEF nella compagine azionaria di Arexpo mediante la firma del DPCM 9 marzo 2016;
- dall'insediamento di un nuovo Consiglio di Amministrazione.

I primi atti della nuova governance di Arexpo si caratterizzavano dunque dall'intensa attività negoziale con il Pool di banche finanziatrici diretta:

- alla revisione di alcune delle principali clausole contrattuali (inter alia margine di interesse, piano di ammortamento, *timetable* contrattuale ecc.) in modo da rendere coerente il contratto di finanziamento con il piano industriale di breve/medio periodo e le mutate condizioni di mercato;
- alla possibilità di autorizzare l'utilizzo dell'importo residuo sulla Linea Base pari a 19 milioni di euro per far fronte ai numerosi ed inderogabili impegni finanziari della società, a partire dagli interessi dovuti ai medesimi Istituti di Credito.

Nel corso del 2016, inoltre, Arexpo per far fronte agli oneri di gestione (con esplicita esclusione degli impegni assunti e assumendi nei confronti dei soci, di Expo 2015 S.p.A. e delle banche finanziatrici) aveva attivato un contratto di finanziamento pari a 10 milioni di euro con Finlombarda S.p.A., utilizzato per 4 milioni di euro (prestito estinto anticipatamente con valuta 13 aprile 2017).

Il 23 gennaio 2017 si era tenuto un importante incontro tra il Pool di banche, Arexpo e Finlombarda S.p.A. avente a tema la modifica del contratto di finanziamento in essere al fine di mitigare gli "Eventi Rilevanti" verificatisi e nello specifico ridefinire le date di scadenza del rimborso del prestito contratto. Arexpo aveva con l'occasione, esposto e ribadito le sue imminenti esigenze finanziarie, che si sostanziavano nella richiesta:

- di un **nuovo contratto di cessione del credito IVA** o una nuova linea IVA tale da consentire, unitamente alle risorse già disponibili, la copertura dell'operatività a breve;



- di un **"prestito ponte"** in grado di coprire i debiti scaduti e quelli prossimi alla scadenza (30 giugno 2017) e tutti gli impegni in essere della società nelle more del perfezionamento del processo, già avviato, che avrebbe portato alla definizione di un Masterplan e di un Piano Industriale, su cui disegnare la "struttura finanziaria" di lungo periodo della Società.

Nel frattempo, infatti, erano decorse le date di scadenza della prima rata di rimborso della linea Base contratta con il Pool (22,67 milioni di euro al 31 dicembre 2016) e degli impegni derivanti dall'AdQ verso Expo 2015 S.p.A. in liquidazione (50 milioni di euro al 31/12/2016), con una situazione di cassa disponibile, derivante dall'apporto di equity del governo (al netto dell'acconto corrisposto ad Expo di 25 milioni), non sufficiente a garantire l'intero programma di interventi previsto a budget. Era dunque necessario avviare immediatamente un processo di modifica del contratto in essere, così da "sanare" ogni evento in grado di bloccare l'operatività della società.

In tale contesto, il 24 marzo 2017 il Pool di banche finanziatrici aveva sottoscritto una modifica dell'originario contratto di finanziamento autorizzando:

- la sospensione dell'obbligo di pagamento della quota capitale scaduta il 31 dicembre 2016 con posticipazione della stessa al 31 dicembre 2017;
- la sospensione del covenant finanziario "Indebitamento/Equity" per tutta la durata residua del contratto di finanziamento;
- l'utilizzo delle somme giacenti sul conto corrente della Società per far fronte alle obbligazioni contratte.

Banca Intesa nell'occasione aveva dichiarato la piena disponibilità a sostenere finanziariamente Arexpo S.p.A. sia con riferimento alla copertura dei fabbisogni di breve periodo, preannunciando una nuova cessione del credito IVA, che di lungo periodo, attraverso la concessione di un prestito ponte, con tempi e condizioni chiaramente da stabilirsi. Al riguardo si rendeva disponibile a coinvolgere nell'operazione, oltre chiaramente tutti i membri del Pool interessati, ogni altro Istituto di credito, compreso Finlombarda S.p.A..

Si era dunque aperta, nel secondo trimestre 2017, una nuova stagione negoziale con il sistema bancario, atta a garantire sia la copertura finanziaria del breve periodo (nuovo finanziamento a valere sul credito IVA maturato e maturando negli anni 2016 e 2017) che di medio periodo, tramite un finanziamento Ponte o "Bridge" necessario a mettere in sicurezza la cassa di Arexpo nel biennio 2017/2018, periodo necessario per completare l'iter avviato in gennaio e volto alla realizzazione di uno dei più grandi progetti di rigenerazione urbana del paese, iniziato con la pubblicazione della procedura di gara per la selezione dell'advisor che avrebbe supportato Arexpo nella elaborazione del Masterplan e nello sviluppo, in qualità di soggetto attuatore, di almeno il 50% delle volumetrie edificabili e che si sarebbe concluso con l'approvazione del Piano Integrato di Intervento sull'area e la firma del contratto di concessione del diritto di superficie, previsti entro l'anno 2018.

Si consideri che il 2017 ha rappresentato per Arexpo un anno particolarmente complesso per la posizione finanziaria, in quanto la Società era chiamata ad adempiere, oltre ai costi di competenza di periodo e gli oneri legati ai finanziamenti in essere, a tutte le obbligazioni economiche e finanziarie assunte nel corso dei precedenti esercizi. I debiti di medio termine di Arexpo S.p.A. diventavano integralmente esigibili in corso di esercizio, in quanto Arexpo avrebbe dovuto riconoscere:

- ad EXPO 2015 S.p.A. il saldo del contributo per l'infrastrutturazione del sito, il rimborso del costo sostenuto per le bonifiche delle aree, per l'eliminazione dei rifiuti speciali, per gli oneri anticipati nel corso del 2016 (relativi al mantenimento in perfetto stato delle opere infrastrutturali), per un ammontare complessivamente stimato pari, IVA inclusa, a ca. 69 milioni di euro (30 giugno 2017);
- al socio FFM l'importo di ca. 46,5 milioni di euro relativo al saldo del pagamento del prezzo di acquisto delle aree (30 giugno 2017).
- al Pool il rimborso delle prime due tranche della linea base, pari a ca. 45,33 milioni di euro (31 dicembre 2017).



La strategia individuata da Arexpo per porre rimedio a tale situazione, si era concretizzata in primo luogo nella richiesta, e nell'ottenimento, di una dilazione dei pagamenti summenzionati al 31 dicembre dello stesso anno (provvedendo a prolungare la validità della linea di firma in favore di FFM a tale data).

A seguire, in data 20 giugno 2017, Arexpo e Banca Intesa (unica banca che ha confermato la disponibilità) avevano sottoscritto un Finanziamento con durata di 5 anni di un importo pari a 32 milioni di euro così suddiviso:

- Linea di credito A: pari a 16,3 milioni di euro, equivalente al credito IVA di Arexpo da liquidazione 2016.
- Linea di credito B: pari a 15,7 milioni di euro, quale linea per cassa utilizzabile sino al 31/12/2017.

Tale finanziamento ha permesso in primo luogo di saldare ad Expo 2015 S.p.A. in liquidazione la somma di 11 milioni di euro a titolo di rivalsa nella fattura n. 373 emessa in data 19 dicembre 2016 e in secondo luogo di assicurare la provvista finanziaria necessaria per far fronte agli impegni operativi della Società sino al primo quadrimestre 2018.

A completamento della strategia finanziaria ipotizzata, Arexpo ha proseguito i negoziati volti all'ottenimento del prestito Bridge necessario a coprire ogni ulteriore obbligazione della società in scadenza a fine anno.

Nel corso del secondo semestre 2017 per quanto concerne tale prestito ponte è chiaramente emersa l'esigenza avvertita dai comitati credito delle Banche di procedere con uno slittamento del prestito a fine anno, successivamente all'aggiudicazione della gara di concessione del diritto di superficie, che avrebbe dato più concretezza ai flussi di ricavi attesi dalla società, consentendo alle banche di prescindere da forme di garanzie fideiussorie.

Con riguardo alla strutturazione di tale nuovo finanziamento, ai fini della trasparenza e del confronto competitivo, Arexpo, oltre a mantenere un costante dialogo con il Pool di banche finanziatrici del prestito originario del 2013, ha avviato interlocuzioni dirette con i principali istituti bancari attivi su operazioni di finanziamento di grandi progetti di sviluppo immobiliare (**MPS, Unicredit, BNL, Credite Agricole, UBI, Bper**). Tali incontri sono stati finalizzati alla trasparenza, al confronto competitivo e ad allargare la platea per coinvolgere il maggior numero di soggetti da interessare all'operazione.

In parallelo è stato avviato un dialogo con Cassa Depositi e Prestiti al fine di coinvolgere, in fase di strutturazione definitiva del finanziamento, anche un soggetto con ruolo istituzionale.

A fine ottobre Arexpo era dunque pronta ad invitare i principali Istituti finanziari del Paese (banca MPS, BNL, Unicredit, Credite Agricole, Bper – oltre le banche del Pool) a manifestare il proprio interesse a concedere un bridge di 210 milioni che le avrebbe permesso di far fronte a tutti gli impegni in scadenza a fine anno, incluso il rimborso del debito contratto nel 2013 verso il Pool di banche (così da render l'area libera da ipoteca e poterla concedere ai nuovi soggetti finanziatori).

Le condizioni economiche applicabili al finanziamento Bridge sarebbero state inoltre migliorative rispetto a quelle presenti nel finanziamento contratto con Intesa nel giugno 2017, per merito del progressivo delinearci di certezze sui flussi di cassa attesi della Società (firma in agosto del contratto preliminare di vendita dell'area Galeazzi e della Convenzione Quadro con lo Human Technopole e aggiudicazione della gara di concessione del diritto di superficie in novembre 2017).

Il prestito non sarebbe stato garantito da alcuna garanzia fideiussoria da parte dei soci, ritenendo sufficiente il rilascio di una lettera di intenti, da sottoscrivere in vista del Prestito Ponte.

L'Amministratore delegato di Arexpo in data 27 novembre 2017 ha esposto il quadro sin qui delineato ai soci in Assemblea, relazionando sulla situazione finanziaria in essere, peraltro in assoluta coerenza rispetto a quanto già esposto agli azionisti nell'Assemblea tenutasi in data 9 maggio 2017 e con quanto più volte trattato nel corso dell'esercizio 2016. L'assemblea all'unanimità ha preso atto di quanto relazionato.

Alla luce, però, di quanto in precedenza esposto con riferimento al contenzioso apertosi sulla gara Masterplan e concessione del diritto di superficie, si è reso necessario per Arexpo armonizzare i tempi del Bridge con i tempi del ricorso, in modo da permettere agli Istituti finanziatori interessati di giungere alla definizione di un'offerta successivamente alla sentenza del TAR sulla gara.



Nell'assemblea del 20 dicembre 2017 i soci Ministero dell'economia e delle finanze, Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione Fiera Milano hanno condiviso una bozza di lettera di intenti da rilasciare a favore delle banche con cui sottoscrivere il Bridge che confermasse unicamente la loro intenzione di:

- mantenere il controllo pubblico della società;
- assicurare il costante monitoraggio della società, in modo che la sua amministrazione segua i criteri della più oculata gestione e miri al mantenimento della continuità aziendale e dell'equilibrio economico e finanziario;
- trovare le soluzioni più idonee perché la Società faccia fronte alle obbligazioni assunte nei confronti delle Banche Finanziatrici sul contratto da stipulare, qualora dovessero sorgere criticità inerenti il loro adempimento, per quanto di competenza e nei limiti della legislazione vigente;

e si sono impegnati, ad esito della verifica dei termini e delle condizioni del contratto di finanziamento a sottoscrivere la stessa.

GIUDIZIO DI CONGRUITÀ SUL VALORE DI BILANCIO DELLE AREE

Arexpo S.p.A., visto il suo scopo e la sua normale attività di società di sviluppo immobiliare, ha iscritto sin dal suo primo bilancio a rimanenze di magazzino tutti i beni destinati alla vendita al costo di produzione, includendo oneri di sviluppo e finanziari inerenti a specifici impegni di spesa connessi all'operazione di acquisizione, valorizzazione e sviluppo immobiliare. Tale comportamento è in linea con le previsioni del principio contabile OIC 13 in tema di prodotti che richiedono un processo produttivo di vari anni prima di poter essere venduti o impiegati in processi aziendali.

Come analiticamente dettagliato in nota integrativa, nel corso dell'esercizio 2017 il valore delle rimanenze è stato incrementato per ca. 8,7 milioni di euro, relativi a oneri di sviluppo, di rifunzionalizzazione di manufatti esistenti e oneri finanziari. Arexpo ha effettuato internamente un primo "impairment test" sul valore complessivo delle rimanenze iscritte rispetto al valore desumibile di realizzo, basata sui:

- valori previsti di cessione delle aree alle funzioni pubbliche;
- sui valori contenuti nelle offerte ricevute nella gara per la concessione in diritto di superficie di un'area che sviluppa ca. la metà della Superficie Lorda di Pavimento insediabile sull'area;
- del valore attribuibile ai restanti 260.000 mq di SLP insediabili, visto anche, come evidenziato infra, i volumi richiesti dal mercato nelle manifestazioni di interesse ricevute.

Tale approccio metodologico è stato condiviso con l'Agenzia delle Entrate, a cui, in continuità con i precedenti esercizi, è stato richiesto un parere di congruità del valore iscritto in misura pari a 308,3 milioni di euro, a conforto delle valutazioni effettuate dalla Società. Tale parere sarà disponibile, ed allegato, alla documentazione di bilancio depositata per l'Assemblea di approvazione del bilancio 2017.

ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE

Il risultato dell'esercizio è coerente con la fase di vita della Società, in linea con l'oggetto sociale.

La perdita dell'esercizio, che ammonta ad euro 22.401.438 è attribuibile principalmente ai costi sostenuti per la manutenzione e la conduzione dell'ex sito espositivo, compresa la realizzazione degli interventi necessari a garantire la conservazione del patrimonio pubblico, l'utilizzo, l'operatività e la sicurezza degli spazi e dei manufatti ivi presenti e per la riapertura dello stesso al pubblico con lo svolgimento delle attività connesse alla gestione della citata fase transitoria del Post Expo, oltre agli oneri della gestione finanziaria non direttamente imputabili all'acquisto e infrastrutturazione dell'area.

Di seguito viene presentato lo Stato Patrimoniale della Società riclassificato secondo una logica finanziaria:



€/000

Stato Patrimoniale Riclassificato	31/12/2017	%	31/12/2016	%
Crediti verso soci	2.500	0,7%	-	0,0%
Immobilizzazioni immateriali	123	0,0%	130	0,0%
Immobilizzazioni materiali	2.432	0,6%	1.382	0,4%
Attivo fisso	5.055	1,3%	1.512	0,4%
Liquidità differite	362.792	95,1%	348.316	91,5%
Liquidità immediate	13.744	3,6%	30.771	8,1%
Capitale Investito	381.591	100,0%	380.599	100,0%
Capitale sociale	100.080	26,2%	100.080	26,3%
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	43.816	11,5%	43.816	11,5%
Riserva Legale	60	0,0%	60	0,0%
Altre riserve - versamenti in conto capitale	12.000	3,1%	38.000	10,0%
Utili (Perdite) portati a nuovo	- 7.428	-1,9%	613	0,2%
Utile dell'esercizio	- 22.401	-5,9%	- 46.041	-12,1%
Patrimonio netto	126.126	33,1%	136.528	35,9%
Passività consolidate	32.039	8,4%	22.667	6,0%
Passività correnti	223.426	58,6%	221.404	58,2%
Capitale di finanziamento	381.591	100,0%	380.599	100,0%

L'Attivo fisso, pari a 5,06 milioni di euro, è composto da immobilizzazioni immateriali pari a 123 mila euro, relative a costi di impianto e ampliamento e spese di costituzione e modifiche societarie e da immobilizzazioni materiali pari a 2,4 milioni di euro, costituite dai costi di acquisto di attrezzature e mobili/macchine ufficio. La Giunta Regionale Lombarda, inoltre, con deliberazione n. X/6763 del 22 giugno 2017 ha autorizzato la conversione dell'ultima tranche di finanziamento soci infruttifero, pari a 12 milioni di euro, in versamento in conto capitale specificatamente destinato in via esclusiva alle attività connesse alla gestione della fase transitoria del Post Expo (cd. Fast Post Expo"). Tale importo nel corso del 2017 ha avuto una manifestazione monetaria parziale, ovvero un'erogazione pari ad Euro 9.500.000. Il credito di euro 2.500.000,00, pari al 5% della riserva totale assegnata, sarà corrisposto nel corso del 2018, secondo quanto disciplinato dall'articolo 10.5, lettera c), dell'Atto Integrativo all'AdP del 20 maggio 2016.

Le Liquidità differite sono essenzialmente composte da:

- 308,3 milioni di euro per rimanenze costituite dalle aree e dai fabbricati acquisiti nel corso dei precedenti esercizi; in tale valore sono compresi i costi diretti e indiretti di acquisizione degli immobili, gli oneri finanziari specifici per l'operazione immobiliare capitalizzati per circa 216 milioni di euro, gli oneri accessori delle acquisizioni per circa 4,3 milioni di euro, gli oneri di sviluppo connessi alle attività di acquisizione e gestione per 13 milioni di euro e gli oneri di infrastrutturazione dell'area da rimborsare a Expo 2015 S.p.A. in liquidazione per 75 milioni di euro;
- ca. 870 mila euro per crediti verso clienti, riferibili a crediti commerciali per concessione utilizzo spazi e verso altri;
- 50,7 milioni di euro relativi al credito IVA complessivo degli esercizi 2011 - 2017;
- 1,8 milioni di euro per imposte anticipate sulle perdite fiscali generate nei precedenti esercizi;
- 1,1 milioni di euro per i risconti attivi delle quote degli oneri finanziari di competenza di esercizi successivi e partite minori (639 mila euro) e per ratei attivi dovuti agli interessi su rimborso IVA anni 2013 e 2014 (422 mila euro).

Le Liquidità immediate, pari a 13,74 milioni di euro, sono composte da disponibilità liquide depositate presso la sede di Roma della Banca Intesa Sanpaolo.

Il Patrimonio Netto, pari a 123,6 milioni di euro, è sostanzialmente composto da:

- 100,1 milioni di euro di capitale sociale, interamente sottoscritto e versato;
- 43,8 milioni di euro di riserva sovrapprezzo delle azioni;



- 60 mila euro di riserva legale;
- 12 milioni di euro di versamenti in conto capitale disposti dal Socio Regione Lombardia;
- - 7,4 milioni di euro di perdite portate a nuovo;
- - 22,4 milioni di euro dovuti alla perdita d'esercizio.

La perdita sopra evidenziata sarà parzialmente coperta utilizzando il versamento in conto capitale di 12 milioni di euro concesso da Regione Lombardia per la realizzazione del progetto Fast Post Expo.

Di seguito in apposita tabella a pagina 28 viene dettagliata la composizione di detta perdita.

Le Passività Consolidate sono pari a 32,04 milioni di euro e sono composte dal finanziamento a medio lungo termine concesso da Banca Intesa in data 20 giugno 2017.

Le Passività Correnti, pari a 223,43 milioni di euro, sono essenzialmente composte da:

- 47,27 milioni di euro per debiti iscritti verso Fondazione Fiera in relazione all'acquisto e agli oneri da corrispondere per la dilazione del pagamento del prezzo delle aree, incluso le somme trattenute per le opere di bonifica sulle stesse effettuate. Tali obbligazioni si prevede saranno onorate con l'ottenimento del prestito Bridge entro l'esercizio 2018;
- 65,09 milioni di euro per obbligazioni verso Expo 2015 S.p.A. in liquidazione in relazione ad oneri di bonifica per ca. 7,91 milioni di Euro, relativi a rimborsi dei costi sostenuti sul sito sino al 30 aprile 2016 per ca. 1,34 milioni di Euro, al saldo degli oneri di infrastrutturazione del sito dovuti al 31 dicembre 2017 per 55,5 milioni di Euro ad altre partite minori per 0,34 milioni di Euro;
- 92 milioni relativi al finanziamento contratto il 30 aprile 2013 e nello specifico 68 milioni relativi alla linea A (base) da rimborsare al 31 dicembre 2018 ed alla quota della Linea IVA pari a 24 milioni di Euro il cui integrale rimborso da parte dell'erario è previsto nel primo semestre 2018. Al riguardo si specifica che nel mese di febbraio 2018 l'erario ha rimborsato il credito IVA chiesto a rimborso da Arexpo, in data 25 febbraio 2015, per un valore di ca. 18 milioni di euro e che la quota residua, a saldo del rimborso totale della linea B, si prevede sarà corrisposta entro il I semestre 2017.
- 0,28 milioni di euro relativi a debiti tributari e verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale;
- 0,63 milioni di euro stanziati come Fondo rischi ed oneri per potenziali oneri relativi alle bonifiche delle aree da riconoscere ad Expo 2015;
- 2,5 milioni di euro relativi all'acconto percepito in agosto 2017 sul contratto di vendita di una porzione di area all'Istituto Galeazzi
- 15,64 milioni di euro per debiti verso fornitori derivanti da spese inerenti alla gestione ed agli investimenti.

Il Valore della produzione comprende variazioni delle rimanenze delle aree e dei fabbricati per 8,7 milioni di Euro, incremento conseguente alla capitalizzazione dei soli oneri finanziari relativi all'acquisizione e infrastrutturazione delle aree, pari a 6,5 milioni di Euro e ad oneri direttamente imputabili allo sviluppo del progetto di rigenerazione urbana dell'area per ca. 2,15 milioni di euro, di cui 1,34 milioni relativi a rifunionalizzazioni su manufatti esistenti, oneri per consulenze tecniche pari a 0,38 milioni di Euro e oneri sostenuti per la gara di individuazione dell'Advisor nel processo di sviluppo del Masterplan e approvazione PII, nonché del soggetto attuatore dello sviluppo dell'area da concedere in diritto di concessione, per euro 0,43 milioni. Sono inoltre presenti sopravvenienze e insussistenze attive per ca. 1,1 milioni di euro (principalmente su fatture accantonate da ricevere periodi 2015 - 2016).

Il Valore aggiunto è determinato dal Valore della Produzione operativa al netto dei costi esterni operativi (in parte preponderante capitalizzati).

Il MOL e il Risultato operativo sono influenzati in modo assolutamente marginale dagli ammortamenti.



L'EBIT tiene conto del Risultato dell'Area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) e del Risultato dell'Area straordinaria, che hanno valori non significativi.

Il Risultato lordo tiene conto per 7,1 milioni di Euro degli oneri finanziari maturati sui finanziamenti a medio lungo termine nei confronti degli istituti bancari e alle commissioni bancarie su tali finanziamenti.

Il Risultato netto tiene conto delle imposte anticipate pari a -6.397 Euro.

Di seguito viene riportato il conto economico riclassificato.

€/000

Conto Economico Riclassificato	31/12/2017	%	31/12/2016	%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.127	10,3%	7	0,0%
Variazione delle rimanenze	8.690	79,5%	82.328	95,3%
Altri ricavi (sopravv e insuss attive)	1.116	10,2%	4.014	4,6%
Valore della produzione operativa	10.933	100,0%	86.349	100,0%
Costi esterni operativi	23.663	216,4%	125.670	145,5%
Valore aggiunto	- 12.730	-116,4%	- 39.321	-45,5%
Costo del personale	2.173	19,9%	309	0,4%
Margine Operativo Lordo	- 14.903	-136,3%	- 39.630	-45,9%
Ammortamenti e Accantonamenti	358	3,3%	154	0,2%
Risultato Operativo	- 15.261	-139,6%	- 39.784	-46,1%
Risultato area finanziaria (escl oneri)	-	0,0%	-	0,0%
EBIT normalizzato	- 15.261	-139,6%	- 39.784	-46,1%
Oneri finanziari	7.147	65,4%	6.184	7,2%
Risultato lordo	- 22.408	-205,0%	- 45.967	-53,2%
Imposte sul reddito	6	-0,1%	74	0,1%
Risultato netto	- 22.401	-204,9%	- 46.041	-53,3%

La perdita di esercizio può essere così analizzata:

Altre riserve: Versamenti in conto capitale	12.000	38.000
Perdita da portare a Nuovo	- 10.401	- 8.041

La perdita sopra evidenziata sarà parzialmente coperta utilizzando il versamento in conto capitale deliberato dalla Giunta Regionale Lombarda per la realizzazione del progetto Fast Post Expo. Di seguito si espone una sintesi delle principali voci di spesa coperte nel biennio 2016/2017 con il capitale apportato:

	Totale	Anno 2016	Anno 2017
SPESA RIAPERTURA "FAST POST EXPO" 2016/2017	50.120.859	38.106.566	12.014.293
Gestione attività e conduzione sito	12.808.368	8.782.057	4.026.311
Operations e gestione eventi palinsesto	12.094.688	8.463.782	3.630.906
Opere e allestimenti temporanei	5.167.718	3.856.216	1.311.502
Riapertura Palazzo Italia, Cardo, Albero della vita	6.168.288	3.507.469	2.660.820
Progetto Triennale XXI century	12.617.571	12.617.571	-
Gestione e project management	94.978	58.478	36.500
Coordinamento generale/strutture tecniche	937.176	660.669	276.507
Altri costi generali	232.071	160.324	71.747

In relazione all'analisi degli indici di bilancio si espone la tabella relativa agli indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni (rimanenze) comparati con quelli risultanti dal precedente esercizio:

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni (rimanenze)	31/12/2017	31/12/2016
Quoziente primario di struttura	40,91%	46,03%
Quoziente secondario di struttura	51,30%	53,13%



Il quoziente primario di struttura indica il rapporto tra mezzi propri ed il valore delle rimanenze, assimilate in tal caso all'attivo fisso.

Il quoziente secondario di struttura indica il rapporto tra la somma dei mezzi propri e delle passività consolidate e l'attivo fisso, in tal caso le rimanenze dei terreni ed immobili.

Il quoziente primario di struttura ha un piccolo decremento rispetto al precedente esercizio per l'effetto congiunto della riduzione del patrimonio netto che ingloba la nuova perdita e dell'incremento delle rimanenze a seguito delle capitalizzazioni operate nel 2017.

Il quoziente secondario di struttura si riduce rispetto al precedente esercizio per effetto dell'incremento del valore delle aree a seguito delle capitalizzazioni operate.

OPERAZIONI ATIPICHE O INUSUALI

Alla data del presente bilancio non sono state condotte operazioni atipiche od inusuali che possano avere effetti sulla situazione patrimoniale della Società.

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ

La Società, salvo quanto in precedenza specificato, con riferimento ai rischi finanziari, è esposta ai rischi specifici delle società operanti nel settore immobiliare.

INVESTIMENTI

Gli investimenti più significativi realizzati nel corso dell'esercizio sono esclusivamente di natura immobiliare, classificati nella voce rimanenze, e sono stati effettuati in conformità alle previsioni dell'oggetto sociale.

ATTIVITÀ DI RICERCA E DI SVILUPPO

Data la natura della Società, nessuna spesa è stata sostenuta per attività di ricerca e sviluppo.

ORGANISMO DI VIGILANZA

Nel corso dei precedenti esercizi la Società ha provveduto a nominare l'Organismo di Vigilanza di cui alla legge 231/2001. Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 26 maggio 2014 ha approvato le linee guida che rappresentano le linee di indirizzo del Consiglio di Amministrazione all'Organismo di Vigilanza per la redazione del Modello Organizzativo già approvato in via preliminare dal Consiglio, nonché per la stesura del Regolamento destinato a disciplinare il funzionamento interno che l'Organismo di Vigilanza ha formulato in via autonoma.

AZIONI PROPRIE POSSEDUTE, ACQUISTATE E ALIENATE

Non si sono effettuate operazioni su azioni proprie.

SEZIONE 2) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Tra i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio si segnala quanto segue.

STRUTTURA OSPEDALIERA IRCCS GALEAZZI

L'intervento IRCCS, in base a quanto assunto dal Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma, è oggetto di approvazione e attuazione nell'ambito della Conferenza dei Servizi avviata il 15 settembre scorso e la cui seduta, decisoria, si è svolta positivamente **lo scorso 8 febbraio**. Ad esito della Conferenza dei Servizi viene rilasciato il Permesso di Costruire, a seguito del quale, verrà stipulato, con IRCCS Galeazzi, il contratto di compravendita definitivo, con il conseguente avvio dei lavori che dureranno 36 mesi.

Lo scorso 19 gennaio 2018 è stata inoltre consegnata ad IRCCS Galeazzi, ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 del contratto preliminare di compravendita, l'area oggetto dell'insediamento del nuovo polo ospedaliero.

In data 8 febbraio si è conclusa la Conferenza dei servizi per il rilascio del permesso di costruire.



CAMPUS DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

Il 6 marzo 2018, sia il Consiglio di Amministrazione all'unanimità, sia il Senato Accademico con 25 voti a favore e 7 contrari, hanno espresso parere favorevole, all'avvio dell'iter procedurale per la realizzazione del Campus scientifico della Statale nell'area di Expo, sciogliendo le riserve che avevano vincolato la realizzazione del progetto già dalla prima manifestazione di interesse espressa a larghissima maggioranza dagli organi di governo nel luglio 2016. Due le condizioni poste in quella sede e oggi, al termine un'istruttoria durata circa un anno e mezzo, considerate entrambe soddisfatte positivamente dagli organi accademici: la coerenza del Masterplan, rispetto ai requisiti fissati dalla Statale per la realizzazione del Campus, e la sostenibilità economico-finanziaria del progetto stesso.

Per quanto riguarda la copertura finanziaria del progetto e la sua sostenibilità, senza che l'investimento intacchi le risorse di bilancio destinate alla complessità delle attività didattiche e scientifiche dell'Ateneo, sono state individuate due procedure alternative, che saranno sottoposte ad analisi comparativa nelle prossime settimane per valutarne i relativi impatti economico-finanziari.

L'Ateneo dovrà decidere se procedere con un appalto tradizionale o ricorrere alla procedura della finanza di progetto, ovvero una gara per la concessione di costruzione e gestione dell'area a un privato che cofinanzierebbe l'opera e al quale l'Ateneo riconoscerebbe un canone annuo equivalente alle attuali spese di gestione degli edifici di Città Studi (in continua crescita per i numerosi interventi di manutenzione straordinaria resi necessari dall'obsolescenza dell'infrastruttura edilizia e impiantistica).

A tale riguardo va precisato che, in entrambe le ipotesi, l'esposizione economica dell'Ateneo verrebbe in larga parte finanziata dai risparmi sui costi di gestione che saranno consentiti dall'efficientamento strutturale ed energetico del nuovo Campus. Inoltre, in nessuna delle due opzioni si renderebbero necessarie per il finanziamento del progetto le entrate derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà della Statale a Città Studi che si renderà disponibile dopo il trasferimento.

Inoltre, il 23 febbraio 2018 all'Ateneo è giunta una proposta di iniziativa privata (*ex art. 183 comma 15 del D.lgs 50/2017*) da parte di LendLease, che l'Ateneo dovrà esaminare, negoziare e sulla quale dovrà pronunciarsi entro 90 giorni. I tempi di realizzazione del Campus contenuti nella proposta di LendLease sono di tre anni solari dalla firma del contratto alla consegna, da aggiungere ad un anno di progettazione.

Dal 6 marzo 2018 è quindi ufficialmente avviato l'iter per la realizzazione del Campus della Statale in area Expo.

CONTENZIOSO SULLA GARA MASTERPLAN E DIRITTO DI SUPERFICIE

In data 10 gennaio 2018, Lendlease, in proprio ed in qualità di mandataria del RTI aggiudicatario, ha notificato ad Arexpo un ricorso incidentale avverso l'ammissione e la mancata esclusione del Costituendo Consorzio Stam alla procedura in oggetto. Anche avverso tale ricorso, Arexpo ha affidato l'incarico di difesa in giudizio all'Avv. Damiano Lipani, che ha dispiegato difese producendo in giudizio un'apposita memoria.

In data 25 gennaio si è svolta l'udienza avanti il TAR adito (relatrice dott.ssa Elena Quadri). In questa, Stam ha rinunciato alla propria istanza cautelare e la causa è stata trattenuta in decisione.

In data 21 febbraio 2018 la sentenza n. 499 depositata dalla Quarta Sezione del TAR Lombardia, sede di Milano, attesta la piena legittimità delle attività svolte da Arexpo e dalla Commissione Giudicatrice, confermando l'aggiudicazione a favore del Raggruppamento Lendlease S.r.l. della procedura per l'affidamento della ideazione, dello sviluppo e della gestione del progetto di rigenerazione urbana dell'area ex Expo Milano 2015.

In data 23 marzo u.s., Vitali S.p.A. e Stam Europe S.a.S., hanno notificato ad Arexpo ed ai controinteressati, due autonomi ricorsi in appello avanti il Consiglio di Stato per l'annullamento della Sentenza n. 499/2018 emessa dal TAR Lombardia, Milano. I ricorsi sono assistiti da istanze cautelari e ripercorrono, per larghi tratti, i motivi di ricorso già formulati in primo grado.



Arexpo resisterà costituendosi, nei termini di legge, in giudizio insistendo affinché il Consiglio di Stato disponga l'infondatezza delle domande dei ricorrenti.

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII)

Dopo l'avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica da parte del Comune di Milano in data 19 luglio 2017, viene pubblicato il documento di Scoping il 22 dicembre 2017 che dettaglia il primo inquadramento ambientale del progetto.

In data **17 gennaio 2018** si è svolta la prima Conferenza dei Rappresentanti della VAS per la presentazione dello Scoping e per raccogliere le osservazioni da parte dei soggetti interessati.

Il PII si fonda su elementi, intesi come funzioni, opere e infrastrutture, caratterizzanti il progetto che rappresentano l'ossatura del progetto di sviluppo intorno al quale si aggregano elementi flessibili che consentiranno di rigenerare nel corso di tutto il periodo di attuazione del PII gli interventi.

Gran parte degli **elementi caratterizzanti** il progetto rilevano per la loro **funzionalità** che dovrà essere garantita e conservata durante tutto il periodo di attuazione degli interventi e oltre. Tali elementi, infatti, sono concepiti come funzioni, strutture, limiti, opere e servizi fisici e qualitativi, che fungono da elementi attrattivi e di collegamento di tutto il disegno urbanistico nel suo insieme. Affinché il PII possa trovare concreta attuazione nel tempo e possa, quindi, cogliere nuove opportunità ovvero adeguarsi a nuove esigenze e bisogni sociali, alla domanda della collettività, ai nuovi standard qualitativi urbani ed edilizi, la proposta di PII – nel rispetto degli elementi caratterizzanti di cui sopra – è controbilanciata da elementi di flessibilità, in coerenza con la deliberazione del Comune di Milano n. 48 del 5 giugno 2000.

Infatti, poiché molti dei presupposti alla base delle analisi e valutazioni effettuate ai fini della predisposizione del PII sono destinati a variare nei prossimi anni, lo strumento urbanistico attuativo deve consentire una rimodulazione degli stessi (o di parte di essi) al fine di risultare idoneo a soddisfare le specifiche esigenze o necessità che emergeranno nel corso della sua intera attuazione (ossia un decennio dalla stipula della convenzione).

IL PIANO INDUSTRIALE DI AREXPO

Il piano industriale di Arexpo si fonda su due pilastri principali: le funzioni pubbliche e lo sviluppo privato.

La realizzazione delle funzioni pubbliche ha una duplice compito. Da un lato può rappresentare un ricavo importante per l'abbattimento del debito (la vendita del Terreno al Galeazzi e la vendita/locazione dei manufatti rifunzionalizzati ad HT). Dall'altro lato rappresenta l'ancora fondamentale per massimizzare il valore della rigenerazione urbana; valore che non è solo economico, ma soprattutto sociale. Da questo punto di vista la priorità di Arexpo è quella di confermare la certezza dei tempi, soprattutto autorizzativi. Da questa certezza nasce un vero e proprio nuovo mercato capace di rigenerare un nuovo centro urbano fulcro di sviluppo sociale, urbanistico, industriale e di innovazione capace di andare oltre il proprio perimetro.

La realizzazione dello sviluppo di un mix di funzioni che potranno essere attuate direttamente in tutto o in parte dal concessionario del diritto di superficie. Nel caso fossero attuate interamente dal concessionario, il canone offerto dovrà essere adeguato ai mq concessi, garantendo una anticipazione di una parte del canone nei primi 7 anni di concessione. Nel caso fossero concessi solo 250.000 mq della base di gara, verrà attuato da Arexpo un piano di dismissione di alcune aree con i diritti edificatori, tali da consentire l'abbattimento del debito pregresso.

In entrambi gli scenari è previsto che chi realizza i diritti edificatori dovrà rimborsare ad Arexpo i costi sostenuti per le infrastrutturazioni e le urbanizzazioni per un importo corrispondente agli oneri dovuti alle amministrazioni calcolati dai rispettivi tariffari.

Arexpo dunque procederà allo scomputo delle opere nei confronti delle Amministrazioni stesse e potrà (abbattuto in modo significativo il debito) contare su un canone di diritto di superficie per 99 anni oltre che ai ricavi di property e gestione del sito che Arexpo continuerà a svolgere nelle modalità da convenire con il concessionario.

**MEZZI FINANZIARI**

Arexpo, vista dunque l'impossibilità di giungere al closing entro la data prevista del 31 dicembre 2017, ha immediatamente provveduto a richiedere una ulteriore proroga sulla dilazione concessa da Expo 2015 S.p.A. e del socio Fondazione Fiera Milano, con nuova scadenza al 31 marzo 2018. FFM ha concesso la proroga dell'intero debito (ferma la vigenza della linea di firma), mentre Expo 2015 S.p.A. in liquidazione l'ha concessa con la condizione, soddisfatta da Arexpo, che fosse versato un acconto sul debito complessivo pari a 20 milioni di euro. Arexpo, dunque, in attesa di sottoscrivere il Bridge ha provveduto nel febbraio del 2018 a corrispondere un ulteriore acconto di 20 milioni, stipulando un contratto di finanziamento di breve periodo con banca Intesa di pari importo, garantito da cessione di credito derivante ad Arexpo dalla vendita della porzione di area all'Istituto Galeazzi, prevista entro fine maggio 2018.

In considerazione della nuova tempistica legata alla sottoscrizione del Prestito Bridge, Arexpo in gennaio 2018 ha provveduto ad invitare direttamente i principali Istituti finanziari del Paese (banca MPS, BNL, Unicredit, Credite Agricole, Bper – oltre le banche del Pool) a manifestare il proprio interesse a presentare un'offerta economica avente ad oggetto l'assunzione di prestito finanziario per un valore totale pari ad Euro 210.000.000,00, avente durata pari a 2 anni, nel pieno rispetto dei principi generali di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità, elencati dall'art. 4 del D.lgs. n. 50/2016.

Gli Istituti che hanno manifestato interesse a seguito della procedura sono 4, ovvero Intesa Sanpaolo, Banca Popolare di Sondrio, Banca Popolare di Milano e Monte dei Paschi di Siena.

In data 5 marzo 2018 Arexpo, delineate le certezze sull'aggiudicazione della gara di ideazione del Masterplan e concessione del diritto di superficie, necessarie agli Istituti finanziari per la determinazione di un qualunque prezzo di offerta, ha inviato la lettera di invito ai soggetti che avevano manifestato interesse a presentare offerta economica avente ad oggetto l'assunzione di un prestito finanziario per un valore totale pari a 210 milioni di euro, con durata pari a 24 mesi. La data di ricezione delle offerte, originariamente prevista entro il 16 marzo 2018 e stata prorogata su richiesta dei partecipanti al 26 marzo 2018.

In data 26 marzo 2018, il costituendo raggruppamento temporaneo di imprese costituito da:

- Intesa Sanpaolo S.p.A.
- MPS Capital services banca per le imprese S.p.A.
- Banco BPM S.p.A.
- Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.
- Banca IMI S.p.A.

ha offerto per il servizio relativo all'assunzione di un prestito finanziario ipotecario di importo pari ad euro 210 milioni, avente durata 24 mesi, le seguenti condizioni:

- Tasso di interesse nominale annuo: IRS 6 mesi + margine pari al 5,39%
- Commissione up-front: pari a 0,69%
- Commissione di mancato utilizzo: pari a 1,49%

Nell'offerta l'RTI si è inoltre impegnata, al verificarsi del miglioramento creditizio di Arexpo S.p.A. (credit scoring), dovuto a titolo esemplificativo alla firma del contratto di concessione sulle aree per novantanove anni e/o alla firma del programma integrato di intervento, a rinegoziare il tasso nominale annuo.

RIMBORSO IVA ANNI 2013 E 2014

Al riguardo si specifica che nel mese di febbraio 2018 l'erario ha rimborsato il credito IVA chiesto da Arexpo, in data 25 febbraio 2015, per un valore di ca. 18 milioni di euro e la quota residua, a saldo del rimborso totale della linea B, si prevede sarà corrisposta entro il I semestre 2018 a fronte del rilascio di idonea garanzia.

**SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

L'anno 2018 si presenta particolarmente sfidante per Arexpo, in quanto la nuova Governance ambisce a chiudere nel periodo la fase di programmazione strategica strutturata nei primi 2 anni di lavoro, con la definizione analitica del disegno di rigenerazione urbana dell'area, l'ottenimento degli strumenti attuativi necessari al concreto sviluppo e nell'ipotesi di traguardare tali risultati in condizioni di equilibrio di bilancio e assenza di tensioni finanziarie nel lungo periodo. Anno 2018 quale ponte che collega la I fase percorsa nell'insegna dell'ideare ad una nuova, II fase, contraddistinta dal fare.

Il primo dei traguardi intermedi è stato raggiunto a fine marzo 2018, con l'ottenimento da parte del Pool Intesa Sanpaolo, MPS, BPM, Popolare Sondrio e banca IMI (quale banca Agente) di un'offerta che porterà alla concessione di un prestito Bridge di 210 milioni di euro, tale da permettere la completa ristrutturazione finanziaria della Società attraverso il consolidamento di tutte le passività correnti. Arexpo con la sottoscrizione del contratto, prevista nel II trimestre 2018, sarà in grado di soddisfare tutte le obbligazioni assunte negli anni successivi la sua costituzione, e in particolar modo gli impegni in scadenza verso:

- il Socio Fondazione Fiera Milano: 47,27 milioni di euro di debiti sorti nel 2012 in relazione all'acquisto delle aree, con contestuale chiusura della linea di firma dedicata ed eliminazione del relativo costo;
- Expo 2015 S.p.A. in liquidazione: 45,09 milioni di euro per obbligazioni sorte nel periodo di preparazione dell'area ad ospitare l'evento Expo Milano 2015, e relative per lo più ad attività di infrastrutturazione e bonifica effettuate da Expo in qualità di superficiaria;
- Pool finanziatore originario: 68 milioni di euro relativi al prestito contratto il 30 aprile 2013.
- Banca Intesa: 15,7 milioni relativi alla linea di cassa concessa in data 20 giugno 2017 per la copertura di ogni esigenza di breve periodo.
- ogni ulteriore fornitore per spese inerenti l'operatività della società, i necessari investimenti e il saldo del circolante fisiologico ad ogni realtà societaria.

Sempre nel secondo trimestre del 2018 sarà siglato l'atto di compravendita con l'Istituto Galeazzi che porterà nelle casse della società ulteriori disponibilità per 25 milioni oltre IVA, che saranno parzialmente utilizzate per rimborsare Banca Intesa dei 20 milioni di euro relativi all'anticipazione finanziaria operata in febbraio nei confronti di EXPO 2015 S.p.A., e per compensare con la quota IVA incassata parte del prestito IVA concesso dallo stesso Istituto nel giugno 2017.

Il verificarsi di tali eventi darà ad Arexpo una nuova veste patrimoniale, con la previsione a fine esercizio di un debito totale di ca. 210 milioni, strutturato e sostenibile rispetto alle entrate attese a partire dal 2019 (per tutta la fase di sviluppo dell'area), derivanti dal programma di dismissione delle aree ipotizzato nelle linee guida del piano industriale e dal canone derivante dalla concessione in diritto di superficie dell'area aggiudicata a Lendlease.

Arexpo, dunque, scongiurato ogni possibile pericolo di tensione finanziaria, nel corso del 2018 potrà agevolmente proseguire il suo ampio programma di lavoro, che la vede impegnata nel raggiungere 4 grandi obiettivi:

1. **Approvazione del Piano Integrato di Intervento** entro l'autunno del 2018. Approvato lo strumento urbanistico attuativo Arexpo potrà dunque procedere alla sottoscrizione del **contratto di concessione del diritto di superficie** con Lendlease. Definito, inoltre, il quadro urbanistico definitivo dell'area, Arexpo provvederà entro fine 2018 a richiedere all'Agenzia delle Entrate un aggiornamento della perizia di stima del suo valore, provvedendo, sulla base dei risultati emersi ed operando le dovute rettifiche di valore, all'iscrizione in bilancio dei beni che resteranno in proprietà tra le immobilizzazioni, mantenendo invece nelle rimanenze quelli prossimi alla cessione.
2. Esecuzione del programma di **interventi sulle opere del Progetto HT Fase 1** (si rimanda al paragrafo dedicato), attraverso la rifunionalizzazione degli edifici Palazzo Italia, Area di servizi US6 e Cardo Nord-Ovest, con completamento previsto da cronoprogramma a fine 2018, data entro la quale si prevede di procedere con la cessione/affitto degli immobili alla Fondazione al prezzo stabilito da perizia



dell' Agenzia delle Entrate che ha stimato il valore di cessione degli immobili in 39,9 milioni di euro e il canone di locazione in 2,6 milioni di euro in ragion d'anno.

3. Arexpo continuerà in corso di esercizio a prestare **supporto tecnico all'Università Statale di Milano** nell'obiettivo di giungere entro fine anno all'indizione della gara per la costruzione della nuova sede dell'Ateneo. Ottenuto in data 6 marzo il "SI" definitivo al trasferimento delle facoltà da parte degli organi deliberanti dell'Università, Arexpo attende una proposta vincolante di acquisto della porzione di area individuata nel Masterplan entro aprile 2018 e si impegna a prestare all'Università la collaborazione e il supporto tecnico necessario per giungere al fine comune.
4. Arexpo infine dovrà provvedere alla **gestione operativa della società e a garantire la salvaguardia del patrimonio infrastrutturale** presente sull'area, attraverso attività di manutenzione e conduzione delle infrastrutture, impianti e manufatti. Il parco Experience sarà aperto anche nel corso del 2018, autofinanziandosi. Avrà aperture programmate nei giorni in cui saranno proposti eventi e durante i quali continuerà a vivere lo spettacolo dell'albero della vita.

Nel periodo contabile 2018 si prevede, in estrema sintesi, di poter disporre per far fronte alle esigenze della società sin qui delineate di risorse pari a ca. 300 milioni di euro, di cui 210 rinvenienti dal Bridge e per la quota restante dalle cessioni delle aree al Galeazzi e degli immobili ad HT (oltre la cassa residua ad inizio periodo pari a ca. 13,7 milioni di euro). Tali risorse saranno sufficienti a sostenere le prospettive sin qui descritte, eliminando ogni incertezza di natura finanziaria nel breve periodo.

La ristrutturazione finanziaria prevista in corso d'anno porterà ad un miglioramento dello Stato Patrimoniale di Arexpo, che si presume sarà dotata di un patrimonio netto equivalente a quello del 2017, superiore al capitale sociale, e un debito consolidato e sostenibile rispetto alle future entrate attese dalla società nella fase di sviluppo dell'area. Al riguardo si segnala, infatti, che entro fine anno, con l'approvazione del Programma Integrato di Intervento e la firma del contratto di concessione del diritto di superficie, visto il cristallizzarsi di certezze nei flussi di ricavo attesi, sarà rinegoziato il finanziamento Bridge ottenuto in aprile al fine di trasformarlo in un prestito senior di durata coincidente con la fase di attuazione della rigenerazione urbana dell'area (2019-2027).

Durante tale periodo, garantendo una soglia minima al margine di tesoreria necessario all'operatività, si provvederà al rimborso del debito senior sulla base del programma di dismissioni previsto e attuato, conservando a fine sviluppo un margine di sicurezza, da destinare agli Istituti finanziatori, dato dal canone di concessione del diritto di superficie residuo, che per i successivi 90 anni sarà complessivamente non inferiore a 640 milioni di euro, a valori reali.

A fronte delle prospettive sopra descritte si ritiene che la Società possa continuare ad operare nel presupposto della continuità aziendale per il conseguimento dei propri obiettivi istituzionali e strategici.

PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI

In chiusura di relazione, sottoponiamo l'allegato bilancio alla Vostra approvazione ed in merito si propone che la perdita pari ad Euro 22.401.438 venga coperta mediante:

- utilizzo della voce VI Altre riserve: versamento soci in c/capitale per Euro 12.000.000,00
- riporto a nuovo della perdita per Euro 10.401.438

Milano, 28 marzo 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Prof. Giovanni Azone

L'Amministratore delegato

Avv. Giuseppe Bonomi

**AREXPO S.P.A.****Bilancio di esercizio al 31/12/2017**

Dati Anagrafici	
Sede in	MILANO
Codice Fiscale	07468440966
Numero Rea	MILANO1960692
P.I.	07468440966
Capitale Sociale Euro	100.080.424,10 i.v.
Forma Giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	681000
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Gli importi presenti sono espressi in Euro



Bilancio al 31/12/2017

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Parte da richiamare	2.500.000	0
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	2.500.000	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	6.912	9.216
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	78.475	69.662
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	38.020	50.694
Totale immobilizzazioni immateriali	123.407	129.572
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) Impianti e macchinario	136.980	0
3) Attrezzature industriali e commerciali	1.970.261	1.235.054
4) Altri beni	324.416	147.356
Totale immobilizzazioni materiali	2.431.657	1.382.410
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	2.555.064	1.511.982
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I) Rimanenze</i>		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	308.301.885	299.612.101
Totale rimanenze	308.301.885	299.612.101
<i>II) Crediti</i>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	831.156	5.238.026
Totale crediti verso clienti	831.156	5.238.026
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	50.732.817	41.067.550
Totale crediti tributari	50.732.817	41.067.550
5-ter) Imposte anticipate		
	1.825.993	1.819.596
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	38.511	0
Totale crediti verso altri	38.511	0



Totale crediti	53.428.477	48.125.172
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	13.742.156	30.770.108
3) Danaro e valori in cassa	2.022	693
Totale disponibilità liquide	13.744.178	30.770.801
Totale attivo circolante (C)	375.474.540	378.508.074
D) RATEI E RISCONTI	1.061.548	579.025
TOTALE ATTIVO	381.591.152	380.599.081

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	100.080.424	100.080.424
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	43.815.536	43.815.536
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	60.055	60.055
V - Riserve statutarie	0	0
<i>VI - Altre riserve, distintamente indicate</i>		
Versamenti in conto capitale	12.000.000	38.000.000
Varie altre riserve	-2	-1
Totale altre riserve	11.999.998	37.999.999
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-7.427.754	612.971
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-22.401.438	-46.040.725
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	126.126.821	136.528.260
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	58.031	0
4) Altri	578.740	578.740
Totale fondi per rischi e oneri (B)	636.771	578.740
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	65.089	9.934

**D) DEBITI**

4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	92.000.100	73.333.333
Esigibili oltre l'esercizio successivo	32.039.260	22.666.667
Totale debiti verso banche (4)	124.039.360	96.000.000
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.508.000	0
Totale acconti (6)	2.508.000	0
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	77.301.921	64.405.704
Totale debiti verso fornitori (7)	77.301.921	64.405.704
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	143.754	56.943
Totale debiti tributari (12)	143.754	56.943
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	133.212	102.517
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	133.212	102.517
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	50.636.224	82.916.983
Totale altri debiti (14)	50.636.224	82.916.983
Totale debiti (D)	254.762.471	243.482.147
E) RATEI E RISCONTI	0	0
TOTALE PASSIVO	381.591.152	380.599.081

CONTO ECONOMICO

	31/12/2017	31/12/2016
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.127.228	6.820
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	8.689.784	82.328.288
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	1.116.124	4.014.146
Totale altri ricavi e proventi	1.116.124	4.014.146
Totale valore della produzione	10.933.136	86.349.254

B) COSTI DELLA PRODUZIONE:

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	54.850	1.356.615
---	--------	-----------



7) Per servizi	21.044.596	122.731.616
8) Per godimento di beni di terzi	286.939	156.021
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	1.538.731	215.074
b) Oneri sociali	542.392	84.397
c) Trattamento di fine rapporto	91.622	9.934
Totale costi per il personale	2.172.745	309.405
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	38.950	43.919
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	319.188	109.846
Totale ammortamenti e svalutazioni	358.138	153.765
14) Oneri diversi di gestione	2.276.990	1.425.269
Totale costi della produzione	26.194.258	126.132.691
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-15.261.122	-39.783.437
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	424.022	424
Totale proventi diversi dai precedenti	424.022	424
Totale altri proventi finanziari	424.022	424
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	7.570.653	6.183.644
Totale interessi e altri oneri finanziari	7.570.653	6.183.644
17-bis) Utili e perdite su cambi	-82	0
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-7.146.713	-6.183.220
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	-22.407.835	-45.966.657
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte differite e anticipate	-6.397	74.068
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-6.397	74.068
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	-22.401.438	-46.040.725



RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)		
	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(22.401.438)	(46.040.725)
Imposte sul reddito	(6.397)	74.068
Interessi passivi/(attivi)	7.146.631	6.183.220
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(15.261.204)	(39.783.437)
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	358.138	153.765
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	0	0
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	358.138	153.765
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(14.903.066)	(39.629.672)
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(8.689.784)	(82.328.288)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	4.406.870	(4.449.379)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	12.896.217	63.956.603
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(482.523)	268.401
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	0	(196.801)
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	(39.359.031)	8.993.286



Totale variazioni del capitale circolante netto	(31.228.251)	(13.756.178)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(46.131.317)	(53.385.850)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(7.146.631)	(6.183.220)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	113.186	9.934
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(7.033.445)	(6.173.286)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(53.164.762)	(59.559.136)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.368.435)	(1.492.256)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(32.785)	(161.965)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(1.401.220)	(1.654.221)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		



Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	50.706.027	(18.666.667)
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(22.666.667)	22.666.667
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	9.499.999	87.895.958
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	37.539.359	91.895.958
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(17.026.623)	30.682.601
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	30.770.108	88.090
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	693	110
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	30.770.801	88.200
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	13.742.156	30.770.108
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	2.022	693
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	13.744.178	30.770.801
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0



Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2017

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2017 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio. I nuovi criteri di valutazione introdotti dal D.lgs 139/2015 non hanno influito sui criteri già in uso e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

Il presente bilancio è stato predisposto tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.lgs. 139/2015 applicabili a partire dall'esercizio 2016 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili OIC. Per gli effetti derivanti dall'applicazione dei nuovi principi di redazione si rimanda a quanto commentato in maggiore dettaglio al successivo paragrafo "Applicazione dei nuovi principi contabili OIC" della presente Nota Integrativa. L'applicazione dei nuovi principi di redazione non ha comportato effetti rilevanti sulle voci di stato patrimoniale, di conto economico e del rendiconto finanziario dell'esercizio in corso e di quello precedente.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori alla data di chiusura dell'esercizio precedente. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

Il Rendiconto Finanziario presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio ed è stato redatto con il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

Le specifiche sezioni della nota integrativa illustrano i criteri con i quali è stata data attuazione all'art. 2423 quarto comma, in caso di mancato rispetto in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa, quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la



relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

Per quanto riguarda l'attività della Società e i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione, predisposta dagli Amministratori della Società a corredo del presente bilancio.

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa. Inoltre, per effetto delle modifiche apportate ai prospetti di bilancio con l'abolizione dei conti d'ordine nello stato patrimoniale, l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale è commentato in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

CRITERI DI REDAZIONE

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e della competenza.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e proventi da non riconoscere in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

L'applicazione del principio della competenza ha comportato che l'effetto delle operazioni sia stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi e pagamenti.

Conformemente ai principi contabili nazionali e alla regolamentazione comunitaria, nella rappresentazione delle voci dell'attivo e del passivo viene data prevalenza agli aspetti sostanziali rispetto a quelli formali.

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

Come descritto nella Relazione sulla Gestione gli amministratori hanno redatto il presente bilancio nel presupposto della continuità aziendale con la ragionevole aspettativa che la Società possa ottenere le risorse necessarie per proseguire la propria attività operativa in un prevedibile futuro tenendo in particolare considerazione l'offerta di finanziamento ponte pari a €210 milioni ricevuta dal pool di banche che fa capo a Banca Intesa dettagliatamente descritta nel paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio"; va peraltro segnalato che il conseguimento delle finalità istituzionali della Società non potrà prescindere da una costante informativa del Consiglio di Amministrazione agli Azionisti al fine di consentire un efficace monitoraggio dell'equilibrio economico e finanziario della stessa.



Nella redazione del Bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria.

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è inoltre provveduto a:

- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Il Bilancio d'esercizio, così come la presente Nota Integrativa, sono stati redatti in unità di Euro secondo quanto disposto dal Codice Civile.

APPLICAZIONE DEI NUOVI PRINCIPI CONTABILI OIC

L'applicazione delle novità normative introdotte dal D.lgs. 139/2015 e dei nuovi principi contabili OIC ha comportato modifiche di classificazione per effetto delle voci di bilancio nuove o eliminate nonché modifiche ai criteri di valutazione.

Gli effetti derivanti dalle modifiche di classificazione sono stati rilevati retroattivamente rettificando, ai soli fini comparativi, anche i saldi dell'esercizio precedente.

Gli effetti derivanti dalle modifiche ai criteri di valutazione sono stati rilevati retroattivamente rettificando il saldo di apertura del patrimonio netto dell'esercizio 2016, rilevando tale rettifica nella voce "Utili/Perdite portati a nuovo" rettificando altresì, ai soli fini comparativi, il saldo di apertura del patrimonio netto e i dati comparativi dell'esercizio 2015 come se il nuovo principio contabile fosse sempre stato applicato.

Ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione ai crediti e debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016 e comunque nei casi in cui gli effetti dell'applicazione degli stessi criteri siano irrilevanti generalmente per i crediti ed i debiti entro i 12 mesi/a breve termine o quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore alla scadenza del debito sono di scarso rilievo.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

45



La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli OIC richiede l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire dalle stime effettivamente adottate in questo bilancio. Le stime sono utilizzate dalle società principalmente per rilevare le rimanenze, le attività per imposte differite e gli accantonamenti per rischi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

Di seguito vengono indicate le stime più significative relative alla redazione del bilancio perché comportano un elevato ricorso a giudizi soggettivi e assunzioni di ipotesi:

- Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, costituite da iniziative immobiliari, che vengono iscritte al costo di produzione, comprensivo degli oneri accessori, ovvero al valore corrente di mercato, se minore. Il valore di mercato viene determinato mediante perizie o lavori di congruità richiesti dalla società.
- Attività per imposte anticipate, le quali sono rilevate a fronte delle perdite fiscali riportate a nuovo e delle altre differenze temporanee, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri a fronte dei quali tali perdite e le differenze temporanee potranno essere utilizzate. Una significativa valutazione discrezionale è richiesta agli Amministratori per determinare l'ammontare delle imposte differite attive che possono essere contabilizzate.
- Fondi rischi ed oneri: la stima dei fondi per rischi ed oneri che viene effettuata facendo riferimento alle migliori informazioni disponibili alla data del presente bilancio comporta l'elaborazione di stime discrezionali riguardanti l'esito futuro di contenziosi o eventi, la cui valutazione in termini di profilo di rischio e le cui stime in termini di impatti economici finanziari sono soggette a incertezze e complessità che potrebbero determinare variazioni nelle stime.

Di seguito sono illustrati i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del Codice Civile, e con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

I beni immateriali per i quali il pagamento è differito rispetto alle normali condizioni di mercato sono iscritti, sulla base del criterio del costo ammortizzato, al valore corrispondente al debito determinato ai sensi dell'OIC 19 'Debiti'.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio o di accrescimento della capacità operativa e sono ammortizzati in 5 anni.

I diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.



Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

L'iscrizione e la valorizzazione della posta Costi di impianti ed ampliamento è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426, comma 1 n. 3 del Codice Civile, in quanto, come previsto dal Principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità all'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par.80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

- impianti e macchinari: 15%
- attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

- mobili e arredi: 12%
- macchine ufficio elettroniche: 20%

Non sono state effettuate rivalutazioni.

47
GA



Ai sensi dell'OIC 16 par.75 le immobilizzazioni materiali sono state riclassificate nell'attivo circolante e pertanto valutate al minore fra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, e non sono oggetto di ammortamento.

Partecipazioni

La società non detiene partecipazioni.

Rimanenze

Le rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, principalmente costituite da iniziative immobiliari, vengono iscritte al costo di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e svalutate eventualmente per allinearle al valore corrente di mercato, se minore.

In deroga alla regola generale, nella determinazione del costo di produzione delle rimanenze, sono stati inclusi anche gli oneri finanziari relativi al finanziamento contratto a fronte degli specifici impegni di spesa connessi all'operazione di acquisizione, valorizzazione e sviluppo immobiliare. Tale comportamento è in linea con le previsioni del principio contabile OIC 13 in tema di prodotti che richiedano un processo produttivo di vari anni prima di poter essere venduti o impiegati in processi aziendali.

La rilevazione dei costi di produzione è stata condotta considerando in modo unitario l'insieme delle aree e dei fabbricati che costituiscono il complesso immobiliare Expo 2015 e che risultano già acquisite alla data del 31 dicembre 2017.

Le rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione sono valutate al costo di produzione in quanto ritenuto inferiore al valore di mercato.

Strumenti finanziari derivati

La società non si è mai avvalsa di strumenti finanziari derivati.

Crediti

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide da clienti o da altri soggetti.

I crediti originati dalla vendita di beni e prestazioni di servizi sono rilevati secondo i requisiti indicati nel paragrafo di commento relativo ai ricavi. I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, vale a dire se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la Società.

I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo.

Con riferimento al valore di presumibile realizzo, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite un fondo svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore. A tal fine sono considerati



indicatori, sia specifici sia in base all'esperienza e ogni altro elemento utile, che facciano ritenere probabile una perdita di valore dei crediti. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti individualmente significativi e a livello di portafoglio per i restanti crediti, determinando le perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono state rilevate solo in presenza di ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di tempo che prevede redditi imponibili sufficienti per utilizzare le perdite riportabili e/o dalla presenza di differenze temporanee imponibili sufficienti ad assorbire le perdite riportabili.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale. I saldi dei conti correnti bancari risultano riconciliati con l'estratto conto alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.



I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

In conformità con l'OIC 31 par.19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria).

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

Rappresentano le passività connesse agli accantonamenti per trattamento di fine mandato a collaboratori coordinati e continuativi della società.

L'accantonamento dell'anno è stato determinato, anche in base a stime, in modo da consentire il progressivo adeguamento del relativo fondo alla quota complessivamente maturata alla fine dell'esercizio.

Fondi per imposte, anche differite

Non si rilevano fondi per imposte differite.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi). Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

**Valori in valuta**

Le attività e le passività monetarie in valuta sono iscritte al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio, con imputazione a conto economico dei relativi utili e perdite su cambi.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Si precisa che le transazioni economiche e finanziarie con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono illustrati in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Il termine entro cui il fatto si deve verificare perché se ne tenga conto è la data di redazione del progetto di bilancio da parte degli Amministratori, salvo i casi in cui tra tale data e quella prevista per l'approvazione del bilancio da parte dell'Assemblea si verifichino eventi tali da avere un effetto rilevante sul bilancio

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE**ATTIVO****Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

Con deliberazione n. X/6763 del 22 giugno 2017 Regione Lombardia ha deliberato l'erogazione dell'ultima tranche di finanziamento soci infruttifero postergato, come da art. 4 della Convenzione tra Regione Lombardia ed Arexpo S.p.A. del 30 dicembre 2015 (registrata in data 11 gennaio 2016 al n. 19086/RCC).

Nella stessa delibera Regione Lombardia ha inoltre deliberato la conversione del finanziamento soci infruttifero postergato ai sensi di legge, per l'importo residuo di Euro12.000.000,00, con rinuncia al diritto alla restituzione, in versamento in conto capitale specificatamente destinato in via esclusiva alle attività connesse alla gestione della fase transitoria del Post Expo (cd. Fast Post Expo").

51



Tale importo è stato parzialmente erogato per Euro 9.500.000, fermo restando che il saldo della quota residua di euro 2.500.000,00, pari al 5% del finanziamento totale assegnato con la suddetta convenzione, avverrà secondo quanto disciplinato dall'articolo 10.5, lettera c), dell'Atto Integrativo all'Accordo di Programma sottoscritto il 20 maggio 2016.

Il Consiglio fa presente che le spese da rendicontare a tale scopo sono superiori all'importo deliberato di Euro 12.000.000.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	0	2.500.000	2.500.000
Totale crediti per versamenti dovuti	0	2.500.000	2.500.000

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 123.407 (€ 129.572 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	111.605	87.077	63.367	262.049
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	102.389	17.415	12.673	132.477
Valore di bilancio	9.216	69.662	50.694	129.572
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	32.786	0	32.786
Ammortamento dell'esercizio	2.304	23.973	12.673	38.950
Altre variazioni	0	0	-1	-1
Totale variazioni	-2.304	8.813	-12.674	-6.165
Valore di fine esercizio				
Costo	111.605	119.863	38.020	269.488
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	104.693	41.388	0	146.081
Valore di bilancio	6.912	78.475	38.020	123.407



Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni.

Composizione dei "costi di impianto e ampliamento"

In relazione a quanto disposto dall'art.2427, comma 1 numero 3 del codice civile, viene esposta nei seguenti prospetti la composizione dei costi di impianto e ampliamento.

Composizione dei costi di impianto e ampliamento:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Totale variazioni	Valore di fine esercizio
	Sp. costituzione e modifiche societarie	9.216	2.304	-2.304	6.912
Totale		9.216	2.304	-2.304	6.912

I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati in cinque anni.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 2.431.657 (€ 1.382.410 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Impianti e macchinario	Affezature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	0	1.335.194	157.062	1.492.256
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	100.140	9.706	109.846
Valore di bilancio	0	1.235.054	147.356	1.382.410
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	148.086	1.011.336	209.013	1.368.435
Ammortamento dell'esercizio	11.106	276.129	31.953	319.188
Totale variazioni	136.980	735.207	177.060	1.049.247
Valore di fine esercizio				
Costo	148.086	2.346.530	366.076	2.860.692
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.106	376.269	41.660	429.035
Valore di bilancio	136.980	1.970.261	324.416	2.431.657

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni materiali"

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" pari a € 324.416 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Mobili	141.000	178.472	319.472
	Macchine ufficio	6.356	-1.412	4.944
Totale		147.356	177.060	324.416



ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 308.301.885 (€ 299.612.101 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione esercizio	Valore di fine esercizio
Costo/Valore conferimento delle aree	180.026.728	zero	180.026.728
Oneri Accessori alle acquisizioni	4.299.586	zero	4.299.586
Oneri Sviluppo	85.846.490	2.154.133	88.000.623
Oneri finanziari	29.439.297	6.535.651	35.974.948
Totale	299.612.101	8.689.784	308.301.885

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	299.612.101	8.689.784	308.301.885
Totale rimanenze	299.612.101	8.689.784	308.301.885

Nei bilanci in precedenza approvati, gli Amministratori avevano sempre ritenuto opportuno richiedere all'Agenzia delle Entrate una perizia sul valore complessivo delle aree iscritte a bilancio. Tale parere aveva confermato i valori di iscrizione in bilancio delle aree sino al 31 dicembre 2014 e quindi la sostanziale sostenibilità del valore capitalizzato sulle aree dell'ex sito EXPO.

Anche per l'esercizio 2015, gli Amministratori avevano ritenuto necessario ottenere dall'Agenzia delle Entrate un parere di congruità sul valore complessivo delle aree iscritte a bilancio. Il parere trasmesso con lettera del 29 aprile 2016, aveva confermato la congruità dei valori di iscrizione in bilancio delle aree al 31 dicembre 2015 e quindi la sostanziale sostenibilità del valore capitalizzato sui cespiti del sito EXPO. Lo stesso è stato formulato considerando la vigente situazione urbanistica dell'area nel più ampio contesto generale del mercato di riferimento.

L'anno 2016 aveva visto la redazione delle perizie, di cui al DPCM 9 marzo 2016 nell'ambito della valutazione della congruità del prezzo di emissione delle nuove azioni redatte dal Collegio peritale nominato dal Presidente del Tribunale di Milano e da Cassa Depositi e Prestiti per conto del MEF, a seguito del progetto che aveva portato il MEF a programmare il proprio ingresso nella compagine societaria.

Il Consiglio di Amministrazione di Arexpo S.p.A. nella relazione per la determinazione del valore economico della Società ai sensi dell'art. 2441 Cod. Civile, anche tenuto conto delle suddette perizie, aveva determinato il valore delle aree al 31 dicembre 2016 in ca. 300 milioni di Euro.



Nel corso dell'esercizio 2017 sono stati capitalizzati oneri finanziari per complessivi Euro 6.535.651 riconducibili alla capitalizzazione dei soli oneri finanziari relativi alle linee di credito aperte nel 2013 e direttamente imputabili al progetto di sviluppo dell'area Expo, quelli maturati in merito alla dilazione del debito per l'acquisto delle aree verso Fondazione Fiera Milano e quelli maturati in merito alla dilazione del debito per l'infrastrutturazione delle aree verso Expo 2015 S.p.A. in Liquidazione. Sono stati inoltre portati a rimanenza gli oneri direttamente imputabili allo sviluppo del progetto di rigenerazione urbana dell'area per Euro 2.154.133, relativi a rifunzionalizzazioni operate su manufatti esistenti, oneri per consulenze tecniche e oneri sostenuti per la gara di individuazione dell'Advisor nel processo di sviluppo del Masterplan e approvazione PII.

Gli Amministratori hanno effettuato internamente un primo "impairment test" sul valore complessivo delle rimanenze iscritte rispetto al valore desumibile di realizzo sul mercato, basato sui:

- valori previsti di cessione delle aree alle funzioni pubbliche;
- valori contenuti nelle offerte ricevute nella gara per la concessione in diritto di superficie di un'area che sviluppa ca. la metà della Superficie Lorda di Pavimento insediabile sull'area;
- valore attribuibile ai restanti 260.000 mq di SLP insediabili, visto anche, come evidenziato nella relazione sulla gestione, i volumi richiesti dal mercato nelle manifestazioni di interesse ricevute.

Tale approccio metodologico è stato condiviso con l'Agenzia delle Entrate, a cui, in continuità con i precedenti esercizi, è stato richiesto un parere di congruità del valore iscritto in misura pari a 308,3 milioni di euro, a conforto delle valutazioni effettuate dalla Società. Tale parere sarà disponibile, ed allegato, alla documentazione di bilancio depositata per l'Assemblea di approvazione del bilancio 2017.

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 53.428.477 (€ 48.125.172 nel precedente esercizio).

La loro composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	831.156	0	831.156	0	831.156
Crediti tributari	50.732.817	0	50.732.817		50.732.817
Imposte anticipate			1.825.993		1.825.993
Verso altri	38.511	0	38.511	0	38.511
Totale	51.602.484	0	53.428.477	0	53.428.477

Crediti verso clienti

L'importo si riferisce a crediti commerciali per concessione utilizzo spazi.

Il credito residuo vantato nei confronti della società Expo 2015 S.p.A. in liquidazione alla fine dell'esercizio precedente e derivante, per la parte minore, dall'operazione di concessione dei diritti di superficie e, per la



parte maggiore, dal riaddebito dei costi per attività di demolizione, rimozione, smaltimento dei materiali e degli impianti dei padiglioni sul sito, è stato incassato per compensazione come previsto dall'art. 3 dell'atto ricognitivo sottoscritto in data 18 aprile 2016 da Expo 2015 S.p.A. e Arexpo S.p.A..

Crediti tributari

La voce crediti tributari, rappresenta il credito verso l'Erario per l'eccedenza di IVA detraibile cumulata alla data del 31 dicembre 2017 (Euro 50.512.417), per l'eccedenza IRES (Euro 52) e per quella IRAP (Euro 219.749), oltre a crediti per ritenute d'acconto di Euro 599. Il credito IVA è stato chiesto a rimborso per Euro 5.887.196 con la presentazione della dichiarazione IVA relativa al periodo d'imposta 2013, e per Euro 17.969.333 con la presentazione della dichiarazione IVA relativa al periodo di imposta 2014, mentre la restante parte sarà utilizzata in compensazione o chiesta a rimborso non appena si verificheranno le condizioni di cui al D.P.R. 633/72.

Si fa presente che il credito iva relativo all'anno 2014 è stato rimborsato nel mese di febbraio 2018 oltre ad interessi.

Crediti per imposte anticipate

L'importo è stato iscritto in bilancio in quanto vi è la ragionevole certezza che negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee esisterà un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	5.238.026	-4.406.870	831.156	831.156	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	41.067.550	9.665.267	50.732.817	50.732.817	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.819.596	6.397	1.825.993			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	0	38.511	38.511	38.511	0	0
Totale crediti	48.125.172	5.303.305	53.428.477	51.602.484	0	0



iscritti nell'attivo circolante						
---------------------------------------	--	--	--	--	--	--

Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Totale	
Area geografica		Italia
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	831.156	831.156
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	50.732.817	50.732.817
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.825.993	1.825.993
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	38.511	38.511
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	53.428.477	53.428.477

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 13.744.178 (€ 30.770.801 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	30.770.108	-17.027.952	13.742.156
Denaro e altri valori in cassa	693	1.329	2.022
Totale disponibilità liquide	30.770.801	-17.026.623	13.744.178

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 1.061.548 (€ 579.025 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	0	422.486	422.486
Risconti attivi	579.025	60.037	639.062
Totale ratei e risconti attivi	579.025	482.523	1.061.548

57
GA

**Composizione dei ratei attivi:**

	Descrizione	Importo
	Interessi attivi su rimborso IVA 2014	317.070
	Interessi attivi su rimborso IVA 2013	105.416
Totale		422.486

Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Risconti attivi UP front 1%	282.126
	Risconti attivi su assicurazioni	8.703
	Altri risconti attivi	348.233
Totale		639.062

Oneri finanziari capitalizzati

Vengono di seguito riportati gli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 8 del codice civile.

Si rinvia alla voce rimanenze per la relativa capitalizzazione.

Si rileva che non sussistono capitalizzazioni su altre immobilizzazioni.

A complemento delle informazioni fornite sull'attivo dello Stato Patrimoniale qui di seguito si specificano le 'Svalutazioni per perdite durevoli di valore' e le 'Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali e immateriali'

Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Non sussistono svalutazioni, né rivalutazioni di valore a fronte di svalutazioni effettuate nei precedenti esercizi.

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Ai sensi dell'art.10 della legge 72/1983 si precisa che non sono intervenute rivalutazioni monetarie ed economiche delle immobilizzazioni materiali o immateriali.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 126.126.821 (€ 136.528.260 nel precedente esercizio).

Le variazioni intervenute nel 2017 sono riferite a:



- deliberazioni dell'Assemblea dei soci del 9 maggio 2017 (approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2016) con parziale copertura delle perdite conseguite mediante utilizzo della riserva "versamenti soci in conto capitale" e riporto a nuovo della perdita residua di Euro 8.040.725.
- conversione del finanziamento soci già erogato dalla Regione Lombardia per Euro 9.500.000 in versamento soci in conto capitale a seguito di deliberazione n. X/6763 del 22.06.2017.
- conversione del finanziamento soci ancora da erogare dalla Regione Lombardia per Euro 2.500.000 in versamento soci in conto capitale a seguito di deliberazione n. X/6763 del 22.06.2017.

Con tale deliberazione la Regione Lombardia ha autorizzato, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della Convenzione tra Regione Lombardia ed Arexpo S.p.A. del 30 dicembre 2015 (registrata in data 11 gennaio 2016 al n. 19086/RCC), la conversione del finanziamento soci infruttifero postergato ai sensi di legge, per l'importo residuo di euro 12.000.000,00, con rinuncia al diritto alla restituzione, in versamento in conto capitale specificatamente destinato in via esclusiva alle attività connesse alla gestione della fase transitoria del Post Expo (cd. Fast Post Expo"). Il finanziamento erogato da Regione Lombardia risulta attualmente versato parzialmente per Euro 9.500.000.

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	100.080.424	0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	43.815.536	0	0	0
Riserva legale	60.055	0	0	0
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	38.000.000	0	0	12.000.000
Varie altre riserve	-1	0	0	-1
Totale altre riserve	37.999.999	0	0	11.999.999
Utili (perdite) portati a nuovo	612.971	0	-8.040.725	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-46.040.725	0	46.040.725	0
Totale Patrimonio netto	136.528.260	0	38.000.000	11.999.999

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		100.080.424
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0		43.815.536
Riserva legale	0	0		60.055
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	38.000.000	0		12.000.000
Varie altre riserve	0	0		-2
Totale altre riserve	38.000.000	0		11.999.998

59
MGA



Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-7.427.754
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	-22.401.438	-22.401.438
Totale Patrimonio netto	38.000.000	0	-22.401.438	126.126.821

	Descrizione	Importo
	Riserva da arrotondamento Euro	-2
Totale		-2

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto vengono evidenziate di seguito le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	94.000.000	0	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0	0
Riserva legale	49.343	0	0	0
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	0	0	0	38.000.000
Varie altre riserve	1	0	0	0
Totale altre riserve	1	0	0	38.000.000
Utili (perdite) portati a nuovo	409.444	0	203.527	0
Utile (perdita) dell'esercizio	214.239	0	-214.239	0
Totale Patrimonio netto	94.673.027	0	-10.712	38.000.000

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	6.080.424		100.080.424
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	43.815.536		43.815.536
Riserva legale	0	10.712		60.055
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	0	0		38.000.000
Varie altre riserve	2	0		-1
Totale altre riserve	2	0		37.999.999
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		612.971
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	-46.040.725	-46.040.725
Totale Patrimonio netto	2	49.906.672	-46.040.725	136.528.260



Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	100.080.424	Capitale		0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	43.815.536	Apporto dei soci	Aumento capitale, copertura perdite	43.815.536	0	0
Riserva legale	60.055	Utili	Aumento capitale, copertura perdite	60.055	0	0
Altre riserve						
Versamenti in conto capitale	12.000.000	Apporto dei soci	Aumento capitale, copertura perdite	9.500.000	0	0
Varie altre riserve	-2			0	0	0
Totale altre riserve	11.999.998			9.500.000	0	0
Utili portati a nuovo	612.971	Utili	Aumento capitale, copertura perdite, distribuzione a soci	612.971	0	0
Totale	156.568.984			53.988.562	0	0
Residua quota distribuibile				53.988.562		
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E:						



altro								
-------	--	--	--	--	--	--	--	--

	Descrizione	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi: per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi: per altre ragioni	Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro
	Riserva per arrotondamento Euro	-2	--	--	0	0	0	
Totale		-2						

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti per complessivi € 636.771 (€ 578.740 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	0	578.740	578.740
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamenti nell'esercizio	51.360	0	0	0	51.360
Utilizzo nell'esercizio	37.460	0	0	0	37.460
Altre variazioni	44.131	0	0	0	44.131
Totale variazioni	58.031	0	0	0	58.031
Valore di fine esercizio	58.031	0	0	578.740	636.771

La voce "Altri fondi" stanziata nel corso dell'esercizio 2013 è relativa ad oneri per le bonifiche delle aree da riconoscere alla società EXPO 2015 S.p.A.. L'importo non è variato nel corso dell'esercizio e si riferisce ad una stima degli oneri non ancora definiti in modo puntuale dalle parti.

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta ad € 65.089 (€ 9.934 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:



	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	9.934
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	91.622
Utilizzo nell'esercizio	5.791
Altre variazioni	-30.676
Totale variazioni	55.155
Valore di fine esercizio	65.089

DEBITI

I debiti sono iscritti per complessivi € 254.762.471 (€ 243.482.147 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	96.000.000	28.039.360	124.039.360
Acconti	0	2.508.000	2.508.000
Debiti verso fornitori	64.405.704	12.896.217	77.301.921
Debiti tributari	56.943	86.811	143.754
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	102.517	30.695	133.212
Altri debiti	82.916.983	-32.280.759	50.636.224
Totale	243.482.147	11.280.324	254.762.471

I debiti verso banche ammontano a Euro 124.039.360, di cui 68 milioni di Euro relativi alla linea A (linea Base) e la restante parte riferiti alla linea IVA (di cui Euro 32 milioni accesi nel 2017). Il debito di 4 milioni di Euro, relativo al finanziamento erogato da Finlombarda S.p.A., è stato rimborsato nell'aprile 2017. I debiti verso banche sono conseguenti agli utilizzi dei fidi previsti per la linea base e per la linea IVA concesse dal pool di banche la cui composizione e il cui dettaglio è illustrato ampiamente nella Relazione sulla Gestione. La quota del debito scadente entro l'esercizio successivo è pari a 92 milioni di Euro, mentre la quota scadente oltre l'esercizio successivo è pari a 32 milioni di Euro. Il finanziamento è integralmente assistito da garanzia ipotecaria iscritta sulle aree di proprietà e lettere di patronage.

Si rinvia alla Relazione sulla Gestione per maggiori informazioni sulle condizioni applicate ai finanziamenti.

Si segnala che in data 16 febbraio 2018 il Pool di banche finanziatrici ha derogato alle condizioni contenute nell'originario contratto di finanziamento del 30 aprile 2013 autorizzando il rinvio al 30 giugno 2018 del rimborso delle rate di finanziamento scadute al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2017.



Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile.

I debiti verso fornitori si riferiscono a fatture da regolare al 31 dicembre 2017 e a fatture da ricevere stanziate in applicazione del principio della competenza.

Il decremento degli "Altri debiti" è riconducibile ai pagamenti effettuati nel corso del 2017 ad Expo S.p.A. in liquidazione ed al pagamento degli interessi a Banca IMI.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	96.000.000	28.039.360	124.039.360	92.000.100	32.039.260	0
Acconti	0	2.508.000	2.508.000	2.508.000	0	0
Debiti verso fornitori	64.405.704	12.896.217	77.301.921	77.301.921	0	0
Debiti tributari	56.943	86.811	143.754	143.754	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	102.517	30.695	133.212	133.212	0	0
Altri debiti	82.916.983	-32.280.759	50.636.224	50.636.224	0	0
Totale debiti	243.482.147	11.280.324	254.762.471	222.723.211	32.039.260	0

Debiti - Ripartizione per area geografica

Di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Totale	
Area geografica		Italia
Debiti verso banche	124.039.360	124.039.360
Acconti	2.508.000	2.508.000
Debiti verso fornitori	77.301.921	77.301.921
Debiti tributari	143.754	143.754
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	133.212	133.212
Altri debiti	50.636.224	50.636.224
Debiti	254.762.471	254.762.471

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art.



2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	124.039.360	124.039.360
Acconti	2.508.000	2.508.000
Debiti verso fornitori	77.301.921	77.301.921
Debiti tributari	143.754	143.754
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	133.212	133.212
Altri debiti	50.636.224	50.636.224
Totale debiti	254.762.471	254.762.471

Tra le garanzie previste dal contratto di finanziamento, si ricorda la lettera di patronage, sottoscritta da parte dei Soci di riferimento Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione Fiera Milano, che prevede, nel caso in cui si rappresenti un inadempimento delle obbligazioni assunte nei confronti degli Istituti Finanziari e che tale inadempimento sia riconducibile al mancato rispetto:

- a) da parte della società, degli impegni previsti nella tempistica del progetto di cui al piano di fattibilità, ovvero,
- b) da parte della società o degli altri enti sottoscrittori, per quanto di propria competenza, degli impegni previsti nell'accordo di programma,
- c) l'impegno a fornire agli Istituti Finanziatori, pro-quota in funzione della propria partecipazione azionaria, adeguate forme di garanzia, di gradimento delle banche finanziatrici stesse, a fronte delle predette obbligazioni derivanti dal contratto di finanziamento.

Per ulteriori informazioni rispetto alle linee di credito garantite da ipoteche si rinvia alla Relazione sulla Gestione.

Finanziamenti effettuati dai soci

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i finanziamenti effettuati dai soci della società, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 19-bis del codice civile.

I finanziamenti ricomprendono anche quelli effettuati dai soggetti che esercitano l'attività di finanziamento e controllo. Il socio Regione Lombardia, nel corso dell'esercizio 2017 ha deliberato un finanziamento infruttifero per complessivi Euro 12.000.000, erogati nel 2017 per Euro 9.500.000. Con apposita delibera, Regione Lombardia ha rinunciato a tali finanziamenti, che sono stati convertiti in versamenti socio in conto capitale nel mese di giugno 2017 per Euro 12.000.000.

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

Non vi sono ratei e riscointi passivi al 31 dicembre 2017 (€ 0 nel precedente esercizio).

**IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE E CONTI D'ORDINE**

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO**VALORE DELLA PRODUZIONE****Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività**

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	Ricavi da prestazioni di servizi	1.104.723
	Ricavi per vendita di beni	22.505
Totale		1.127.228

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

	Area geografica	Valore esercizio corrente
	Italia	1.127.228
Totale		1.127.228

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 1.116.124 (€ 4.014.146 nel precedente esercizio).

Nel precedente esercizio rilevava il riaddebito una tantum di costi per smantellamento padiglioni Expo per Euro 3,8 milioni, e ciò ha determinato il decremento di tale voce nell'esercizio 2017.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Proventi immobiliari	10.000	-10.000	0



Rimborsi spese	6.438	-6.438	0
Plusvalenze di natura non finanziaria	0	1.000	1.000
Sopravvenienze e insussistenze attive	562	1.101.463	1.102.025
Altri ricavi e proventi	3.997.146	-3.984.047	13.099
Totale altri	4.014.146	-2.898.022	1.116.124
Totale altri ricavi e proventi	4.014.146	-2.898.022	1.116.124

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 21.044.596 (€ 122.731.616 nel precedente esercizio).

Nel precedente esercizio rilevava il costo una tantum per accessione Expo per Euro 75 milioni, addebitato alla società da Expo S.p.A. in liquidazione, ciò ha principalmente determinato il decremento di tale voce nell'esercizio 2017.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Trasporti	0	29.155	29.155
Energia elettrica	2.029.898	-282.476	1.747.422
Acqua	0	275.824	275.824
Spese di manutenzione e riparazione	605.316	3.528.188	4.133.504
Servizi e consulenze tecniche	856.301	303.389	1.159.690
Compensi agli amministratori	471.219	76.521	547.740
Compensi a sindaci e revisori	149.552	-17.929	131.623
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	519.769	7.539	527.308
Pubblicità	27.908	85.488	113.396
Spese e consulenze legali	538.641	-90.242	448.399
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	969.005	-875.022	93.983
Spese telefoniche	310.081	59.428	369.509
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	394	863	1.257
Assicurazioni	334.265	142.930	477.195
Spese di rappresentanza	0	1.285	1.285
Spese di viaggio e trasferta	7.528	12.145	19.673
Personale distaccato presso l'impresa	1.523.152	692.815	2.215.967



Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	3.107	12.247	15.354
Altri	114.385.480	-105.649.168	8.736.312
Totale	122.731.616	-101.687.020	21.044.596

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 286.939 (€ 156.021 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	156.021	130.918	286.939
Totale	156.021	130.918	286.939

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 2.276.990 (€ 1.425.269 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
ICI/IMU	1.121.029	551.245	1.672.274
Imposta di registro	0	87	87
Diritti camerali	192	293	485
Abbonamenti riviste, giornali ...	4.426	-23	4.403
Sopravvenienze e insussistenze passive	1.295	194.593	195.888
Altri oneri di gestione	298.327	105.526	403.853
Totale	1.425.269	851.721	2.276.990

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":



	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	7.570.444
Altri	209
Totale	7.570.653

Utili e perdite su cambi

Trattasi di differenze cambio passive rilevate a pagamenti di fornitori saltuari esteri e spese viaggio.

	Parte valutativa	Parte realizzata	Totale
Perdite su cambi	0	82	82

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si precisa che non rilevano ricavi di entità o incidenza eccezionali.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si precisa che non rilevano costi di entità o incidenza eccezionali.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte di competenza dell'esercizio sono rappresentate dalle imposte correnti, così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali, e dalle imposte anticipate, relative a componenti di reddito negativi soggetti a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate:

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;
- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;
- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

Le imposte anticipate IRES ed IRAP sono state calcolate utilizzando rispettivamente le aliquote IRES del 24,00% ed IRAP del 3,9%.

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del codice civile.

69



	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	56.308.008	578.740
Totale differenze temporanee imponibili	0	0
Differenze temporanee nette	-56.308.008	-578.740
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-1.797.025	-22.571
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	-6.397	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-1.803.422	-22.571

	Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
	Perdite fiscali a nuovo	1.610.107	45.075.586	46.685.693	24,00	384.426	0	0
	Spese di manutenzione e riparazione, ammodernamento e trasformazione e > 5%	0	53.055	53.055	24,00	12.733	0	0
	Altre variazioni Ires	34.891	-34.891	0	0	0	0	0
	Fondo oneri bonifiche	578.740	0	578.740	24,00	138.897	3,90	22.571
	Eccedenza ACE	5.263.867	3.712.162	8.976.029	24,00	1.263.328	0	0
	Ammortamento costi di impianto ed ampliamento	8.491	0	8.491	24,00	2.038	0	0

Esercizio	Esercizio	Esercizio	Esercizio	Esercizio	Esercizio
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------



	corrente - Ammontare	corrente - Aliquota fiscale	corrente - Imposte anticipate rilevate	precedente - Ammontare	precedente - Aliquota fiscale	precedente - Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali:						
dell'esercizio	14.543.757			45.075.586		
di esercizi precedenti	46.685.693			1.610.107		
Totale perdite fiscali	61.229.450			46.685.693		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	61.229.450	24,00	386.426	1.610.107	24,00	386.426

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva

In assenza di imposte correnti IRES ed IRAP non si rende necessario lo sviluppo delle riconciliazioni tra l'onere fiscale teorico IRES ed IRAP e quelli esposti in bilancio.

La società ha stanziato le imposte anticipate sulle perdite fiscali generate in alcuni dei precedenti esercizi e sull'eccedenza ACE (incentivo fiscale Aiuto alla Crescita Economica), 2014 e 2015, in previsione di un loro recupero nel corso dei prossimi esercizi.

Per il principio della prudenza è stato deciso di non effettuare alcun accantonamento di imposte anticipate sulle perdite fiscali dell'anno e sull'ACE relativa agli esercizi 2016 e 2017.

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Dirigenti	Quadri	Impiegati
Tempo Indeterminato	1	10	0
Tempo Determinato	3	4	3
Ass. temporanea Regione Lombardia	2	3	5
Distacco ARPA	1	0	0
Distacco ILSPA	0	1	0
Co.co.co.	0	0	6
Somministrazione	0	0	16

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427,

71 71



comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	368.000	72.343

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	26.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	26.000

Categorie di azioni emesse dalla società

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 17 del codice civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:

	Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
	Ordinarie	100.080.424	100.080.424	0	0	100.080.424	100.080.424
Totale		100.080.424	100.080.424	0	0	100.080.424	100.080.424

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427, n. 17 del Codice Civile.

Strumenti finanziari

La società non ha emesso altri strumenti finanziari di cui al n. 19 del 1° comma, dell'art. 2427 del Codice Civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, di seguito si forniscono informazioni sugli impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

Impegni

Non si rilevano impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale. Non si rilevano impegni significativi che non siano già stati esposti nello stato patrimoniale.

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare



Si comunica che non rilevano patrimoni destinati ad uno specifico affare, ai sensi dell'art. 2447 bis del codice civile.

Operazioni con parti correlate

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del codice civile:

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni rilevanti, ma concluse a condizioni di mercato ed in forza della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (cd legge di stabilità 2017) che all'art. 1, comma 136 (Arexpo e convenzioni con i soci) recita: "La società Arexpo S.p.A. può avvalersi, sulla base di convenzioni, della collaborazione degli uffici tecnici e amministrativi dei propri soci pubblici, nonché delle rispettive società in house".

In particolare si tratta di costi di competenza del 2017:

Parti Correlate	Euro
Metropolitane Milanesi SpA	1.790.456
Fondazione Fiera Milano	598.500
Infrastrutture Lombarde SpA	289.839
Expo 2015 SpA in liquidazione	25.688.910

Nello specifico i costi sostenuti per Metropolitane milanesi sono riferibili alle attività prestate nei seguenti ambiti:

- "sviluppo del sito": redazione della progettazione definitiva ed esecutiva, di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e di direzione dei lavori, attività di supporto e indagini dell'Osservatorio Ambientale, attività catastali e consulenza prevenzione incendi;
- "Operations": direzione dell'esecuzione dei contratti di Global Service, servizi tecnici di supporto in campo autorizzazioni e sicurezza (supporto al Delegato del Datore di Lavoro, attività di RSPP e di supporto allo stesso per la gestione della sicurezza), manutenzione e gestione degli impianti acqua idrico-sanitario, potabile, antincendio, condensazione e falda, fognature, impianti di depurazione acque piovane e fitodepurazione, consulenza prevenzione incendi e gestione pratiche Commissione di Vigilanza in supporto ai Concessionari di Arexpo.
- "Progetto HT": redazione e consegna pratiche edilizie presso gli Enti per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e delle licenze di agibilità, comprese le attività di progettazione ai fini del rilascio dei pareri preventivi degli Enti interessati (es. ATS, VVF, ARPA, Regione Lombardia, Comune di Milano, Comune di Rho) relativamente agli interventi di rifunzionalizzazione di Palazzo Italia, degli edifici del Cardo Nord-Ovest e dell'area di servizio denominata "US6", sviluppo della progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, assistenza al Responsabile Unico del Procedimento ("RUP"), direzione lavori,

I costi imputabili a Fondazione Fiera Milano sono relativi alla dilazione sul pagamento del prezzo delle aree riferiti al periodo 2017, come meglio dettagliato nella relazione sulla gestione.

I costi di Infrastrutture Lombarde sono relativi al personale in distacco presso Arexpo ed alle spese condominiali rimborsate per la sede di via Taramelli, 24 mentre infine, i costi verso Expo 2015 S.p.A. in

73



liquidazione si riferiscono principalmente alla fatturazione del saldo degli oneri di infrastrutturazione per la quota restante di 25 milioni di euro oltre che per partite minori.

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 22-ter, tenendo conto dell'appendice di aggiornamento al principio contabile n. 12 dell'OIC, si informa che la società non ha posto in essere accordi non risultanti dallo stato patrimoniale da cui possano scaturire rischi o benefici significativi tale da poter pregiudicare il postulato generale della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, che sono dettagliatamente descritti nella Relazione sulla Gestione (cui si rinvia), segnaliamo in particolare quanto segue:

Arexpo, vista dunque l'impossibilità di giungere al closing entro la data prevista del 31 dicembre 2017, ha immediatamente provveduto a richiedere una ulteriore proroga sulla dilazione concessa da Expo 2015 S.p.A. e del socio Fondazione Fiera Milano, con nuova scadenza al 31 marzo 2018. FFM ha concesso la proroga dell'intero debito (ferma la vigenza della linea di firma), mentre Expo 2015 S.p.A. in liquidazione l'ha concessa con la condizione, soddisfatta da Arexpo, che fosse versato un acconto sul debito complessivo pari a 20 milioni di euro. Arexpo, dunque, in attesa di sottoscrivere il Bridge ha provveduto nel febbraio del 2018 a corrispondere un ulteriore acconto di 20 milioni, stipulando un contratto di finanziamento di breve periodo con banca Intesa di pari importo, garantito da cessione di credito derivante ad Arexpo dalla vendita della porzione di area all'Istituto Galeazzi, prevista entro fine maggio 2018.

In considerazione della nuova tempistica legata alla sottoscrizione del Prestito Bridge, Arexpo in gennaio 2018 ha provveduto ad invitare direttamente i principali Istituti finanziari del Paese (banca MPS, BNL, Unicredit, Credite Agricole, Bper – oltre le banche del Pool) a manifestare il proprio interesse a presentare un'offerta economica avente ad oggetto l'assunzione di prestito finanziario per un valore totale a pari ad Euro 210.000.000,00, avente durata pari a 2 anni, nel pieno rispetto dei principi generali di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità, elencati dall'art. 4 del D.lgs. n. 50/2016.

Gli Istituti che hanno manifestato interesse a seguito della procedura sono 4, ovvero Intesa Sanpalo, Banca Popolare di Sondrio, Banca Popolare di Milano e Monte dei Paschi di Siena.

In data 5 marzo 2018 Arexpo, delineate le certezze sull'aggiudicazione della gara di ideazione del Masterplan e concessione del diritto di superficie, necessarie agli Istituti finanziatori per la determinazione di un qualunque prezzo di offerta, ha inviato la lettera di invito ai soggetti che avevano manifestato interesse a presentare offerta economica avente ad oggetto l'assunzione di un prestito finanziario per un valore totale pari a 210 milioni di euro, con durata pari a 24 mesi. La data di ricezione delle offerte, originariamente prevista entro il 16 marzo 2018 e stata prorogata su richiesta dei partecipanti al 26 marzo 2018.

In data 26 marzo 2018, il costituendo raggruppamento temporaneo di imprese costituito da:



- Intesa Sanpaolo S.p.A.
- MPS Capital services banca per le imprese S.p.A.
- Banco BPM S.p.A.
- Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.
- Banca IMI S.p.A.

ha offerto per il servizio relativo all'assunzione di un prestito finanziario ipotecario di importo pari ad euro 210 milioni, avente durata 24 mesi, le seguenti condizioni:

- Tasso di interesse nominale annuo: IRS 6 mesi + margine pari al 5,39%
- Commissione up-front: pari a 0,69%
- Commissione di mancato utilizzo: pari a 1,49%

Nell'offerta l'RTI si è inoltre impegnata, al verificarsi del miglioramento creditizio di Arexpo S.p.A. (credit scoring), dovuto a titolo esemplificativo alla firma del contratto di concessione sulle aree per novantanove anni e/o alla firma del programma integrato di intervento, a rinegoziare il tasso nominale annuo.

Strumenti finanziari derivati

La società non ha posto in essere operazioni con strumenti finanziari derivati.

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone la destinazione del risultato d'esercizio come segue:

- utilizzo della voce AVI – altre riserve: versamento soci in c/capitale per Euro 12.000.000;
- riporto a nuovo della perdita per Euro 10.401.438.

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto dallo Stato Patrimoniale, Conto economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31.12.2017 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Milano, 28 marzo 2018

75

**L'Organo Amministrativo**

Il Presidente

Prof. Giovanni Azzone

L'Amministratore delegato

Avv. Giuseppe Bonomi

Dichiarazione di conformità

I sottoscritti Prof. Giovanni Azzone e Avv.to Giuseppe Bonomi, amministratori della Società AREXPO S.p.A., consapevoli delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attestano, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società.

PAGINA BIANCA



180150053170