

SENATO DELLA REPUBBLICA

XVIII LEGISLATURA

Doc. XV
n. 363

RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI AL PARLAMENTO

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

AREXPO SPA

(Esercizio 2019)

Comunicata alla Presidenza il 16 dicembre 2020



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

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

2019

Relatore: Presidente di sezione Francesco Paolo Romanelli

Ha collaborato
per l'istruttoria e l'elaborazione dei dati:
la dott.ssa Anna Maria Antonuccio



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 26 novembre 2020, tenutasi in videoconferenza, ai sensi dell'art. 85, comma 8 *bis*, del decreto legge 17 marzo n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020 n. 27, come modificato dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126 di conversione del decreto legge 14 agosto 2020 n. 104 e secondo le "Regole tecniche e operative" adottate con decreto del Presidente della Corte dei conti del 18 maggio 2020, n. 153 e del 27 ottobre 2020, n. 287;

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 2019, 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 2019;

ritenuto che, assolti così gli adempimenti di legge, si possano, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259 del 1958, comunicare alle dette Presidenze il bilancio - corredato della relazione degli organi amministrativi e di revisione - e 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 2019 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

Manuela Arrigucci

DIRIGENTE

Gino Galli

depositata in segreteria

SOMMARIO

PREMESSA	1
1. GLI SCOPI SOCIALI, L'ASSETTO PROPRIETARIO, GLI ORGANI E LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA	2
1.1 - Lo scopo sociale e l'assetto proprietario	2
1.2 - Gli organi sociali	4
1.3 - Gli organi di controllo e di vigilanza – il sistema di controllo interno	6
1.4 - La struttura organizzativa	8
2. LE RISORSE UMANE	9
2.1 - Consistenza e costo del personale	9
2.2 - Le collaborazioni esterne	10
3. ATTIVITÀ E FATTI DI GESTIONE PIÙ RILEVANTI	12
3.1 - Premessa	12
3.2 - Il "MIND" - "Milan Innovation District" (già Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione) e il correlato strumento urbanistico attuativo	13
3.3 - La Fondazione "Human Technopole"	14
3.4 - Il <i>campus</i> dell'Università degli studi di Milano	16
3.5 - La ristrutturazione del debito e il reperimento di nuove risorse finanziarie	17
3.6 - Il piano industriale	19
4. IL BILANCIO	21
4.1 - Notazioni generali	21
4.2 - Lo stato patrimoniale	23
4.3 - Il conto economico	28
4.4 - Il conto consuntivo in termini di cassa	30
5. CONCLUSIONI	32

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Assetto proprietario	3
Tabella 2 - Compensi degli amministratori.....	6
Tabella 3 - Consistenza numerica del personale	9
Tabella 4 - Costo del personale	10
Tabella 5 - Consulenze	11
Tabella 6 - Stato patrimoniale	23
Tabella 7 - Immobilizzazioni materiali	24
Tabella 8 - Crediti.....	25
Tabella 9 - Crediti per scadenza.....	25
Tabella 10 - Disponibilità liquide.....	26
Tabella 11 - Patrimonio netto	26
Tabella 12 - Debiti	27
Tabella 13 - Debiti per scadenza	28
Tabella 14 - Conto economico	29
Tabella 15 - Conto consuntivo in termini di cassa	31

PREMESSA

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, a norma dell'art. 7 della legge 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 2019, dando altresì notizia dei fatti di gestione più rilevanti intervenuti sino alla data corrente.

Per le questioni in relazione alle quali non si sono verificati mutamenti, si rinvia alla precedente relazione.

La precedente relazione, relativa all'esercizio 2018, approvata con determinazione n. 34 dell'11 maggio 2020, è pubblicata in Atti Parlamentari - XVIII legislatura, Doc. XV, n. 275.

1. GLI SCOPI SOCIALI, L'ASSETTO PROPRIETARIO, GLI ORGANI E LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

1.1 - Lo scopo sociale e l'assetto proprietario

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 milioni interamente versato dalla regione Lombardia, in attuazione dell'art. 7, c. 11 della legge regionale 15 agosto 2010, n. 13 e della delibera attuativa della Giunta regionale 31 maggio 2011, n. IX/1789, 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. (d'ora in poi, soltanto EXPO) delle aree sulle quali si sarebbe poi svolta la manifestazione "EXPO Milano 2015";
- 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").

Essendosi concluso l'evento espositivo - com'è noto - nell'ottobre 2015, all'attualità (e sin dal 2016) l'ultimo dei suddetti obiettivi statutari è rimasto, in buona sostanza, il principale e alla sua realizzazione è stata improntata tutta l'attività sociale negli anni successivi.¹

Va, tuttavia, segnalato che l'Assemblea dei soci, nella seduta del 19 dicembre 2018, ha provveduto a modificare l'art. 3 dello statuto, inserendo tra gli scopi sociali, in conformità alle previsioni della legge regionale della Lombardia 24 luglio 2018, n. 10 recante *"Disposizioni relative alla Società Arexpo S.p.a. per la realizzazione del parco scientifico e tecnologico Milano Innovation District (MIND)"* anche quelli:

¹ Sull'attività svolta dalla costituzione al 2016 e sulle principali vicende riguardanti l'evoluzione del capitale sociale e della compagine societaria nello stesso periodo, si è già ampiamente riferito nella relazione relativa all'esercizio 2017 (in Atti Parlamentari - XVIII legislatura, Camera dei deputati Doc XV, n. 126 - paragrafo n. 1), alla quale, pertanto, si rinvia.

- di svolgere attività di centralizzazione delle committenze e attività di committenza ausiliarie con riferimento alle procedure di affidamento relative alla realizzazione di interventi sulle aree dove si è svolta l'Esposizione Universale Expo Milano 2015, nonché di interventi, strettamente connessi ai primi, esterni alle suddette aree purché ricompresi nel territorio della città metropolitana di Milano;

- di monitorare i processi di infrastrutturazione e trasformazione delle aree interessate dalla predetta attività, assicurando il capillare e costante presidio per la valorizzazione e la riqualificazione delle aree medesime, coordinando, progettando e/o curando, anche attraverso le competenze tecniche dei soci, la formazione dei connessi processi di sviluppo urbanistico, analogamente alle altre attività che la Società compie sull'area che ha ospitato l'Esposizione Universale.²

A decorrere dal 15 dicembre 2016, l'assetto proprietario della Società, per effetto dell'ingresso nel capitale sociale del Ministero dell'economia e delle finanze (MEF),³ è il seguente.

Tabella 1 - Assetto proprietario

<i>(euro)</i>			
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
Ente Aut. 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

² Con legge regionale della Lombardia n. 18 del 26 novembre 2019 (art. 9, comma 4) è stata prevista la possibilità per AREXPO di svolgere attività di centralizzazione delle committenze e di committenza ausiliarie per la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 23 bis della legge regionale n. 12/2005 anche in deroga ai limiti territoriali previsti dalla legge regionale n. 10/2018. All'attualità, tuttavia, anche a causa dell'emergenza sanitaria relativa all'epidemia da COVID 19, non sono state ancora apportate le conseguenti modifiche statutarie.

³ Cfr. al riguardo, il paragrafo n. 1.3 della relazione relativa all'esercizio 2017.

1.2 - Gli organi sociali

L'Assemblea, oltretutto sulle materie riservate alla sua competenza dalla legge, delibera, in sede ordinaria, ai sensi dell'art. 2364, c. 1, n. 5 c.c., 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).⁴

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 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:

- 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. (Fondazione Fiera internazionale di Milano (FFM) e comune di Rho; nel Consiglio di amministrazione in carica nel 2019 è stato nominato un membro in rappresentanza di FFM).

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.

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

⁴ Cfr. *infra*, par. n. 3.2.

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.⁵.

Nella seduta del 1° luglio 2019 l'Assemblea dei soci ha nominato il nuovo Consiglio di amministrazione per il triennio 2019/2021⁶ che ha proceduto ad una sostanziale rimodulazione dei poteri dell'Amministratore delegato, conferendo al Direttore generale la maggior parte di quelli propriamente gestori, già in capo al precedente titolare della funzione.

Al nuovo Amministratore delegato, invece, sono stati conferiti, in sintesi, i seguenti poteri:

- assicurare il raccordo tra il Consiglio di amministrazione e il Direttore generale, curando in particolare, d'intesa con quest'ultimo, l'attuazione delle deliberazioni strategiche;
- predisporre d'intesa con il Direttore generale, i programmi strategici annuali e pluriennali;
- sottoporre al Consiglio di amministrazione il progetto di bilancio di esercizio, nonché le relazioni finanziarie prospettive e la relazione annuale sul governo societario;
- promuovere, d'intesa con il Direttore generale, il progetto di rigenerazione urbana e di sviluppo urbanistico dell'area dell'ex sito espositivo (MIND), verificandone, sempre d'intesa con il Direttore generale, l'avanzamento e il rispetto dei relativi piani e *budget*;
- sovrintendere alle politiche di comunicazione e curare le relazioni esterne e istituzionali e, in particolare, con la regione Lombardia.

Conseguentemente, il compenso del nuovo Amministratore delegato è stato ridotto da 240.000 euro, quale percepito dal precedente titolare dell'incarico, a 157.000 euro, di cui 132.000 euro a titolo di compenso per l'incarico e 25.000 euro per il ruolo di consigliere.

Nella tabella che segue si evidenziano i compensi annui lordi spettanti ai componenti del Consiglio di amministrazione nel 2019 e nel 2018.

⁵ Nessuna di tali due opzioni è stata esercitata.

⁶ Insediatosi il successivo 8 luglio 2019.

Tabella 2 - Compensi degli amministratori*(euro)*

	2019	2018
Presidente	50.000	50.000
Amministratore delegato	157.000	240.000
Consiglieri	25.000	25.000

Nel corso del 2019, il Consiglio di amministrazione ha tenuto 11 riunioni che hanno visto la regolare partecipazione dei suoi componenti, del Collegio sindacale, nonché, la presenza del magistrato della Corte dei conti delegato al controllo ai sensi dell'art. 12 della legge n. 259 del 1958.

1.3 - 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 soltanto da questi ultimi due soci; il sindaco nominato dal MEF assume le funzioni di presidente dell'organo.

Al presidente spetta un compenso di 23.000 euro annui lordi,⁷ mentre, per i due componenti effettivi, il compenso è fissato in 18.000 euro annui lordi.

Nel corso del 2019, il Collegio sindacale ha tenuto 7 riunioni che hanno visto la regolare partecipazione dei suoi componenti, nonché la presenza del magistrato della Corte dei conti delegato al controllo ai sensi dell'art. 12 della legge n. 259 del 1958.

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, individuata all'esito di una procedura ad evidenza pubblica, per un corrispettivo annuo pari a 21.000 euro oltre Iva.

⁷ Va, tuttavia, segnalato che tale compenso viene interamente versato al MEF, essendo il presidente un dirigente di ruolo di detta amministrazione.

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 è effettuata dal 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 ed è stato approvato il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza e l'integrità.

In tale stesso ambito, va segnalata l'adozione, 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 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.

1.4 - La struttura organizzativa

Nel corso del 2019 al vertice della struttura organizzativa aziendale era 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 e al quale, come già riferito (cfr. *supra* par. 1.2), il nuovo organo amministrativo insediatosi in corso di esercizio ha conferito ulteriori e più ampi poteri di gestione aziendale⁸.

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* 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 sono preposti dirigenti, mentre le funzioni aziendali e le aree operative sono dirette, di norma, da quadri.

Le tre direzioni di linea, unitamente all'Amministratore delegato e al Direttore generale, partecipano ad un comitato esecutivo per garantire il coordinamento delle attività secondo linee strategiche condivise.

⁸ 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). Nel corso del 2019 tale dirigente è stato assunto alle dirette dipendenze di AREXPO previa dimissioni dal precedente rapporto d'impiego con l'Ente Regione. A seguito delle dimissioni del suddetto dirigente, il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 3 settembre 2020, ha deciso di non nominare un nuovo Direttore generale.

2. LE RISORSE UMANE

2.1 - 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 precedente⁹.

Tabella 3 - Consistenza numerica del personale

Natura del rapporto		(euro)	
		al 31/12/2019	al 31/12/2018
dirigenti	a tempo indeterminato *	1	0
	a tempo determinato**	5	4
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	1	2
quadri	a tempo indeterminato	11	11
	a tempo determinato	5	5
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	3
impiegati	a tempo indeterminato***	3	1
	a tempo determinato	6	8
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	2
	in somministrazione ****	17	16
co.co.co.	Collaborazione coordinata e continuativa	1	3
Totali		54	55

* il 15 luglio 2019 assunto un Dirigente a TI precedentemente quadro in assegnazione temporanea da regione Lombardia

** il 5 aprile 2019 assunto un dirigente a TD precedentemente dirigente in assegnazione temporanea da regione Lombardia

*** nel corso del 2019 assunti due impiegati a TI precedentemente a TD

**** nel corso del 2019 assunto un impiegato in somministrazione

Nel corso dell'esercizio, la consistenza del personale si è attestata sugli stessi livelli del 2018 (1 unità in meno), permanendo, così, una discreta scopertura rispetto all'organico previsto (pari a 65 unità, di cui 7 dirigenti, 21 quadri e 37 impiegati).

Va, tuttavia, evidenziato che è ulteriormente migliorato il rapporto tra la consistenza complessiva del personale e il numero del personale strutturato (31 unità a tempo indeterminato

⁹ Sulla tipologia, natura ed evoluzione dei rapporti di lavoro presso AREXPO nel biennio 2016/2017 (non avendone la Società instaurato alcuno nel periodo precedente) si è riferito con la relazione relativa all'esercizio 2017, alla quale pertanto si rinvia (par. n. 3.1). Con una Determinazione assunta nel corso del 2019 (n. 111/2019) sono state dettate le nuove "Linee guida" che disciplinano le procedure per la selezione e l'assunzione del personale dipendente.

e a tempo determinato), rispetto a quello del personale non strutturato (23 unità, comprendenti personale in assegnazione temporanea da regione Lombardia, in somministrazione e co.co.co.). La successiva tabella espone il costo del personale sostenuto nel 2019.

Tabella 4 - Costo del personale

	(euro)				
	Personale Arexpo	Assegnazioni temporanee e distacchi	Contratti di Somministrazioni	Co.Co.Co.	Totale
A) Salari e stipendi					
Emolumenti e assegni fissi	2.284.902,12	454.906,82	832.554,55	128.045,46	3.700.408,95
Compensi accessori	225.482,88	122.436,25	0	0	347.919,13
TOTALE A)	2.510.385,00	577.343,07	832.554,55	128.045,46	4.048.328,08
B) Oneri sociali	850.168,57	73.163,46	0	16.670,19	940.002,22
C) TFR	157.141,11	78.399,56	0	12.804,60	248.345,27
TOTALE B) + C)	1.007.309,68	151.563,02	0	24.474,79	1.188.347,49
TOTALE	3.517.694,68	728.906,09	832.554,55	157.520,25	5.236.675,57

Il dato complessivo (5,237 milioni circa) registra una leggera diminuzione (-0,64 per cento) rispetto all'esercizio precedente (5,270 milioni circa), essenzialmente riferibile alla diminuzione del costo del personale non strutturato (-464.000 euro circa, nel complesso), che ha più che compensato l'aumento di quello relativo al personale strutturato (+430.000 euro circa).

Va, inoltre, evidenziato che nella corrispondente voce del conto economico è riportato soltanto il costo del personale strutturato, sia a tempo indeterminato che a tempo determinato (3,518 milioni circa); il costo relativo al personale in assegnazione temporanea da regione Lombardia, ai sensi dell'art. 23-bis, c. 7 del d.lgs. n. 165 del 2011, di quello in somministrazione e dei collaboratori coordinati e continuativi (pari a complessivi 1,710 milioni circa) è invece ricompreso nella voce "costi per servizi"¹⁰.

2.2 - Le collaborazioni esterne

Nella tabella seguente è riportato il costo delle consulenze affidate nel 2019, a confronto con quello sostenuto nell'esercizio precedente.

¹⁰ Cfr. anche *infra*, par. n. 4.3.

Tabella 5 - Consulenze

Tipologia	(euro)			
	2019	2018	Variazione assoluta	Variazione percentuale
Consulenze legali e notarili	7.285	71.933	-64.648	-90%
Consulenze fiscali e tributarie	-	71.062	-71.062	-100%
Consulenze informatiche	-	-	-	-
Consulenze tecniche	438.418	327.113	111.305	34%
Altre consulenze	-	19.136	-19.136	-100%
TOTALE Consulenze	445.703	489.244	-43.541	-9%

Al riguardo, si evidenzia una lieve riduzione, pari al 9 per cento circa, della spesa complessiva (che si aggiunge, però, a quello più consistente del 71 per cento circa registrato nello scorso esercizio) dovuta al forte ridimensionamento delle consulenze legali e notarili, nonché all'azzeramento di quelle fiscali e tributarie e delle "altre consulenze", che, nell'insieme, hanno più che compensato l'aumento del costo delle consulenze tecniche, principalmente imputabile agli apporti specialistici in materia ambientale di cui la Società si è avvalsa nel corso dell'esercizio a supporto delle attività svolte per il rilascio del Parere autorizzatorio unico regionale (PAUR)¹¹.

La Corte, nel prendere positivamente atto dell'andamento decrescente della spesa all'esame, raccomanda di proseguire su questa strada, ricorrendo alle prestazioni di professionisti esterni nei 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.

¹¹ Cfr. *infra*, par. n. 3,2.

3. ATTIVITÀ E FATTI DI GESTIONE PIÙ RILEVANTI

3.1 - Premessa

Nel corso del 2019 l'attività sociale è stata prevalentemente rivolta al raggiungimento dei seguenti tre fondamentali obiettivi gestori:

- definizione e completamento del rapporto contrattuale con il soggetto aggiudicatario¹² (d'ora in poi, concessionario) della procedura ad evidenza pubblica internazionale indetta nel 2016 per l'individuazione dell'operatore economico cui affidare il compito, in una prima fase, di supportare la Società nella redazione del c.d. *masterplan* del "Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione" (ora denominato con l'acronimo MIND: *Milan Innovation District*), da realizzare nell'ex sito espositivo (nonché della correlata proposta di strumento urbanistico attuativo) e, successivamente, di gestirne, in regime di concessione, lo sviluppo urbanistico, previa costituzione di un diritto di superficie sulle pertinenti aree per 99 anni;
- reperimento sul mercato della provvista finanziaria necessaria al fine di riallineare gli impegni sottoscritti in precedenza al nuovo scenario strategico di sviluppo delineato con il programmato piano di valorizzazione e riqualificazione dell'ex sito espositivo e di disporre, nelle more della concretizzazione dei flussi reddituali attesi, delle ulteriori risorse necessarie alla sua realizzazione nella fase di *start up*;
- finalizzazione degli accordi precontrattuali già raggiunti per l'insediamento nell'ex sito espositivo delle "funzioni pubbliche" e/o di "interesse pubblico" di eccellenza nel campo della salute, della ricerca e dell'innovazione¹³, individuate direttamente dal legislatore (Fondazione *Human Technopole*) e a seguito di specifiche manifestazioni di interesse in tal senso (Università degli studi di Milano e IRCCS "Galeazzi")¹⁴.

Di tali fatti di gestione si dà sinteticamente conto nei paragrafi che seguono, accennando, altresì, per ciascuno di essi, agli ulteriori più importanti sviluppi sino alla data corrente.

¹² Trattasi di una società immobiliare australiana di rilievo internazionale.

¹³ Denominate anche "ancore dello sviluppo".

¹⁴ Per maggiori dettagli sul contenuto delle "Linee Guida del Piano Strategico di Sviluppo", sulle modalità e sull'espletamento della gara internazionale, c.d. *masterplan*, sui presupposti normativi e sulle trattative che hanno portato all'individuazione delle "funzioni pubbliche" da insediare nell'ex sito espositivo, nonché sulle iniziative poste in essere nel corso degli esercizi precedenti in vista della ristrutturazione del debito e del reperimento di nuove risorse finanziarie, si rinvia, rispettivamente, ai paragrafi n. 4 e n. 3 delle relazioni relative agli esercizi 2017 e 2018, nei quali ciascuno di tali argomenti viene trattato in distinti sotto paragrafi. Il rapporto contrattuale con l'IRCCS "Galeazzi", è stato completamente definito nel corso del 2018, mediante la stipula del contratto di compravendita di un'area avente un'estensione complessiva di 50.000 mq circa, sulla quale, all'attualità, sono in fase di ultimazione i lavori di esecuzione del nuovo nosocomio (cfr., par. n. 3.4. della relazione relativa all'esercizio 2018).

3.2 - Il “MIND” - “Milan Innovation District” (già Parco della Scienza, del Sapere e dell’Innovazione) e il correlato strumento urbanistico attuativo

Pendente ancora il procedimento di approvazione del programma integrato di intervento (in sigla, PII)¹⁵, vale a dire dello strumento urbanistico¹⁶ mediante il quale, ai sensi dell’art. 12 dell’accordo di programma sottoscritto nel 2011,¹⁷ deve essere disciplinata la trasformazione urbanistico-edilizia dell’ex sito espositivo nel periodo successivo alla conclusione della manifestazione (c.d. post-Expo), AREXPO, in data 12 aprile 2019, ha stipulato con il concessionario:

- un primo contratto (definito, “concessione base”) con il quale, in sostanziale conformità allo schema a suo tempo allegato al bando di gara, è stata affidata in concessione per 99 anni un’area (precisamente individuata in una planimetria allegata, in conformità alle previsioni degli stessi *masterplan* e PII) di estensione tale da consentire lo sviluppo di 250.000 metri quadri di superficie lorda di pavimento (SLP), al fine di realizzare gli interventi immobiliari ed urbanistici previsti dal *masterplan*, nel rispetto delle eventuali diverse prescrizioni dell’approvando PII; l’efficacia delle reciproche obbligazioni assunte (tra le quali, principalmente, quelle concernenti la misura e le modalità di corresponsione del canone, in conformità all’offerta presentata in sede di gara) è stata condizionata alla costituzione del diritto di superficie sulla stessa area e per uguale durata, da effettuarsi, con separato atto, entro 10 giorni dalla sottoscrizione, all’esito della definitiva approvazione del PII, della convenzione urbanistica di cui all’art. 93 della legge regionale n. 12/2005;

- un secondo contratto (definito “concessione aggiunta”) con il quale, in linea con la facoltà prevista dal bando di gara, la concessione è stata estesa, per le medesime finalità e per uguale durata, ad un’altra area di estensione tale da generare ulteriori 222.750 metri quadri di SLP (e così, nel complesso, per un estensione totale pari a 472.750 metri quadri di SLP), con efficacia, anche in questo caso, condizionata alla stipula di progressivi atti di costituzione del diritto di superficie sulle aree interessate.

In entrambi i contratti è stato convenuto che AREXPO potrà procedere, mediante procedure ad evidenza pubblica e nel rispetto dei parametri di congruità stabiliti dalla competente

¹⁵ La cui proposta definitiva, una volta conclusa l’elaborazione del *masterplan*, è stata trasmessa ai due comuni interessati (Milano e Rho), nel settembre 2018.

¹⁶ Di cui agli art. 87 e seguenti della legge regionale della Lombardia 11 marzo 2015 n. 12.

¹⁷ Tra regione Lombardia, comune di Milano, Provincia di Milano, comune di Rho e Poste Italiane, con l’adesione di EXPO e di AREXPO.

amministrazione finanziaria, alla vendita a terzi di porzioni di aree rimaste di sua piena proprietà, nonché all'alienazione dei suoli gravati da diritto di superficie.

In data 31 gennaio 2020, con ritardo rispetto ai tempi originariamente stimati, i comuni di Milano e di Rho hanno definitivamente approvato il Piano integrato di intervento (ciò che ha determinato negativi riflessi – come si dirà¹⁸ - sui risultati di bilancio).

Successivamente, nel corso del corrente anno, il complesso procedimento urbanistico è stato portato alla sua quasi definitiva conclusione mediante il rilascio del PAUR da parte della regione Lombardia (10 febbraio), la sottoscrizione della convenzione urbanistica (3 giugno), la stipula dell'atto costitutivo del diritto di superficie in favore del concessionario in relazione alla "concessione base" (23 giugno) e, ai medesimi fini, di un contratto preliminare relativamente alla "concessione aggiunta" (25 giugno).

In ordine a tali atti si riferirà, più diffusamente, con la relazione afferente al prossimo esercizio.

3.3 - La Fondazione "Human Technopole"¹⁹

Nel corso del 2019 AREXPO e *Human Technopole* (d'ora in poi HT) sono giunte ad una diversa e più puntuale definizione degli impegni precedentemente assunti dall'Istituto italiano di tecnologia²⁰ relativamente alla compravendita degli immobili insistenti sull'area denominati "Palazzo Italia", "Cardo Nord-Ovest" e "area di servizio US6", nonché alla costruzione, in un'area limitrofa, e alla successiva alienazione di due nuovi edifici da destinare ad uffici, laboratori e servizi interdisciplinari che sono stati formalizzati, dapprima, in un Protocollo d'intesa, sottoscritto in data 24 maggio e, successivamente, in una lettera d'intenti in data 19 dicembre.

¹⁸ Cfr. *infra*, par. n. 4.3

¹⁹ La Fondazione - che, con d.p.c.m., in data 27 marzo 2018 è stata assoggettata al controllo della Corte dei conti ai sensi dell'art. 12 della legge n. 259 del 1958 - è stata istituita con lo scopo di creare e gestire un'infrastruttura scientifica e di ricerca per la realizzazione dell'omonimo progetto multidisciplinare in materia di salute, genomica, alimentazione e di scienza dei dati e delle decisioni per il contrasto al cancro e alle malattie neurodegenerative, a suo tempo predisposto dall'Istituto Italiano di Tecnologia, in attuazione dell'art. 5, c. 2 del d.l. n. 185 del 2016, convertito in legge n. 9 del 2016 e successivamente approvato con il d.p.c.m. 16 settembre 2016. Il progetto 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 (cfr., *amplius*, relazione relativa all'esercizio 2017, par. n. 4.3).

²⁰ Con l'accordo quadro stipulato in data 3 agosto 2017.

Innanzitutto, HT ha manifestato l'intento, da formalizzarsi mediante successivi contratti preliminari di compravendita, di procedere all'acquisto dei tre immobili preesistenti quali sopra indicati per un corrispettivo pari a quello ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate (36 milioni circa), oltre al rimborso delle spese sostenute per la loro rifunionalizzazione (pari a 6,8 milioni circa)²¹.

Per ciò che concerne, invece, la realizzazione della nuova struttura da destinare ad uffici, laboratori e servizi interdisciplinari, HT si è orientata su una diversa soluzione progettuale che prevede, all'esito di una più approfondita ricognizione delle proprie esigenze logistiche ed operative, la costruzione di un solo edificio per una superficie complessiva di 35.000 mq circa,²² da realizzare a proprie spese.

Conseguentemente, HT ha manifestato l'intento, da formalizzarsi, anche in questo caso, con uno stipulando contratto preliminare di compravendita di acquistare il solo terreno sul quale insisterà tale nuovo edificio per un importo stimato di 3,9 milioni circa, affidando ad AREXPO, dietro corrispettivo, in considerazione del suo nuovo scopo sociale a seguito dell'emanazione della legge regionale 24 luglio 2018, n. 10²³, le attività di committenza ausiliaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. m), nn. 2, 3 e 4 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50²⁴.

Analoghe attività di committenza ausiliarie sono state, infine, affidate ad AREXPO relativamente alla procedura di gara per la realizzazione, in un'area adiacente alle precedenti e ugualmente a spese di HT, di un nucleo di strutture di natura temporanea (da adibirsi ad uso di laboratori, di ufficio e di stabulazione degli animali), al fine di consentire il progressivo e celere insediamento delle attività e del personale scientifico nel sito, nelle more della completa utilizzabilità degli altri edifici²⁵.

Va, infine, riferito che, in data 25 giugno 2020, è stato stipulato il contratto preliminare di compravendita di "Palazzo Italia" e il 31 luglio successivo anche quello definitivo, per un corrispettivo, in conformità alla relazione di stima aggiornata redatta dall'Agenzia delle Entrate nel gennaio precedente, pari a 34.387.343 euro, oltre IVA.

²¹ All'attualità, i lavori di rifunionalizzazione del "Palazzo Italia" sono ultimati e HT occupa già, a titolo di comodato gratuito, una parte dell'immobile, mentre quelli concernenti il "Cardo Nord-Ovest" e l'area di servizio denominata "US6", sono in fase di avanzata esecuzione.

²² Definito *Headquarters o South building*

²³ Cfr. *supra*, par. n. 1.1.

²⁴ In attuazione di tale incarico, la Società ha pubblicato un bando di concorso internazionale di progettazione in due gradi, finalizzato all'acquisizione di un progetto di fattibilità tecnica ed economica del nuovo edificio, all'esito del quale è già stato definitivamente individuato quello vincitore.

²⁵ In attuazione di tale secondo incarico, AREXPO ha provveduto ad indire una procedura ad evidenza pubblica per l'appalto dei relativi lavori, anch'essi, attualmente, in fase di esecuzione.

3.4 - Il *campus* dell'Università degli studi di Milano

AREXPO e l'Università degli Studi di Milano (in prosieguo, UNIMI), con uno scambio di concordi manifestazioni di volontà avvenuto nel giugno del 2019, sono addivenuti ad un nuovo e conclusivo accordo circa i contenuti del contratto preliminare di compravendita dell'area dell'ex sito espositivo sulla quale sarà realizzato il *campus* destinato ad ospitare i dipartimenti di area scientifica attualmente siti in zona "Città studi" e limitrofe del comune di Milano.²⁶

In sintesi, è stato convenuto che esso avrebbe avuto ad oggetto la sola compravendita dell'area e dei connessi diritti edificatori fuori *standard* (senza, quindi, la preliminare costituzione di un diritto di superficie) e che, conseguentemente, alla sottoscrizione del contratto definitivo si sarebbe provveduto antecedentemente alla stipula da parte di UNIMI dell'atto di concessione in favore del soggetto aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica ex art. 183, comma 5, del d.lgs. n. 50 del 2016 per la progettazione definitiva dell'opera e per la sua realizzazione e gestione in regime di concessione.

In tali differenti termini è stato, pertanto, sottoscritto, in data 15 luglio 2019, il contratto preliminare, con il quale, è stato stabilito, tra l'altro, che il prezzo della compravendita sarebbe stato corrisposto, quanto al 35 per cento (4,566 milioni circa), entro 120 giorni dalla data della stipula dello stesso preliminare, quanto al 40 per cento (5,218 milioni circa), entro 60 giorni dalla stipula del contratto definitivo e, quanto al saldo (3,261 milioni circa), entro 60 giorni dal collaudo dell'opera.

Essendo stata contestualmente prevista la possibilità di accesso temporaneo all'area per lo svolgimento di ogni attività propedeutica alla predisposizione del progetto e all'avvio dei lavori, UNIMI ha provveduto a pubblicare, il successivo 29 luglio 2019, il bando di cui all'art. 183, comma 15 del d.lgs. n. 50 del 2016, prevedendosi quale scadenza per la presentazione delle domande di partecipazione il 20 dicembre 2019; l'unica domanda pervenuta²⁷ è stata ammessa alla fase di valutazione dell'offerta tecnica, che, all'attualità è ancora in corso.

Successivamente, il Consiglio di amministrazione di AREXPO, nella seduta del 15 ottobre 2019, in esecuzione dello specifico obbligo assunto dalla Società con l'art. 5 del contratto

²⁶ Sulla genesi e sull'evolversi dell'iniziativa, nonché sui precedenti accordi pre-contrattuali si è ampiamente riferito nelle relazioni relative agli esercizi 2017 (par. n. 4.5) e 2018 (par. n. 3.5), alle quali, pertanto, si rinvia per maggior informazioni.

²⁷ Da parte di un raggruppamento temporaneo di imprese di cui è mandatario lo stesso operatore economico al quale è stata affidata la concessione per la realizzazione degli interventi immobiliari ed urbanistici previsti dal PII (cfr. *supra*, par. n. 3.2).

preliminare di compravendita²⁸, ha deliberato di indire una procedura ad evidenza pubblica per l'appalto dei lavori di eliminazione delle preesistenze e delle interferenze presenti sull'area su cui insisterà il nuovo *campus*, nonché di sezionamento degli esistenti sottoservizi²⁹, per un importo a base d'asta di 7,75 milioni³⁰.

3.5 - La ristrutturazione del debito e il reperimento di nuove risorse finanziarie

A partire dal secondo semestre 2017, AREXPO, nelle more del perfezionamento del processo, all'epoca ancora *in itinere* che avrebbe portato alla definizione di un nuovo *masterplan* e di un aggiornato piano industriale su cui basare la struttura finanziaria di lungo periodo della Società³¹ ha avviato interlocuzioni dirette con i principali istituti di credito, al fine di ottenere dal sistema bancario un finanziamento "*bridge*" di 210 milioni 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 di 160 milioni stipulato nel 2013³², così da rendere l'area libera da ipoteche e poterla concedere in garanzia ai nuovi soggetti finanziatori.

In prosieguo di tempo, la Società, al fine di assicurare la massima trasparenza ed economicità dell'operazione finanziaria, ha deciso di espletare, nel marzo del 2018, una 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 2017.³³

A tale procedura ha partecipato un solo raggruppamento di istituti bancari, con il quale è stato poi stipulato il relativo contratto in data 27 giugno 2018, alle seguenti principali condizioni:

²⁸ Nello stesso articolo è previsto, altresì, l'obbligo per AREXPO di proseguire e concludere, entro la data di stipula del contratto definitivo di compravendita, il procedimento di sdemanializzazione della porzione di terreno insistente sull'ex alveo di un preesistente torrente.

²⁹ Reti ICT, WI-FI, impianti speciali, antincendio, acque meteoriche, acque nere, acqua potabile, acqua sanitaria e acqua di condensazione; all'attualità, espletata la gara, sono in corso di esecuzione i relativi lavori da parte dell'appaltatore.

³⁰ Il quadro economico complessivo dell'appalto, comprensivo degli oneri per la sicurezza e delle somme a disposizione, è pari a 8,53 milioni circa.

³¹ Cfr. *supra*, par. n. 3.2.

³² Il contratto prevedeva due linee per cassa (base e Iva), rispettivamente, di 87 milioni e di 26,5 milioni, ed una, c.d. per firma, di 47,5 milioni; alla data del 31 dicembre 2016 erano stati attinti complessivamente 92 milioni (68 milioni dalla linea base e 24 milioni dalla linea Iva, previa cessione del corrispondente credito maturato verso l'erario).

³³ 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.

- durata: 2 anni;
- tasso di interesse nominale annuo: 5,39 per cento;
- commissione *up-front*: 0,69 per cento;
- commissione di mancato utilizzo: 1,49 per cento;
- tasso di interesse creditore: 0,01 per cento.

Con la relativa provvista AREXPO ha provveduto ad estinguere quasi integralmente i prestiti contratti con il sistema bancario nel corso dei precedenti esercizi,³⁴ a saldare totalmente il residuo debito di 44,2 milioni circa nei confronti del socio Ente Autonomo Fondazione Fiera Internazionale di Milano (d'ora in poi FFM)³⁵ e, infine, a corrispondere un ulteriore acconto sul credito complessivo vantato da EXPO,³⁶ rinviando il saldo finale (pari a 20 milioni), previo assenso del creditore, dapprima, al 30 giugno 2019³⁷ e, successivamente,³⁸ al 31 dicembre 2020.

In considerazione della breve durata del prestito *de quo*, la Società si è attivata, già nello scorcio dello stesso 2018, per l'ottenimento, in sua sostituzione di un prestito c.d. *senior* di pari importo della durata di 15 anni, allo scopo di consolidare il debito, nonché di conseguire più favorevoli condizioni economiche, tenuto conto dei flussi di cassa attesi per effetto degli atti contrattuali già stipulati e stipulandi in attuazione del programmato piano di sviluppo del sito³⁹ e del conseguente miglioramento del merito creditizio.

A tali fini, AREXPO ha indetto, nel giugno del 2019, una procedura ad evidenza pubblica, in conformità ai principi di cui all'art. 4 del d.lgs. n. 50 del 2016, per la concessione di un prestito finanziario *senior* del valore di euro 210.000.000, oltre a ulteriori euro 10.000.000,00 per una linea di credito "*stand-by*" e, successivamente, in data 20 dicembre 2019, una procedura competitiva, mediante presentazione di offerta, tra i cinque istituti di credito che avevano presentato la richiesta manifestazione di interesse.

All'esito di tale procedimento (conclusosi soltanto nell'aprile 2020 a causa della sopravvenuta emergenza sanitaria per l'epidemia da COVID 19) il contratto di finanziamento è stato stipulato, in data 23 giugno 2020, con l'unico istituto di credito partecipante (in *pool* con altri istituti), che ha formulato, in sintesi, la seguente offerta, per le cinque linee di credito

³⁴ Ad eccezione di un'unica quota di 10 milioni, il cui rimborso è stato garantito mediante cessione del credito Iva di 16 milioni circa relativo all'anno d'imposta 2016, che è stato poi incassato nel giugno 2019.

³⁵ Per l'acquisto delle aree di proprietà del predetto Ente effettuato nel 2012.

³⁶ A titolo di spese sopportate per l'infrastrutturazione del sito, di rimborso del costo sostenuto per la bonifica delle aree e per l'eliminazione dei rifiuti speciali, nonché di ristoro degli oneri relativi al mantenimento in perfetto stato delle opere infrastrutturali anticipati nel corso del 2016 (cfr. Relazione relativa all'esercizio 2017 cit., par. n. 4.6).

³⁷ Cfr. Relazione relativa all'esercizio 2018, par. n. 3.6

³⁸ Nel corso dello stesso 2019.

³⁹ Ai quali si è fatto cenno ai paragrafi immediatamente precedenti.

richieste, ritenuta, oltretutto più conveniente, in rapporto alle condizioni del prestito "bridge" quali sopra indicate, anche in linea con i tassi di mercato per analoghe operazioni di finanziamento:

- linea di credito A) pari 25 milioni di euro (di tipo *amortizing* e con durata di 2 anni) - tasso variabile pari all'Euribor a 6 mesi + 2,25 per cento;
- linea di credito B) pari a 79 milioni di euro (di tipo *amortizing* e con durata di 15 anni) - tasso fisso pari al 3 per cento;
- linea di credito C) pari a 79 milioni di euro (di tipo *amortizing* e con durata di 15 anni) - tasso fisso pari al 3,5 per cento;
- linea di credito D) pari a 27 milioni di euro (di tipo *bullet* e con durata di 16 anni) - tasso fisso pari al 4,0 per cento;
- linea di credito "stand-by" pari a 10 milioni di euro (di tipo *revolving* e con durata di 18 mesi rinnovabile sino a 16 anni) - tasso variabile pari all' Euribor a 3 mesi + 500 punti base;
- commissione di mancato utilizzo: pari all'1 per cento;
- commissione "up front" sulle linee A-B-C e D: pari allo 0,90 per cento *una tantum*.

Alla conclusione dell'operazione si è pervenuti il 23 giugno successivo, con la sottoscrizione di un atto integrativo e modificativo del contratto base, a seguito della cancellazione delle ipoteche iscritte a garanzia del prestito "bridge" e della conseguente costituzione di identici diritti reali a garanzia del nuovo finanziamento.

3.6 - Il piano industriale

Il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 26 novembre 2019, a seguito della stipula degli atti di concessione sottoscritti nell'aprile precedente⁴⁰ ed in vista dell'assunzione del finanziamento *senior* di 210 milioni di cui si è testé detto⁴¹, ha approvato il Piano industriale 2020/2035.

Nella sua costruzione sono stati presi in considerazione elementi di natura economica, patrimoniale e finanziaria, con un approfondimento su quelli di natura monetaria, ovvero sui flussi reddituali attesi nel periodo compreso negli anni dal 2020 al 2035, vale a dire, nel periodo di sviluppo della rigenerazione urbana dell'area MIND, anche al fine di evidenziare la sostenibilità finanziaria e il merito creditizio dell'iniziativa imprenditoriale.

⁴⁰ Cfr. *supra*, par. n. 3.2.

⁴¹ Cfr. *supra*, paragrafo precedente.

A tal fine, sono stati messi in particolare risalto i riflessi finanziari derivanti dai contratti relativi alla “concessione base” e alla “concessione aggiunta”, mercé i quali sono stati stimati ricavi nell’arco di piano (coincidente con la fase di sviluppo), per un totale di 600 milioni di euro circa, a titolo di canoni concessori, di anticipi sugli stessi, di rimborsi dei costi di ristrutturazione e di corrispettivo per la vendita della nuda proprietà di parte (142.000 mq circa) della SLP totale (227.250 mq) relativa alle aree oggetto della “concessione aggiunta”.

I ricavi dalle alienazioni delle aree e dei manufatti in favore delle due “funzioni pubbliche”/“ancore dello sviluppo” (HT e UNIMI), che si realizzeranno nei primi 6 anni di piano, sono stati, invece, stimati in 61 milioni di euro circa.

Il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 26 maggio 2020, ha proceduto ad un aggiornamento del Piano, apportandovi leggere modifiche, soprattutto sul versante dell’andamento dei costi operativi, tenuto conto dei risultati del bilancio all’esame (la cui proposta è stata approvata nella stessa seduta) ed in considerazione, altresì, dell’evoluzione successiva della gestione sino alla suddetta data e di quella prevedibile nel breve periodo.⁴²

⁴² Su tale argomento si riferirà più diffusamente con la prossima Relazione relativa all’esercizio corrente.

4. IL BILANCIO

4.1 - Notazioni generali

Il bilancio d'esercizio è stato approvato dall'Assemblea ordinaria degli azionisti tenutasi in data 7 luglio 2020.

Esso è stato previamente comunicato alla società di revisione, che, dopo aver effettuato i riscontri di sua competenza, ha rassegnato, in data 11 giugno 2020, la prescritta relazione all'Assemblea, ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39.

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

Poiché AREXPO è stata inclusa, a decorrere dal 1° gennaio 2018, nell'elenco delle "Amministrazioni pubbliche" inserite nel conto economico consolidato, compilato dall'ISTAT⁴³, la società si è, altresì, conformata, alle prescrizioni degli artt. 11 e 13 del d.lgs. 31 maggio 2011, n. 91, allegando ai documenti di bilancio (stato patrimoniale, conto economico, nota integrativa e relazione sulla gestione) il prospetto del conto consuntivo in termini di cassa, con la ripartizione della spesa per missioni e programmi, ai sensi dell'art. 9 del d.m. 27 marzo 2013.

L'esercizio si è chiuso con una perdita di euro 13.934.316, che, con votazione unanime dei soci e conformemente alla proposta del Consiglio di amministrazione, è stata portata interamente a nuovo.

Di segno negativo, a fronte dei risultati entrambi positivi dello scorso esercizio, sono conseguentemente il margine operativo lordo (EBITDA⁴⁴) e il risultato operativo (EBIT⁴⁵), che si sono attestati, rispettivamente, a - 806 mila euro circa e a - 1,42 milioni circa.

Tale risultato negativo è principalmente ascrivibile al ritardo con il quale i comuni di Milano e di Rho hanno approvato, in data 31 gennaio 2020, il Piano Integrato di Intervento,⁴⁶ con conseguente slittamento dei tempi per il completamento del complesso procedimento urbanistico, mediante la sottoscrizione, della convenzione urbanistica, originariamente

⁴³ Comunicato pubblicato sulla G.U. n. 228 del 29 settembre 2017, ai sensi dell'art. 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

⁴⁴ *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization.*

⁴⁵ *Earnings Before Interest and Taxes.*

⁴⁶ Cfr. *supra*, par. n. 3.2. La Corte, d'altra parte, aveva avuto modo di anticipare tale rischio con la Relazione relativa allo scorso esercizio (cfr. par. 3.2 e "Conclusioni").

prevista nel corso del 2019, alla quale era, a sua volta, condizionata la stipula degli atti di costituzione del diritto di superficie in favore del concessionario⁴⁷.

Ciò ha comportato il mancato incameramento, nel corso del 2019, dei ricavi, previsti nel *budget* approvato dal Consiglio di amministrazione nel febbraio dello stesso anno, relativi al pagamento del canone e al rimborso degli oneri di urbanizzazione e di infrastrutturazione da parte del concessionario, nonché di quelli conseguenti all'avvio del programma di dismissioni delle aree relative alla concessione aggiunta e alla cessione di *asset* ai comuni di Milano e Rho a scomputo delle opere di urbanizzazione.

Ha, inoltre, influito sfavorevolmente il rinvio al 2020 della stipula del contratto di compravendita del "Palazzo Italia" a HT,⁴⁸ anch'essa inizialmente programmata per il 2019, con la conseguente mancata riduzione del valore delle rimanenze.

Va, tuttavia, evidenziato che, essendo stati portati a compimento i suddetti passaggi procedurali nel corso del corrente anno ed essendosi proceduto, d'altro canto, alla stipula, nello stesso 2020, del contratto di compravendita di "Palazzo Italia" ad HT,⁴⁹ il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 13 ottobre 2020, in sede di esame dei risultati di bilancio alla data del 31 agosto 2020, ha effettuato, sulla base dei dati già disponibili e della prevedibile evoluzione della gestione nello scorcio dell'anno, una documentata valutazione prospettica al 31 dicembre prossimo, stimando che il bilancio relativo all'esercizio 2020 si chiuderà con utile di 7,2 milioni circa.

⁴⁷ Cfr., *supra* par. n. 3.2

⁴⁸ Cfr. *supra*, par. n. 3.3.

⁴⁹ Cfr. *supra*, *ibidem*.

4.2 - Lo stato patrimoniale

La tabella che segue evidenzia le risultanze della situazione patrimoniale.

Tabella 6 - Stato patrimoniale

	<i>(euro)</i>	
	2019	2018
ATTIVO		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-
B) immobilizzazioni		
- Immateriali	92.054	135.925
- Materiali	1.807.492	2.195.045
- Finanziarie	-	-
Totale Immobilizzazioni	1.899.546	2.330.970
C) Attivo circolante		
- Rimanenze	313.938.613	305.926.124
- Crediti	37.396.290	40.476.333
- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
- Disponibilità Liquide	5.626.159	5.430.893
Totale attivo circolante	356.961.062	351.833.350
D) Ratei e risconti	593.464	1.371.162
TOTALE ATTIVO	359.454.072	355.535.482
PASSIVO		
A) Patrimonio Netto		
I Capitale	100.080.424	100.080.424
II Riserve	43.946.563	43.875.593
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	(16.480.673)	(17.829.193)
IX Utile (perdita) dell'esercizio	(13.934.316)	1.419.494
Totale patrimonio netto	113.611.998	127.546.318
B) Fondi per rischi e oneri	598.745	643.982
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	290.941	184.629
D) Debiti	244.949.624	227.160.553
E) Ratei e risconti	2.764	-
TOTALE PASSIVO	359.454.072	355.535.482

Fonte Arexpo

Le immobilizzazioni registrano, nel complesso, un decremento pari a poco più di 431 mila euro (-18,5 per cento circa), riferibile, essenzialmente, alla diminuzione di quelle materiali, che passano da 2.195.045 euro a 1.807.492 euro, per effetto, principalmente, del maggiore ammortamento dell'esercizio.

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 7 - Immobilizzazioni materiali

(euro)

Tipologia	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali (mobili e macchine d'ufficio)	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	148.086	2.506.886	403.290	3.058.262
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.319	740.275	89.263	863.217
Valore di Bilancio	114.767	1.766.611	313.667	2.195.045
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	19.268	19.268
Decrementi per alienazioni e dismissioni (valore di Bilancio)	-	-	960	960
Ammortamento dell'esercizio	22.213	379.716	53.039	454.968
Altre variazioni	-	49.107	-	49.107
Totale Variazioni	-22.213	-330.609	-34.731	-387.563
Valore di fine esercizio				
Costo	148.086	2.555.993	421.492	3.125.571
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	55.532	1.119.991	142.556	1.318.079
Valore di Bilancio	92.554	1.436.002	278.936	1.807.492

Fonte Arexpo

Con riguardo all'attivo circolante, si evidenzia che la voce più cospicua iscritta a bilancio (314 milioni circa) concerne, come negli scorsi esercizi, le rimanenze, nelle quali è ricompreso esclusivamente il valore dell'area dell'ex sito espositivo.

L'incremento di 8 milioni circa rispetto all'omologa posta del bilancio 2018⁵⁰, è riferibile ai costi capitalizzati di competenza dell'esercizio⁵¹.

È stata, comunque, effettuata una verifica (*impairment test*) sulla recuperabilità del 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 (HT e UNIMI) pattuito negli accordi precontrattuali sottoscritti, dai valori

⁵⁰ Nel quale tale valore ammontava a 306 milioni circa ed era stato iscritto sulla base del parere di congruità espresso dall'Agenzia delle entrate nel 2018, al netto del valore differenziale tra gli incrementi per costi capitalizzati di competenza dell'esercizio e i decrementi conseguenti all'alienazione di parte dell'aerea all'IRCCS "Galeazzi" (cfr. *supra*, nota n. 14 e richiami ivi effettuati).

⁵¹ Trattasi, principalmente, dei costi sostenuti per gli interventi di rifunzionalizzazione dei manufatti presenti nel comparto *Human Technopole* (6,6, milioni circa), nonché, per la parte rimanente, ad oneri di sviluppo e finanziari.

dei due contratti di concessione⁵² e dalle manifestazioni di interesse ad insediarsi nell'aerea pervenute *medio tempore*.

I crediti sono pari a 37.396.290 euro e registrano una diminuzione del 7,6 per cento circa rispetto al valore dell'esercizio precedente (40.476.333 euro).

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

Tabella 8 - Crediti

(euro)

Tipologia	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	Fondi rischi /svalutazioni	Valore netto
Crediti verso clienti	22.928.566	-	22.928.566	114.685	22.813.881
Crediti tributari	30.565	-	30.565	-	30.565
Imposte anticipate	-	-	13.318.462	-	13.318.462
Crediti verso altri	1.233.382	-	1.233.382	-	1.233.382
Totale	24.192.513	-	37.510.975	114.685	37.396.290

Fonte Arexpo

I crediti verso clienti si riferiscono principalmente a crediti commerciali per concessione e/o utilizzo di aeree di proprietà⁵³.

La voce crediti tributari, espone, per la gran parte, il credito verso l'erario per l'eccedenza di IRES, IRAP (principalmente) e ritenute d'acconto.

Tabella 9 - 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 durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti	4.209.648	18.604.233	22.813.881	22.813.881		-
Crediti tributari	20.363.848	-20.333.283	30.565	30.565		-
Imposte anticipate	13.335.045	-16.583	13.318.462	-	-	-
Crediti verso altri	2.567.792	-1.334.410	1.233.382	1.233.382		-
Totale	40.476.333	-3.080.043	37.396.290	24.077.828	-	-

Fonte Arexpo

⁵² Cfr. *supra* paragrafi. nn. 3.2, 3.3. e 3.4.

⁵³ L'accantonamento di 114.665 euro è stato disposto ai sensi dell'art. 106 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR).

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante erano pari a fine esercizio a 5.626.159 euro, a fronte dell'importo di 5.430.893 euro registrato al termine del precedente esercizio.

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

Tabella 10 - Disponibilità liquide

(euro)

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variatione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	5.429.986	196.156	5.626.142
Denaro e altri valori in cassa	907	-890	17
Totale disponibilità liquide	5.430.893	195.266	5.626.159

Fonte Arexpo

Con riguardo alle poste del passivo, si evidenzia, innanzitutto, che il valore del patrimonio netto (113.611.998 euro) registra una diminuzione pari al 10,9 per cento circa rispetto al 2018 (127.546.318 euro) imputabile essenzialmente al risultato negativo dell'esercizio.

La tabella che segue espone le relative movimentazioni⁵⁴.

Tabella 11 - Patrimonio netto

(euro)

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	100.080.424	-	-	-	-	-	100.080.424
Riserva da sovrapprezzo azioni	43.815.536	-	-	-	-	-	43.815.536
Riserva legale	60.055	-	-	70.975	-	-	131.030
Altre riserve	-	-	-	-	-	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-	-	-	-	-	-
Varie altre riserve	2	-	-	-	(5)	-	(3)
Utili (perdite) portati a nuovo	(17.829.193)	-	1	1.348.519	-	-	(16.480.673)
Utili (perdite) dell'esercizio	1.419.494	-	-	(1.419.494)	-	(13.934.316)	(13.934.316)
Totale Patrimonio netto	127.546.318	-	1	0	(5)	(13.934.316)	113.611.998

Fonte Arexpo

⁵⁴ Per le variazioni intervenute nell'esercizio precedente si rinvia al par. 4.2 della relazione relativa all'esercizio 2018; per le movimentazioni relative agli esercizi 2016 e 2017, si rimanda, invece, ai paragrafi 1.4 e 5.1 della relazione relativa all'esercizio 2017.

I fondi per rischi ed oneri ammontano complessivamente a 598.745 euro, con un decremento del 7 per cento circa rispetto al dato del 2018, imputabile essenzialmente al saldo negativo tra gli accantonamenti e gli utilizzi del fondo per “trattamenti di quiescenza e obblighi simili” effettuati nel corso dell’esercizio.

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, che è rimasto invariato (578.740 euro).

L’incremento dell’accantonamento per il TFR (ammontante a complessivi 106.312 euro) è imputabile alle assunzioni di personale strutturato effettuate nel corso dell’esercizio.

I debiti ammontano a complessivi 244.949.624 euro e registrano un incremento del 7,8 per cento circa rispetto al precedente esercizio (227.160.553 euro).

Tabella 12 - Debiti

<i>(euro)</i>			
Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti vs Banche	188.379.764	21.620.236	210.000.000
Acconti	8.000	8.000	-
Debiti vs fornitori	35.806.745	-4.311.539	31.495.206
Debiti tributari	159.530	415.211	574.741
Debiti vs Istituti di previdenza	163.116	19.627	182.743
Altri debiti	2.643.398	53.536	2.696.934
Totale	227.160.553	17.789.071	244.949.624

Fonte Arexpo

I debiti verso banche ammontano a complessivi 210 milioni e si riferiscono al prestito “bridge” sottoscritto nel 2018⁵⁵.

I debiti verso fornitori si riferiscono a fatture da pagare computate in conformità al principio di competenza; la parte più consistente, pari a 20 milioni, si riferisce al residuo debito per le opere di infrastrutturazione verso Expo, il cui saldo è stato differito al 31 dicembre 2020.⁵⁶

Il decremento degli “acconti” è riconducibile alla restituzione dei depositi cauzionali incamerati nel corso dell’esercizio.

La posta più rilevante nella voce “altri debiti” è costituita dal debito di 2,23 milioni verso FFM a titolo di quota parte del corrispettivo per l’acquisto delle aree di sua proprietà

⁵⁵ Cfr. *supra* par. n. 3.5.

⁵⁶ Cfr. *supra*, *ibidem*.

effettuato a suo tempo, trattenuta a garanzia del rimborso dei costi sostenuti per le opere di bonifica effettuate (la posta, tuttavia, trova esatta contropartita tra i “crediti verso fornitori”). Nella tabella che segue si riportano i dati relativi alla movimentazione del valore dei debiti e alla loro ripartizione per scadenza⁵⁷.

Tabella 13 - Debiti 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 durata residua superiore a 5 anni
Debiti vs Banche	188.379.764	21.620.236	210.000.000	-	210.000.000	-
Acconti	8.000	-8.000	-	-	-	-
Debiti vs fornitori	35.806.745	-4.311.539	31.495.206	-	31.495.206	-
Debiti tributari	159.530	415.211	574.741	-	574.741	-
Debiti vs Istituti di previdenza	163.116	19.627	182.743	-	182.743	-
Altri debiti	2.643.398	53.536	2.696.934	-	2.696.934	-
Totale debiti	227.160.553	17.789.071	244.949.624	-	244.949.624	-

Il debito bancario si riferisce interamente al finanziamento “*bridge*”, del quale si è già riferito in precedenza⁵⁸ ed era integralmente assistito da garanzia ipotecaria iscritta sulle aree di proprietà, nonché da lettere di *patronage* dei soci;⁵⁹ la restante parte del debito complessivo scadente, invece, oltre l'esercizio è pari a 35 milioni circa.

4.3 - Il conto economico

Si riportano nella seguente tabella i dati riassuntivi del conto economico, a confronto con quelli dell'esercizio precedente.

⁵⁷ Nell'analoghi tabella riportata a pg. 25 della nota integrativa, il complessivo valore del debito al 31 dicembre 2019, viene riportato, per un refuso, come scadente “entro l'esercizio”, piuttosto che, correttamente, “oltre l'esercizio”.

⁵⁸ Alla scadenza (27 giugno 2020), esso è stato sostituito da un prestito *senior* di pari importo (cfr. *supra*, par. n. 3.5).

⁵⁹ Cfr. *supra*, nota n. 33.

Tabella 14 - Conto economico

	<i>(euro)</i>	
	2019	2018
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.061.775	29.860.436
- Variazione delle rimanenze in prodotti in corso di lavorazione	8.012.489	(2.375.761)
- Altri ricavi e proventi	1.717.088	2.105.626
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	25.791.352	29.590.301
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	11.144	36.933
- Per servizi	20.554.999	22.679.830
- Per godimento di beni di terzi	89.617	43.086
- Per il personale	3.517.694	3.087.587
- Ammortamenti e svalutazioni	623.457	486.000
- Oneri diversi di gestione	2.424.296	2.677.179
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	27.221.207	29.010.615
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(1.429.855)	579.686
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- Proventi da partecipazioni	-	-
- Altri proventi finanziari	1.150	84.651
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	12.318.511	10.553.616
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(12.317.361)	(10.468.965)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
- Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-	-
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(13.747.216)	(9.889.279)
- Totale imposte correnti, differite e anticipate	(187.100)	11.308.773
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	(13.934.316)	1.419.494

Fonte Arexpo

Il valore della produzione registra un sensibile decremento pari a 3,8 milioni circa (-12,8 per cento circa) per effetto, principalmente, dei minori ricavi realizzati in conseguenza della ritardata approvazione del PII (con il correlato slittamento della stipula della convenzione urbanistica), nonché del rinvio al 2020 della sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita di "Palazzo Italia" a HT⁶⁰.

Ugualmente in riduzione, sono pure gli "altri ricavi e proventi", che sono passati, da 2,1 milioni circa del 2018 a 1,7 milioni circa (-18,4 per cento circa).

⁶⁰ Cfr. supra. par. n. 4.1.

A fronte di tale dato, si registra, però, anche una discreta flessione dei costi della produzione, che passano da 29 milioni circa a 27,2 milioni circa (- 6,2 per cento circa).

Essa è essenzialmente riferibile al sensibile decremento complessivo dei “costi per servizi”, che rappresenta la voce più consistente (-9,4 per cento circa), solo in parte compensato dal più elevato ammontare dei “costi per il personale” strutturato (+430 mila euro circa, pari ad un incremento del 13,9 per cento circa)⁶¹, nonché dall’aumento, poco significativo in termini assoluti (183 mila euro circa), degli ammortamenti e dei “costi per godimento di beni di terzi); diminuiscono, altresì, i “costi per materie prime, sussidiarie e di consumo” e gli “oneri diversi di gestione”.

In consistente crescita (+16,7 per cento circa) sono, infine, gli oneri finanziari, principalmente a causa delle gravosità delle condizioni del finanziamento *bridge*⁶², come la Corte ha già avuto modo di evidenziare nella relazione relativa al precedente esercizio⁶³.

Va, tuttavia, annotato che, per effetto della stipula, nel giugno del corrente anno del finanziamento *senior* di pari importo, a condizioni decisamente più favorevoli, è lecito ritenere che il peso degli oneri finanziari si ridurrà sensibilmente già a partire dal bilancio relativo all’esercizio 2020⁶⁴.

4.4 - Il conto consuntivo in termini di cassa

Si riporta nella seguente tabella il prospetto del conto consuntivo in termini di cassa, con la ripartizione della spesa per missioni e programmi, ai sensi dell’art. 9 del d.m. 27 marzo 2013, che è stato redatto ed allegato ai documenti di bilancio in osservanza degli artt. 11 e 13 del d.lgs. 31 maggio 2011, n. 91⁶⁵.

⁶¹ Che, a sua volta, è stato più che compensato dalla contestuale diminuzione del costo del personale non strutturato, che è contabilizzato nei “costi per servizi” (cfr. *supra*, par. n. 2.1.).

⁶² Cfr. *supra*, paragrafo 3.5.

⁶³ Cfr. par. 3.5 e “Conclusioni”.

⁶⁴ Cfr. *supra*, par. n. 3.5. Nel bilancio prospettico al 31 dicembre 2020 esaminato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 13 ottobre 2020, al quale si è fatto cenno al paragrafo n. 4.1 che precede, è stata stimata un’incidenza degli oneri finanziari nell’ordine di 9,66 milioni circa (- 21,6 per cento rispetto al 2018).

⁶⁵ Cfr. *supra*, par. n. 4.1.

Tabella 15 - Conto consuntivo in termini di cassa

(euro)

ENTRATE		Importi	SPESE		Importi				
	Fondo di cassa all'inizio esercizio	5.430.893			Missione 08 Prog. 001	Missione 01 Prog. 001	Missione 50		Missione 99 Prog. 001
							Prog. 001	Prog. 002	
I	ENTRATE CORRENTI DI NATURA TRIBUTARIA	-	I	SPESE CORRENTI	17.071.889	411.067	11.201.461	-	-
II	TRASFERIMENTI CORRENTI	-		Redditi da lavoro dipendente	3.517.694	-	-	-	-
III	ENTRATE EXTRA TRIBUTARIE	2.179.752		Imposte e tasse	2.028.958	-	-	-	-
301	Vendita beni, servizi e proventi gestione	1.061.775		Acquisto di beni e servizi	11.525.238	411.067	-	-	-
303	Interessi attivi	1.150		Interessi passivi	-	-	11.201.461	-	-
305	Rimborsi e altre entrate correnti	1.116.827							
IV	ENTRATE IN CONTO CAPITALE	-	II	SPESE IN CONTO CAPITALE	1.467.108	-	-	-	6.613.757
403	Trasferimenti in conto capitale	-		Investimenti fissi lordi	68.375	-	-	-	-
404	Entrate da alienazione beni mat. e imm.	-		Altre spese in conto capitale	1.398.733	-	-	-	6.613.757
V	ENTRATE DA RIDUZIONE ATT. FINANZ.	17.055.000	III	SPESE PER INCREMENTO ATT. FINANZIARIE					
502	Riscossione di crediti	17.055.000			-	-	-	-	-
	Totale entrate finali	24.665.645		Totale spese finali	18.538.997	411.067	11.201.461	-	6.613.757
VI	ACCENSIONE PRESTITI	31.620.236	IV	RIMBORSO PRESTITI	3.894.440	-		10.000.000	-
602	Accensione prestiti a breve termine	31.620.236		Rimborsi prestiti a breve termine	-				
603	Accensione mutui/finanziamenti M/L	-		Rimborso mutui/finanziamenti M/L	-			10.000.000	
				Rimborso di altre forme di indebitamento	3.894.440				
	Totale accensione prestiti	31.620.236		Totale rimborso prestiti	3.894.440	-		10.000.000	-
				TOTALE SPESE I, II, IV	22.433.437	411.067	11.201.461	10.000.000	6.613.757
	TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE	56.285.881		TOTALE COMPLESSIVO SPESE					50.659.722
								Fondo di cassa a fine esercizio 2019	5.626.159

Legenda missioni:
MISSIONE 08: ASSETTO DEL TERRITORIO ED EDILIZIA ABITATIVA / Programma 001 - Urbanistica ed assetto del territorio

MISSIONE 01: SERVIZI ISTITUZIONALI GENERALI E DI GESTIONE / Programma 001 - Organi istituzionali

MISSIONE 50: DEBITO PUBBLICO / Ammortamento mutui e prestiti obbligazionari - Programma 001 quota interessi e Programma 002 quota capitale

MISSIONE 99: SERVIZI PER CONTO TERZI E PARTITE DI GIRO / Programma 001 - Servizi per conto terzi e partite di giro

Legenda:

301	Inseriti ricavi da prestazioni di servizi, affitti e altri ricavi	I	Dipendenti
303	Inseriti interessi attivi di qualsiasi natura	I	Tari-IMU / TASI / IRAP
305	Inserito rimborso credito IVA	I	Beni e servizi pagati in corso d'anno
602	Fine tiraggio Bridge quota 2019	I	Compensi amministratori
		II	Spese tecniche e costi sviluppo capitalizzati
		II	Quota rifunionalizzazioni conto HT
		IV	Rimborso e saldo Intesa 20/6/2017 Linea IVA
		IV	CCN dell'anno 2018

5. CONCLUSIONI

Arexpo S.p.a., con sede in Milano, è stata costituita il 1° giugno 2011, con un capitale sociale di 2 milioni interamente versato dalla regione Lombardia, in attuazione dell'art. 7, c. 11 della legge regionale 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").

In conformità alle previsioni della legge regionale della Lombardia 24 luglio 2018, n. 10, a quest'ultimo obiettivo sociale (che costituisce, a partire dal 2016, quello principale) si è aggiunto successivamente (modifica statutaria del 19 dicembre 2018) quello dello svolgimento delle attività di centralizzazione delle committenze, nonché dell'esecuzione delle attività di committenza ausiliarie con riguardo alle procedure di affidamento relative alla realizzazione di interventi sull'area di proprietà che ha ospitato l'Esposizione Universale e di quegli altri, anche esterni alle suddette aree, purché ricompresi nel territorio della città metropolitana di Milano e strettamente connessi ai primi (con la legge regionale n. 18/2019 tale limite territoriale è stato eliminato, ma all'attualità non si è ancora provveduto alla conseguente modifica statutaria).

A decorrere dal 15 dicembre 2016, lo Stato, subentrato nella compagine sociale in attuazione dell'art. 5, c. 1 del d.l. 28 novembre 2015 n. 185 convertito, con modificazioni, dalla legge 22 gennaio 2016 n. 6, detiene, attraverso il Ministero dell'economia e delle finanze (MEF), una quota maggioritaria del capitale sociale pari al 39,28 per cento; le altre quote sono detenute, nella misura paritaria del 21,05 per cento, dalla regione Lombardia e dal comune di Milano, nonché, in misura inferiore dalla Fondazione Fiera Internazionale di Milano - FFM (16,80 per cento), dalla città metropolitana di Milano (1,21 per cento) e dal comune di Rho (0,61 per cento).

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. (Fondazione Fiera internazionale di Milano (FFM) e comune di Rho; nel Consiglio di amministrazione in carica nel 2019 è stato nominato un membro in rappresentanza di FFM).

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

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 questi ultimi due soci; il sindaco nominato dal MEF assume le funzioni di presidente dell'organo.

Al vertice della struttura organizzativa aziendale 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.

Alla data del 31 dicembre 2019 erano in servizio 54 unità di personale per un costo complessivo di 5,23 milioni circa, di cui, 3,51 milioni circa riferiti al personale strutturato e 1,71 milioni circa a quello non strutturato.

Il costo delle consulenze affidate nel 2019, a confronto con quello sostenuto nell'esercizio precedente, evidenzia, nel solco del consistente decremento registratosi in quest'ultimo, un'ulteriore lieve riduzione (9 per cento circa), dovuta essenzialmente al forte ridimensionamento delle consulenze legali, notarili, fiscali e tributarie.

La Corte, pur prendendo positivamente atto di siffatto andamento decrescente, non può esimersi dal raccomandare una costante attenzione al contenimento di tali costi, facendo ricorso alle competenze professionali specialistiche esterne nei 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.

Nel corso del 2019 l'attività sociale è stata prevalentemente rivolta al raggiungimento dei seguenti tre fondamentali obiettivi gestori:

- definizione e completamento del rapporto contrattuale con il soggetto aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica internazionale indetta nel 2016 per l'individuazione dell'operatore economico cui affidare il compito, in una prima fase, di supportare la Società nella redazione del c.d. *masterplan* del "Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione" (ora denominato con l'acronimo "MIND": *Milan Innovation District*) da realizzare nell'ex sito

espositivo (nonché della correlata proposta di strumento urbanistico attuativo) e, successivamente, di gestirne, in regime di concessione, la rigenerazione urbana e lo sviluppo urbanistico, previa costituzione di un diritto di superficie di durata novantanovenne sulle pertinenti aree;

- reperimento sul mercato della provvista finanziaria necessaria al fine di riallineare gli impegni sottoscritti in precedenza al nuovo scenario strategico di sviluppo delineato con il programmato piano di valorizzazione e riqualificazione dell'ex sito espositivo e di disporre, nelle more della concretizzazione dei flussi reddituali attesi, delle ulteriori risorse necessarie alla sua realizzazione nella fase di *start up*;

- finalizzazione degli accordi precontrattuali già raggiunti per l'insediamento nell'ex sito espositivo (in strutture/aree predeterminate, diverse da quelle da concedere in superficie) delle "funzioni pubbliche" e/o di "interesse pubblico" di eccellenza nel campo della salute, della ricerca e dell'innovazione, individuate direttamente dal legislatore (Fondazione *Human Technopole*) e a seguito di specifiche manifestazioni di interesse (Università degli Studi di Milano).

Nello specifico, ed in sintesi, sono stati sottoscritti i contratti di concessione con l'operatore economico aggiudicatario della gara c.d. *masterplan*, è stato stipulato il contratto preliminare di compravendita delle porzioni di aree sulle quali sorgerà il nuovo campus dell'Università degli studi di Milano, è stata raggiunta una definitiva intesa con *Human Technopole* in merito alla compravendita degli immobili ("Palazzo Italia", altri edifici limitrofi e un'adiacente porzione di terreno edificabile sul quale sarà costruito un nuovo fabbricato polifunzionale), da destinare, nel loro complesso, a sede della Fondazione, ed è stata indetta una procedura competitiva per l'assunzione di un prestito *senior* di 210 milioni, in sostituzione di quello "*bridge*" di pari importo e di durata biennale assunto nel 2018.

Il bilancio relativo all'esercizio 2019 è stato approvato dall'Assemblea ordinaria dei soci tenutasi in data 7 luglio 2020.

L'esercizio si è chiuso con una perdita di euro 13.934.316, che è stata portata interamente a nuovo, con conseguente riduzione del valore del patrimonio netto che si è attestato a 113,6 milioni circa a fronte dei 127,5 milioni circa del 2018; di segno negativo sono anche, per le medesime ragioni, sia il margine operativo lordo (EBITDA), che il risultato operativo (EBIT).

Tale risultato negativo (che è stato, tuttavia, attenuato nella sua entità complessiva da una sensibile contrazione dei costi) è principalmente riferibile al ritardo con il quale i comuni di

Milano e di Rho hanno approvato, soltanto in data 31 gennaio 2020, il Piano Integrato di Intervento prodromico alla stipula della convenzione urbanistica, e dunque, all'avvio, previa costituzione dei diritti di superficie in favore del concessionario, del programma di rigenerazione urbana dell'ex sito espositivo.

Ciò che ha comportato il mancato incameramento, nel corso del 2019, dei ricavi relativi al pagamento del canone concessorio e al rimborso degli oneri di urbanizzazione e di infrastrutturazione da parte del concessionario, nonché dei ricavi conseguenti all'avvio del programma di dismissioni di alcune delle aree e alla cessione di *asset* ai comuni di Milano e Rho a scapito delle opere di urbanizzazione; ha inoltre, influito sfavorevolmente il rinvio al 2020 della stipula del contratto di compravendita di "Palazzo Italia" a HT, anch'essa inizialmente programmata per il 2019, con la conseguente mancata riduzione del valore delle rimanenze.

Va, nondimeno, evidenziato che, essendo stati portati a termine tutti i suddetti passaggi del complesso procedimento urbanistico nel corso del corrente anno (così come, d'altra parte, nel corso del 2020 è stato pure stipulato il contratto di compravendita di "Palazzo Italia"), con conseguente incameramento dei flussi reddituali attesi, è ragionevole ritenere che si sia trattato di una perdita temporanea e che il bilancio relativo al corrente esercizio - che segna l'inizio del programmato percorso di crescita e di sviluppo e la definitiva uscita della Società dallo stato di *start up*- registrerà nuovamente un risultato positivo, salvi, ovviamente, eventuali riflessi negativi, all'attualità non prevedibili, conseguenti all'emergenza epidemica in atto.

L'indebitamento finanziario è costituito nella sua totalità (210 milioni) da esposizioni verso il sistema bancario e si riferisce al sopra citato finanziamento "*bridge*", che è stato interamente utilizzato per far fronte, previa contestuale estinzione di un precedente prestito ottenuto nel 2013, ai residui debiti nei confronti di FFM e di EXPO.

Vi è, però, motivo per ritenere, anche in questo caso, che il peso esorbitante degli oneri finanziari (12,31 milioni, con un incremento del 16,7 per cento circa rispetto all'omologo dato del 2018), principalmente legato alla gravosità delle condizioni economiche del suddetto finanziamento - come la Corte non ha mancato di evidenziare nella Relazione relativa al precedente esercizio - si dovrebbe ridurre sensibilmente già a partire dal bilancio relativo al corrente esercizio, per effetto della stipula, nel giugno del 2020, del finanziamento *senior* di pari importo, a condizioni più favorevoli.



Arexpo S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

11 giugno 2020



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Vittor Pisani, 25
20124 MILANO MI
Telefono +39 02 6763.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

*Agli Azionisti della
Arexpo S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Arexpo S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Arexpo S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Arexpo S.p.A. per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della

Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della Arexpo S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

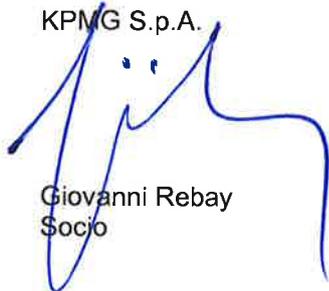
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 11 giugno 2020

KPMG S.p.A.



Giovanni Rebay
Socio



Bilancio al 31 dicembre 2019

Consiglio di Amministrazione del 26 maggio 2019





INDICE

INFORMAZIONI GENERALI	3
COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2019	3
CARICHE SOCIALI	3
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....	3
COLLEGIO SINDACALE.....	4
ORGANISMO DI VIGILANZA	4
REVISORE LEGALE DEI CONTI.....	4
DELEGATO TITOLARE AL CONTROLLO SULLA GESTIONE FINANZIARIA DI AREXPO S.P.A	4
RELAZIONE SULLA GESTIONE.....	4
SEZIONE 1) SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE. ATTIVITÀ SVOLTA NELL'ESERCIZIO	4
IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL 2019	4
IL BILANCIO 2019: VERSO IL CONSOLIDAMENTO DEL PIANO INDUSTRIALE 2020-2119	6
RAPPORTI CON EXPO 2015 S.P.A. IN LIQUIDAZIONE	7
PALINSESTO EVENTI 2019	8
PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII)	9
CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE.....	10
MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE – ANCORE DELLO SVILUPPO	11
MINDLAB.....	17
PIANO INDUSTRIALE.....	17
OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA.....	18
MEZZI FINANZIARI	19
ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE	20
SEZIONE 2) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	23
EMERGENZA COVID 19	23
PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII)	25
PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO REGIONALE (PAUR)	25
CONVENZIONE URBANISTICA: CRONOPROGRAMMA ATTI CONSEGUENTI	25
STRUTTURAZIONE PRESTITO SENIOR	26
SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	27
PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI.....	27



INFORMAZIONI GENERALI

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

Unità Locale in via T. Taramelli, n. 12 – 20124 Milano

Codice Fiscale/Partita IVA n. **07468440966**

REA **MI-1960692**

COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2019

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 2018¹

PRESIDENTE:

Prof. Giovanni Azzone (assemblea 29 febbraio 2016)

CONSIGLIERI:

Avv. Giuseppe Bonomi (assemblea 29 febbraio 2016)
Avv. Ada Lucia De Cesaris (assemblea 30 novembre 2016)
Prof. Marco Simoni (assemblea 30 novembre 2016)
Dott.ssa Enrica Baccini (assemblea 21 marzo 2018)

DURATA IN CARICA

SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2021

PRESIDENTE:

Prof. Giovanni Azzone (assemblea 1° luglio 2019)

CONSIGLIERI:

Dott. Igor de Biasio (assemblea 1° luglio 2019)
Avv. Ilaria Battistini (assemblea 1° luglio 2019)
Prof. Fabio Pammolli (assemblea 1° luglio 2019)
Dott.ssa Enrica Baccini (assemblea 1° luglio 2019)

¹ Consiglio di Amministrazione in scadenza con l'approvazione del bilancio d'esercizio 2018, avvenuta nella seduta dell'assemblea degli Azionisti del 15 maggio 2019 è rimasto in carica fino alla fine di giugno 2019 in assenza delle nomine dei Soci Regione Lombardia e Ministero dell'Economia e delle Finanze fino alla seduta del 1° luglio 2019.



COLLEGIO SINDACALE

DURATA IN CARICA

SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020

<u>PRESIDENTE:</u>	Dott.ssa Carla Pavone	(assemblea 10 maggio 2018)
<u>SINDACI EFFETTIVI:</u>	Dott. Andrea Manzoni	(assemblea 10 maggio 2018)
	Dott. Michele Cassader	(assemblea 10 maggio 2018)
<u>SINDACI SUPPLENTI:</u>	Dott.ssa Anna Maria Magro	(assemblea 10 maggio 2018)
	Dott. Maurizio Bocca	(assemblea 10 maggio 2018)

ORGANISMO DI VIGILANZA

DURATA IN CARICA

SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020

<u>PRESIDENTE:</u>	Avv. Bruna Alessandra Fossati
<u>COMPONENTI:</u>	Dott. Fabio Frattini
	Rag. Alberto Mattioli

REVISORE LEGALE DEI CONTI

KPMG S.P.A.

DURATA IN CARICA

SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020

DELEGATO TITOLARE AL CONTROLLO SULLA GESTIONE FINANZIARIA DI AREXPO S.P.A

Dott. Francesco Paolo Romanelli

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

il Progetto di bilancio al 31 dicembre 2019, che alleghiamo e sottoponiamo alla Vostra approvazione, chiude con una perdita d'esercizio pari ad euro 13.934.316

Il Patrimonio Netto alla data di bilancio risulta pari ad euro 113.611.998.

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

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL 2019

Il mercato immobiliare ² ha da sempre rappresentato uno dei settori di riferimento nel panorama socioeconomico nazionale e, conseguentemente, è giustamente assunto quale "specchio" della solidità economica del paese. Da questa assunzione ne discende la particolare attenzione che si ripone nell'analisi dell'andamento delle sue dinamiche al fine di prevederne il trend per il futuro.

È necessario rilevare preliminarmente che nel 2019 si consolidano, anche in questo settore storicamente più lento nell'assimilare i cambiamenti, meccanismi di gestione che si avvicinano sempre di più alle regole del

² Il mercato immobiliare è il luogo in cui domanda e offerta di beni immobiliari si incontrano e nel farlo formano il prezzo." (Finanza Immobiliare, Armando Borghi, 2009).



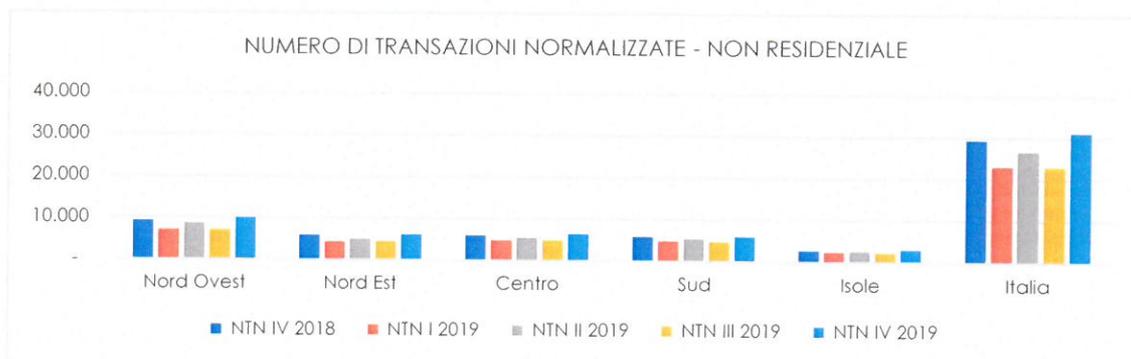
"corporate finance": ciò che prima era intuitivo e autodefinito si struttura sulla base delle logiche competitive votate "all'analisi della situazione e delle strategie d'impresa, all'individuazione delle fonti di reddito e di possibili finanziatori e alla corretta gestione dei finanziamenti ottenuti".

L'allineamento degli "strumenti operativi" alle logiche di gestione rappresenta un investimento a "lungo termine" del settore immobiliare che nel 2019 però non trova un'immediata ed evidente esplicitazione. Infatti, anche per quest'anno si assiste ad una tendenza caratterizzata da una condizione di sostanziale "stasi" del mercato che, pur mostrando sensibili differenze tra l'ambito residenziale e il resto, non riesce a segnare, nel suo complesso, un sensibile incremento rispetto al 2018.

Nel residenziale in particolare si assiste ad un andamento altalenante che, pur chiudendosi in positivo, è caratterizzato da un sostanziale equilibrio tra l'ultimo trimestre 2018 e il 2019. Il clima di fiducia che, nonostante un contesto socioeconomico ancora debole, ha caratterizzato il primo semestre 2019 con segnali di moderata crescita delle compravendite, non riesce ad implementarsi nella seconda metà dell'anno: le operazioni commerciali infatti, a fine 2019, crescono, su base annua, di appena lo 0,6% registrando il valore più basso degli ultimi cinque anni.

Il dato si riferisce ovviamente ad un valore "medio" che presuppone una situazione abbastanza eterogenea: centro e isole sono caratterizzate dal segno negativo (-3,3% e -0,1%), mentre nord est (il più alto +2,2%), sud e nord ovest mantengono il segno positivo. In particolare, Roma e Milano presentano un sensibile incremento dei volumi di compravendita (con una crescita tendenziale superiore al 10%), anche se sono Genova e Bologna a raggiungere i valori più elevati (rispettivamente +15% e +13%). Presentano variazioni positive, ma più contenute, Palermo e Torino (+2%), e un segno meno per Napoli (-1%) e Firenze (-5%).

Sul fronte non residenziale il trend è invece in moderata ma costante crescita, dato positivo sebbene non sufficiente a segnare il passo per il settore, come già sottolineato. Nel 2019 si rileva infatti un incremento del 6% a livello nazionale, contestualizzato nei principali centri urbani, e un decremento del 1% nei mercati delle città intermedie che non riescono ad essere "trainate" dei grossi centri. Questa situazione è una conseguenza del modificato andamento del mercato la cui "crescita" non è più legata a fattori misurabili quali reddito, ricchezza o consumi, come in precedenza, ma viene ad essere concatenata all'attrattività nei confronti di persone e/o mercati dell'ambito territoriale di riferimento. In particolare, sono i contesti urbani maggiormente proiettati verso ambiti alberghieri e/o turistici che rivestono ancora attrattiva nei confronti del mercato.



(dati desunti da statistiche Non Residenziale - Agenzie delle Entrate IV trimestre 2019)

Analizzando la domanda non residenziale in relazione alla dislocazione geografica, si evidenzia come nel 2019 sono ancora Roma e Milano, le due città italiane maggiormente attrattive sul mercato immobiliare. Roma risulta essere particolarmente appetibile per gli investimenti nel comparto alberghiero, mentre Milano risulta dominante nel comparto uffici. Si assiste però ad un progressivo decentramento della zona di interesse per il terziario che dal centro (circa 40% degli investimenti) si sposta in ambiti semi centrali (circa 80% degli investimenti). Il settore industriale, proprio per la localizzazione tipica degli immobili attinenti a questa funzione, continua a concentrarsi nelle zone periferiche.

Si evidenzia, a margine, un contesto rilevante: in virtù dei giochi olimpici assegnati a Milano-Cortina 2026, oltre a Milano anche Cortina rappresenta una città per la quale si assiste nel 2019 ad un flusso di investimenti



in ambito alberghiero e turistico, flusso che andrà oggettivamente implementandosi nel prossimo quinquennio.

Per completare l'andamento del mercato immobiliare bisogna fare un breve excursus sulla locazione: in tale segmento si assiste nel 2019 ad una diminuzione dell'offerta a cui si contrappone una domanda sempre in crescita, con il conseguente aumento dei canoni d'affitto che però non trova corrispondenza nell'aumento dei redditi pro-capite.

Nel panorama di stasi ha molto influito anche la dinamica dei "prezzi" di mercato: stante che il prezzo è determinato dal mercato ("Il prezzo è quel valore in cui acquirente e venditore si ... "incontrano""), questi che, a causa dell'incertezza delle sorti dello spread e dell'economia sommata a costi in continuo aumento, avevano chiuso il 2018 in flessione (unico paese della zona euro), nel 2019 confermano questa tendenza chiudendo, a dicembre 2019, a -0,5%.

Se si legge tale dato in rapporto al, seppur debole, aumento delle compravendite appare evidente la "vischiosità" del sistema, condizione dovuta sia a fattori strutturali quali invecchiamento della popolazione, deterioramento del patrimonio immobiliare ma anche a dinamiche economiche deboli che non riescono ad incentivare il settore né tantomeno ad attrarre, in modo strutturato, investimenti esteri.

Unico debole segnale positivo viene dall'andamento dei prezzi delle nuove costruzioni che segnano un dato positivo anche per il 2019, tuttavia il "peso" di questi sul totale non basta a salvare il dato complessivo.

Il quadro di sintesi configura perciò, per il 2019, un panorama che mette in evidenza aspetti contraddittori:

- a. una caratterizzazione del mercato di riferimento secondo logiche di gestione strutturata;
- b. una sostanziale conferma del trend di crescita del mercato;
- c. un aumento della domanda di locazione con alcune criticità tra domanda e offerta;
- d. un calo, nel complesso, dei prezzi.

Quanto delineato fa presupporre, agli operatori del settore, una situazione che porta a proiettare anche per il prossimo anno una conferma della staticità del settore.

IL BILANCIO 2019: VERSO IL CONSOLIDAMENTO DEL PIANO INDUSTRIALE 2020-2119

Se il 2020 rappresenta il consolidamento definitivo del piano industriale di Arexpo, il 2019 rappresenta l'anno della sua svolta per la definizione della più importante partnership pubblico - privata in ambito Real Estate realizzata in Italia e una delle più importanti d'Europa.

Il progetto MIND è la concretizzazione dell'eredità di Expo, che ha collocato Milano in una vetrina globale tra le città internazionali capaci di fare dell'innovazione il cuore pulsante.

Una rigenerazione urbana di lungo periodo (99 anni), frutto della collaborazione tra pubblico e privato, che mette al centro non la realizzazione immobiliare, ma la costruzione di un luogo in cui il dinamismo sociale e l'integrazione tra funzioni pubbliche e private sono capaci di creare valore nel lungo periodo in modo da creare sviluppo territoriale, attrarre investimenti e incrementare il patrimonio pubblico.

Si tratta della creazione di un vero e proprio ecosistema di innovazione: studenti, ricercatori, lavoratori di start up, di piccole, medie e grandi imprese e di imprese sociali, uniti da un contesto capace di favorire lo scambio di conoscenza e sperimentare e animare un nuovo modello di città.

Il 2019 è l'anno in cui è stato definito il piano urbanistico che contiene le regole con cui potrà attuarsi lo sviluppo, è l'anno in cui si sono definite e sono state avviate le ancore pubbliche dell'ecosistema MIND: si è rifunzionalizzato Palazzo Italia che ha cominciato ad ospitare i primi ricercatori di Human Technopole, la costruzione dell'ospedale Galeazzi ha raggiunto un importante avanzamento secondo il cronoprogramma definito, l'Università Statale di Milano ha acquisito il terreno da Arexpo e ha svolto la gara per la selezione



del concessionario della costruzione e gestione del Campus che ospiterà 20.000 studenti delle facoltà scientifiche.

Il 2019 è l'anno in cui si è perfezionata la partnership con Lendlease con la firma della concessione che regola le modalità con cui sarà progettato, costruito e gestito per 99 anni lo sviluppo immobiliare delle funzioni private e delle infrastrutture nonché i servizi dell'intero sito.

Grazie a questi risultati è stato possibile da un lato prefigurare e avviare una sorta di governance di Mind che vede il coinvolgimento di tutti i partner, grazie alla quale è stato possibile rendere attrattivo il sito, di cui Arexpo è proprietaria, a numerose imprese di diversi settori e dimensioni per prendere parte all'ecosistema di Mind.

Questi risultati inoltre hanno consentito ad Arexpo di lanciare una procedura competitiva per ottenere un finanziamento a medio – lungo termine che possa accompagnare l'attività della società nell'attuazione del piano industriale.

Questo modello innovativo di fare rigenerazione urbana è stato infine suggellato dalla legge regionale 18 del 2019 che oltre a riconoscere tale innovatività, dà la possibilità ad Arexpo di supportare le amministrazioni lombarde nei processi di rigenerazione urbana.

RAPPORTI CON EXPO 2015 S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

A seguito della messa in liquidazione della società Expo 2015 S.p.A., avvenuta in data 9 febbraio 2016, è stato predisposto un atto ricognitivo e di definizione degli obblighi delle Società, approvato dai competenti organi societari in data 13 aprile 2016 e sottoscritto in data 21 aprile 2016.

In particolare, l'accordo 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, azioni giudiziarie nei confronti dei precedenti proprietari, per chiedere ed ottenere l'indennizzo dei costi che Expo 2015 S.p.A. ha sopportato, quale superficiaria, 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.

Bastogi S.p.A. vs. Arexpo S.p.A. ed Expo 2015

In relazione alle sopraddette cause in ambito ambientale è stata promossa (in prevenzione) 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 era 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 già menzionato Sito da parte della superficiaria Expo 2015 S.p.A. In via riconvenzionale, Arexpo ed Expo hanno richiesto la condanna di Bastogi al pagamento di euro 4.154.589,92, importo calcolato alla stregua dei costi sostenuti da Expo per le attività di bonifica ambientale svolte relativamente all'area a suo tempo venduta dagli attori ad Arexpo sulla quale la stessa aveva costituito un diritto di superficie ad Expo 2015 S.p.A. per la realizzazione e la gestione del sito espositivo di Expo Milano 2015.

Con sentenza n. 9358/2019, il Tribunale di Milano ha accertato che nulla è dovuto da Bastogi S.p.A. ad Arexpo e ad Expo 2015 S.p.A. (in liquidazione) per i costi di bonifica dei terreni contaminati, di rimozione e conferimento in discarica di ballast amiantifero e rifiuti speciali e delle attività di conferimento in discarica quale rifiuto dei riporti risultati non conformi al test di cessione ai sensi dell'art. 9 del D.M. 5.2.1998, conseguenti alle attività di sviluppo ed edificazione svolte da Expo quale superficiaria delle aree cedute da Bastogi ad Arexpo. Il Tribunale ha altresì rigettato ogni domanda attorea. Le spese di lite sono state compensate per



1/3. Le spese della CTU sono state, invece, poste a carico di ciascuna parte per 1/3 (come già anticipate dalle Parti).

A fronte della notifica della predetta sentenza intervenuta in data 29 novembre 2019 da parte di Bastogi S.p.A. nella seduta del 17 dicembre 2019 il Consiglio di Amministrazione di Arexpo ha ritenuto opportuna l'impugnazione della Sentenza sopraddetta, in ogni suo capo e statuizione. Con riferimento alla predetta impugnazione, specularmente a quanto avvenuto per il Primo grado di giudizio, Arexpo ed Expo (che pure ha formulato, in proprio, appello) hanno condiviso che, ove l'appello in questione dovesse avere esito favorevole per le Parti, Arexpo riversi ad Expo il risultato economico utile di tale iniziativa giudiziaria, al netto delle spese di giudizio. Diversamente, ove l'appello non dovesse avere esito favorevole per le Parti, e fosse pertanto confermata la decisione appellata, Expo rimborserà ad Arexpo l'importo delle relative spese di giudizio.

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 2019, una dilazione sul saldo da liquidare, alla data del 31 dicembre 2020.

PALINSESTO EVENTI 2019

Come per gli anni precedenti, anche nel 2019 Arexpo, con l'obiettivo di salvaguardare il proprio patrimonio immobiliare, ha gestito un palinsesto di eventi e manifestazioni ricco di attività e contenuti.

Oltre ad aver ospitato eventi oramai storici per il nostro sito come la Color Run e le Oralimpics, giunte alla terza edizione e che hanno confermato il successo di pubblico ed esperienze delle edizioni precedenti, MIND ha ospitato la seconda edizione del Milano Rocks con due date dal respiro internazionale con le esibizioni di Florence + The Machine, dei Twenty one Pilots e della nuova "diva" della musica internazionale Billie Eilish. Queste due date di evento hanno portato in sito oltre le 30.000 persone.

Da segnalare inoltre che, dopo il grande concerto di EMINEM del 2018, presso MIND si è svolto l'evento più rilevante dell'anno nel panorama musicale italiano. Infatti, "Party like a Deejay" oltre ad avere avuto una grande risposta di pubblico (oltre 35.000 presenze) ha avuto un grande impatto mediatico grazie alle molte attività di comunicazione introdotte da Radio Deejay. Grazie alla realizzazione di questo evento la community di Radio Deejay, che vanta 5,2 milioni di ascoltatori giorno, primati digital del sito (il più visitato delle radio Italiane), 2,1 milioni di like su Facebook, 2,3 milioni di follower su Twitter e 700.000 su Instagram, ha posto MIND al centro dell'attenzione per un lasso di tempo molto lungo (dal lancio di febbraio a fine giugno).

Gli eventi pubblici sono continuati a settembre con l'evento dell'Abarth day, giornata dedicata agli appassionati delle automobili a marchio Abarth, che ha portato oltre 800 autovetture in raduno da tutta Europa e complessivamente quasi 5.000 appassionati. La stagione degli eventi B2C si è chiusa con la prima edizione in MIND della manifestazione denominata "Re Panettone", brand affermato presente in Milano da oltre 15 anni.

Il parco MIND anche per il 2019 ha continuato ad ospitare eventi B2B, mantenendo alto il trend di richieste di concessione spazi per eventi privati quali eventi aziendali, produzioni televisive, riprese pubblicitarie o di video musicali, tutte attività che risultano assai utili al consolidamento dell'immagine viva e positiva dell'area MIND nei cittadini. Segnaliamo tra i più importanti anche dal punto di vista mediatico, le 8 puntate della trasmissione Colorado e l'evento Porsche di presentazione della nuova Macan.



Inoltre, a partire dal 2019, è stato avviato anche un percorso volto alla realizzazione di iniziative ed eventi legati al mondo dell'innovazione realizzando presso le nostre strutture le Roundtable and workshop di Innovation Roundtable, PWC – Brightidea, Technology Forum Ambrosetti. L'obiettivo è stato quello di implementare la rete di contatti e conoscenze nel mondo imprenditoriale dell'innovazione e della ricerca per promuovere il progetto di MIND.

Grazie alla collaborazione con Fondazione Triulza, sono state inserite a calendario anche alcune iniziative rivolte al terzo settore e alle comunità limitrofe come il Laboratorio Digitus Lab, il Festival della Sostenibilità e Convegni del mondo associativo.

Complessivamente il 2019 ha visto una riduzione dei concerti a livello europeo rispetto al 2018, come testimoniato anche dalla stampa nazionale. Questo ha comportato una riduzione delle presenze complessive (tra eventi B2C e eventi B2B che si è attestata intorno a 150.000 mila visitatori) e una conseguente riduzione dei ricavi.

Ad ogni conto, malgrado una stagione ridotta in termini di presenze, la realizzazione di Party Like a DeeJay – e le 8 puntate di Colorado hanno consentito a MIND di essere alla ribalta dei media raggiungendo un pubblico generalista.

Dal punto di vista economico, nel 2019 si è raggiunto un fatturato complessivo legato a tali eventi di oltre 830.000€, di cui circa 350.000€ a titolo di scambio merci su attività di comunicazione/visibilità sul marchio di Arexpo e prestazione di MIND.

I costi sostenuti per l'organizzazione di tali manifestazioni sono pari a circa 550.000 € principalmente suddivisi in attività di manutenzione e messa in sicurezza dei manufatti nonché delle aree verdi utilizzate dai concessionari, dai costi dei servizi generali quali energia elettrica, sicurezza di sito, pulizie e raccolta rifiuti.

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII)

La disciplina urbanistica dell'area dell'ex sito espositivo è dettata dall'Accordo di Programma (AdP) 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.

Il 1° ottobre 2018 è stato avviato formalmente il procedimento di approvazione del Programma Integrato di Intervento e dopo solo un anno (il 4 e l'8 ottobre 2019) è stato adottato dalle due Giunte Comunali di Milano e Rho.

Si è trattato di un iter complesso che ha cercato di definire regole urbanistiche certe e chiare ma che fossero caratterizzate da equilibrati strumenti di flessibilità e resilienza.

Le procedure ambientali e tecnico amministrative

In data 19 luglio 2017 viene avviata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) da parte del Comune di Milano, il 22 dicembre 2017 viene pubblicato il documento di Scoping che dettaglia il primo inquadramento ambientale del progetto.

AD
CIT



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 26 settembre 2018 si è tenuto il Forum pubblico per la presentazione, ai cittadini, alle Istituzioni, alle associazioni di categoria e a tutti coloro che hanno inteso partecipar e, del Rapporto Ambientale VAS e, il 5 dicembre 2018 è stato trasmesso, ai fini della pubblicazione, il documento aggiornato e integrato delle osservazioni pervenute. Infine, l'espressione il 17 maggio 2019 del Parere Motivato VAS a seguito del quale, in concomitanza dell'adozione del PII, l'espressione della dichiarazione di sintesi finale lo scorso 4 ottobre.

In parallelo e, in via volontaria, Arexpo S.p.a., ha inoltre attivato, il 1° agosto 2018, con Regione Lombardia, l'istruttoria del Procedimento Autorizzatorio Unico Ambientale (cd PAUR) redigendo il Documento di Scoping. Il 3 settembre 2018 si è svolta la prima Commissione di Valutazione Ambientale e, il 5 ottobre 2018, la seconda, a seguito delle quali Regione, sulla base delle osservazioni espresse da parte di tutti i soggetti/Enti coinvolti, ha formulato il suo parere.

Con istanza del 25 gennaio 2019, Arexpo, ha dato avvio al PAUR sul Programma Integrato di Intervento e richiesto contestualmente al Gruppo San Donato, la concessione per la realizzazione di n. 18 pozzi per l'utilizzo a fini geotermici della falda. A seguito dello svolgimento delle sedute di Conferenza dei Servizi e dell'espressione del parere di Regione Lombardia il 30 luglio 2019, è stata depositata la documentazione integrativa VIA che tiene conto anche delle osservazioni al Programma Integrato d'Intervento pubblicato.

Il procedimento a valere sul PAUR ha effettuato i seguenti principali passaggi istruttori:

- 17 maggio 2019 prima seduta di Conferenza dei Servizi (CdS);
- 06 giugno 2019 sopralluogo istruttorio;
- 10 luglio 2019 seconda seduta di CdS; 30/07/2019 richiesta di integrazioni documentali da parte dell'Autorità procedente PAUR ai Proponenti;
- 09 dicembre 2019 deposito integrazioni documentali;
- 20 dicembre 2019 terza seduta di CdS;
- 03 febbraio 2020 quarta seduta di CdS con determinazione in merito agli esiti della CdS e conclusione dei relativi lavori con esito positivo circa il rilascio da parte dell'Amministrazione procedente del PAUR nei termini di cui alla positiva pronuncia VIA ed ai singoli titoli abilitativi previsti per il progetto in questione.

mi **MIND - SINTESI PROCESSI APPROVATIVI, URBANIZZAZIONI, SCHEMA PLANIVOLUMETRICO, SCENARI**

CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

In data 12 aprile 2019 è stata sottoscritta, con atto notarile, tra Arexpo e Lendlease S.r.l. la Concessione "Base" per la disciplina dello sviluppo dell'area in conseguenza del quale sarà attribuito al concessionario il diritto di superficie su un'area idonea alla realizzazione da parte del medesimo di opere per un'estensione di 250.000 mq di superficie lorda di pavimento.

Sempre il 12 aprile 2019, le Parti hanno sottoscritto la Concessione "Aggiunta" di diritto di superficie avente ad oggetto l'incremento delle aree fino ad una estensione massima tale da poter generare ulteriori 227.500 mq di SLP, sulle quali aree Lendlease svilupperà di volta in volta ulteriori opere.

La superficie lorda di pavimento totale generata dalle due concessioni ("base" e "aggiunta"), al netto dei 2.500 mq di SLP commerciale richiesti dal Project UNIMI, potrà quindi arrivare fino a 472.750 mq di SLP. Le Parti inoltre hanno definito, nell'ambito dell'attività del Comitato paritetico di Monitoraggio e Coordinamento previsto dall'art. 14.4. del Contratto Quadro sottoscritto, gli aspetti interpretativi ed operativi connessi alla completa attuazione della concessione.

L'efficacia della Concessione "Base" e della concessione "Aggiunta" risulta sostanzialmente sospesa in attesa della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica prevista nell'esercizio 2020 anche al fine di una miglior definizione del perimetro di quanto trasferibile, come meglio specificato nel paragrafo "Convenzione Urbanistica: Cronoprogramma e atti conseguenti".



Parallelamente alla costituzione dei già menzionati diritti di superficie e anzi a questi prodromici, Arexpo dovrà, inoltre, procedere alla cancellazione delle ipoteche gravanti, ad oggi, sulle predette aree, consentendo, in tal modo, a Lendlease di proseguire liberamente e senza gravami al pieno sviluppo superficario.

A fronte di tali diritti il concessionario si impegna a corrispondere ad Arexpo un canone che, anche al fine di soddisfare la domanda di mercato delle Opere, potrà prevedere pagamenti anticipati a valere sui Canoni futuri, a fronte dei quali i Canoni successivi verranno ridotti in misura tale da mantenere costante il valore attuale netto della somma dei Canoni offerti in sede di gara e, comunque in misura convenuta tra le parti non inferiore a 129.972.725,00 di euro (a valori reali). Stesso principio sarà applicato alla concessione aggiunta, da cui Arexpo dovrà ottenere corrispettivi pari ad un valore attuale netto non inferiore a 115.805.968,00 euro.

Infine, le parti hanno convenuto che al fine di soddisfare la domanda di mercato, e in attuazione al piano di dismissione previsto in sede di gara, Arexpo potrà procedere alla vendita a terzi di porzioni di proprie aree o, nel caso il concessionario riceva manifestazioni d'interesse per l'acquisto di Opere in regime di piena proprietà, potrà realizzare operazioni di dismissione e vendita dei terreni e/o del sedime di sua proprietà sui cui insisteranno le Opere. In questo caso il Concessionario avrà l'obbligo di effettuare l'anticipo del canone sulle aree oggetto delle Dismissioni. Per le operazioni di dismissione e vendita si procederà nel rispetto degli obblighi statutari, indicando procedure ad evidenza pubblica ed alienando a terzi nel rispetto dei parametri di congruità stabiliti dall'Agenzia delle Entrate e prevedendo stringenti requisiti qualitativi di partecipazione e di selezione (ad es. coerenza di attività rispetto alla vocazione dell'area; lotti minimi di vendita).

Complessivamente, tra canoni, anticipi e rimborsi alle Infrastrutturazioni dell'area, Lendlease si impegna a riconoscere nel periodo 2019-2035, a valori reali, in misura non inferiore a ca. 411 milioni di euro, con una coda di canoni concessori sino a scadenza di ulteriori 191 milioni di euro (sempre a valori reali).

MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE – ANCORE DELLO SVILUPPO

La Missione della Società è quella di valorizzare e riqualificare l'area, ispirandosi ai principi dello sviluppo sostenibile, facendo leva sull'innovazione tecnologica e organizzativa per sviluppare progetti innovativi, capaci di valorizzare le risorse e di contribuire alla crescita economica sia in ambito regionale che nazionale.

La Visione della società è quella di trasformare l'area in un eco sistema della scienza, del sapere e dell'innovazione di livello internazionale (MIND - Milano Innovation District) in grado di generare ricadute positive e coerenti così da poter determinare un sistema che attivi, attiri e premi l'innovazione e il sostegno alla competitività delle imprese e del Sistema imprenditoriale.

MIND sarà:

- un'area ricca di vantaggi per imprese innovative, università e istituti di ricerca di livello mondiale;
- un moderno ecosistema d'innovazione e un catalizzatore di opportunità per la crescita socio/economica sostenibile;
- un quartiere della città di Milano: una comunità brillante, sostenibile, aperta e sicura, capace di attrarre talenti da tutto il mondo.

La scelta di orientare il progetto MIND, per l'ambito dello sviluppo immobiliare, nella costituzione di un ecosistema dell'innovazione ha da subito attivato numerose sinergie con tutto il mondo accademico milanese al fine di stimolare quell'ecosistema innanzitutto come luogo di collaborazione tra persone mosse dall'obiettivo di incoraggiare e favorire l'innovazione.

Allo stesso modo ha attivato una serie di sinergie e collaborazioni in ambito internazionale. Infatti, sin dall'inizio delle attività si è sviluppata anche per tutto il 2019 una partnership strategica con i rappresentanti del sistema Italia a Londra, a iniziare dall'Ambasciata d'Italia, l'ufficio ICE, il Desk Italia nonché la Camera di Commercio.



Analogamente, anche a seguito di una visita istituzionale compiuta nel novembre a Dubai, si è consolidato il rapporto con il Consolato italiano e con gli uffici ICE. In particolare, sono stati avviati rapporti con il Dubai Science Park, il Dubai Silicon Oasis e l'Università di Dubai, nonché con il Dubai District2020. Contemporaneamente si è avviata una relazione stabile con il Commissario Italiano per Dubai2020, dr. Paolo Glisenti, e il suo staff per definire forme di collaborazione e di partnership. Contatti permanenti in vista di collaborazioni specifiche, sono stati avviati e mantenuti attraverso il sistema delle rappresentanze italiane, a iniziare dalle rispettive ambasciate e dagli uffici consolari, con il Giappone, gli Stati Uniti (in particolare con il consolato di San Francisco), il Canada (Toronto e Montréal) e la Federazione Russa. Il sistema delle relazioni internazionali si è sempre avvalso della partnership con l'Associazione Mondiale dei Parchi Tecnologici (IASP), alle cui attività Arexpo ha partecipato regolarmente.

Come già accennato le ancore pubbliche rappresentano il cuore dell'ecosistema sia per favorire uno scambio di conoscenza di assoluta eccellenza nell'ambito soprattutto delle scienze della vita, sia per facilitare le più innovative sperimentazioni nell'ambito della città del futuro.

Human Technopole (HT)

Human Technopole ha rappresentato fin dalla fine di Expo la vera eredità della Manifestazione Universale del 2015 sia per il contenuto del progetto scientifico sia perché con il finanziamento governativo di 1,5 miliardi di euro ha confermato un commitment istituzionale anche per il post expo, utile ad attrarre investitori internazionali.

Al fine di perfezionare l'insediamento della Fondazione Human Technopole ("HT") nel sito Mind in data 24 maggio 2019 Arexpo e HT hanno sottoscritto un Protocollo di Intesa con il quale si sono espressamente impegnate a definire entro i cinque mesi successivi, gli elementi essenziali del contratto preliminare di compravendita concernenti terreni ed immobili, che saranno perfezionati ad inizio 2020, con i rogiti di Palazzo Italia e del terreno, e nel biennio 2020/2021 con quelli degli edifici del Cardo e US6.

Inoltre, il Protocollo di Intesa è finalizzato ad attribuire ad Arexpo le attività di committenza ausiliaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. m), nn. 2, 3 e 4 del D.lgs. n. 50/2016 per lo svolgimento delle procedure di gara relative alla progettazione di un nuovo edificio (cd Headquarters), e la realizzazione di strutture anche prefabbricate atte a consentire il progressivo e celere insediamento delle attività e del personale scientifico HT, sino al completamento della fase di insediamento delle funzioni e del personale all'interno del predetto nuovo edificio.

In data 19 dicembre 2019 Arexpo ed HT hanno sottoscritto una lettera di intenti nella quale le stesse esprimono, a determinate condizioni, la volontà, rispettivamente, di vendere e di acquistare il c.d. "Comparto HT". Il testo della lettera di intenti da una parte delinea il percorso a formazione progressiva finalizzato alla vendita dei Cespiti immobiliari individuati nel suddetto Comparto; dall'altro, pur non essendo immediatamente vincolante per le Parti, individua gli elementi essenziali dei futuri contratti di compravendita e le relative condizioni di massima.

In particolare viene determinata la modalità di quantificazione del prezzo della compravendita in ragione del valore del Palazzo individuato dall'Agenzia delle Entrate (la cui relazione di stima aggiornata al 13 gennaio 2020 prevede un valore di Euro 27.805.902,00, con un incremento di Euro 1.208.989 dal 2017), dell'importo dei lavori di rifunzionalizzazione eseguiti da Arexpo sul Palazzo specificamente per le esigenze di HT e pari ad oggi (ferma la rendicontazione finale attualmente in corso) ad Euro 5.457.964,68 e della esatta individuazione del perimetro dell'area pertinenziale adiacente al Palazzo (in via di definizione), il cui valore al metro quadro è pari ad Euro 181,23, come indicato dalla relazione dell'Agenzia delle Entrate sopra citata, e che sarà determinato con precisione in vista della sottoscrizione del rogito.

Il 2019 ha visto Arexpo impegnata:

- nella conclusione in data 26 luglio 2019 di tutti i lavori di rifunzionalizzazione di Palazzo Italia volti all'insediamento di Human Technopole. L'inaugurazione ufficiale è avvenuta il 5 novembre 2019;
- nei confronti con la Fondazione HT per la definizione degli atti necessari alla vendita di Palazzo Italia (previsione giugno 2020);



- alla revisione della progettazione dell'Area di servizio US6, in virtù dell'affinamento delle esigenze del Progetto Scientifico HT;
- nella pubblicazione in data 1° luglio 2019 del bando di gara per l'esecuzione dei lavori per l'Area di servizio US6, la cui aggiudicazione è avvenuta il 4 novembre 2019, con una offerta di circa 4,3 milioni di euro; inizio lavori previsto per gennaio 2020 e con conclusione a settembre 2020;
- nel proseguo dei lavori del Cardo Nord-Ovest, la cui conclusione è prevista a giugno 2020;
- nella pubblicazione, in data 2 agosto 2019, del bando di gara per la fornitura e la posa delle strutture prefabbricate Lab Incubators, la cui aggiudicazione è avvenuta il 10 dicembre 2019, con una offerta di circa 10,5 milioni di euro;
- al tavolo di lavoro con HT, finalizzato alla ricognizione dei fabbisogni tecnici per la definizione della Fase HT2 – Nuovo Edificio Headquarters.
- nel lavoro insieme ad ILSPA per la redazione della documentazione e definizione dell'iter procedurale necessari alla gara di progettazione del Nuovo edificio headquarters.
- al lancio in data 29 maggio 2019 del Concorso internazionale di progettazione «Human Technopole: il nuovo Headquarters» con un valore stimato delle opere da progettare pari a circa 94,5 ml milioni di euro (senza sistemazioni esterne e centrali energetiche). Concorso articolato in due gradi:
 - ✓ un primo grado finalizzato ad acquisire proposte che accederanno al grado successivo.

la scadenza per il ricevimento delle proposte relative al primo grado era prevista per il 26 luglio 2019, poi prorogata al 29 agosto 2019. A tale scadenza, sulla piattaforma telematica del Concorso sono pervenuti n. 31 plichi. In esito alle attività di disamina e di valutazione delle proposte progettuali da parte della Commissione sono stati individuate le n. 7 migliori proposte progettuali, che hanno conseguito il punteggio più elevato tra quelle pervenute.
 - ✓ un secondo grado in cui è richiesto un progetto di fattibilità tecnica ed economica.

La scadenza per il ricevimento delle proposte era prevista per il 17 dicembre 2019. A tale scadenza sono pervenute n. 7 progetti di fattibilità tecnica ed economica. In data 15 gennaio 2020 la Commissione giudicatrice ha avviato i lavori di disamina e valutazione delle proposte progettuali del secondo grado, che si sono conclusi il 3 febbraio 2020 con la redazione della graduatoria provvisoria dei n. 7 progetti.

A conclusione delle opportune verifiche amministrative Arexpo ha, pertanto, determinato l'esclusione di 2 dei 7 progetti e l'**aggiudicazione** al concorrente costituendo RTI Piuarch S.r.l. - 3TI PROGETTI ITALIA - INGEGNERIA INTEGRATA S.p.A. - J+S S.r.l. - SEINGIM GLOBAL SERVICE S.r.l. - Archimi Studio S.r.l..

Al progetto vincitore selezionato saranno affidati, attraverso procedura negoziata, i livelli di progettazione successivi (definitivo ed esecutivo). Il valore complessivo stimato dei servizi di progettazione è di circa sei milioni di euro.

Campus dell'Università degli Studi di Milano

Il progetto del Nuovo Campus Universitario prevede la realizzazione di un moderno Campus che ospiti le 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 delle facoltà scientifiche. 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.

A seguito della sottoscrizione, in data 31 luglio 2018, tra Arexpo e l'Università degli Studi di Milano della lettera di intenti con la quale era stato condiviso il percorso tecnico giuridico per consentire all'Università degli Studi di realizzare, su una porzione dell'area di proprietà di Arexpo, un nuovo Campus le Parti hanno stipulato in data 15 luglio 2019 il Contratto Preliminare di Compravendita della Porzione Campus UniMi.



Il testo contrattuale prevede quanto segue:

- l'impegno delle parti a sottoscrivere il contratto definitivo di compravendita entro i cinque giorni precedenti la sottoscrizione da parte dell'Università del contratto di concessione dei lavori di realizzazione del Campus, e della relativa gestione (prevista, indicativamente, per gennaio 2021), che la stessa sottoscriverà con l'aggiudicatario della procedura di gara di cui all'art. 183, comma 15 del d.lgs. n. 50/2016, in corso di indizione da parte dell'Università;
- l'oggetto della compravendita è un'area territoriale pari ad un'estensione di circa 65.000 mq e con capacità edificatoria (a fine commerciale) pari a 2.500 mq di superficie lorda di pavimento, destinata ad ospitare funzioni commerciali connesse alla gestione del Campus;
- il prezzo di compravendita è pari complessivamente ad Euro 13.046.250,00, oltre IVA, ed è stato determinato in ossequio ai valori determinati dall'Agenzia delle Entrate in due pareri rilasciati ad Arexpo e concernenti il valore dell'area destinata a standard urbanistico e la congruità del valore iscritto a bilancio 2017 delle aree di proprietà di Arexpo, con riferimento al valore della capacità edificatoria;
- il contratto prevede l'assunzione da parte di entrambi i contraenti di alcuni obblighi strumentali e connessi al trasferimento della proprietà dell'area;
- il contratto prevede la condizione dell'efficacia (condizione sospensiva alla stipula del contratto definitivo) del rispetto delle Parti delle prescrizioni di cui all'art. 12 del D.L. n. 98/2011;
- il contratto prevede la possibilità di rideterminare il prezzo di vendita in ragione del Parere di congruità che dovrà essere rilasciato ad UNIMI dall'Agenzia del Demanio ai sensi del comma 1 bis dell'art. 12 del D.L. n. 98/2011;
- il contratto prevede alcune clausole risolutive (da azionare previa diffida) a favore di UNIMI. Queste, in particolare, attengono allo stato dell'area al momento della sua consegna (che dovrà essere libera da vincoli, pesi, gravami e dalle preesistenze interferenziali non compatibili con il Campus; in condizioni ambientali idonee a consentire l'insediamento del Campus) ed alla necessità di ottenere da parte di Arexpo la sdemanializzazione di un alveo torrentizio ricadente nell'area;
- il contratto prevede altresì alcune clausole risolutive da inserire nel contratto definitivo di compravendita concernenti ipotesi riconducibili a responsabilità di Arexpo che non consentano la realizzazione od il collaudo positivo del Campus.

In caso di avveramento delle ipotesi risolutive, verranno meno gli obblighi del trasferimento della piena proprietà dell'area in capo ad UNIMI, con la conseguenza della spettanza anche della proprietà delle eventuali costruzioni realizzate in capo ad Arexpo, con il conseguente obbligo di Arexpo di versare al Concessionario quanto spetterà eventualmente a quest'ultimo in virtù dell'art. 176, comma 4, del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, nonché di Arexpo di restituire quanto ricevuto a titolo di prezzo ad UNIMI.

Il 23 luglio 2019 il Consiglio di Amministrazione dell'Università ha autorizzato la pubblicazione del bando di gara di finanza di progetto a iniziativa privata, a seguito di conferma di accettazione da parte del proponente Lendlease delle proposte di modifica, trasmettendo subito dopo il bando di gara alla Gazzetta Europea per la pubblicazione. La scadenza del termine per la presentazione delle offerte era prevista per il 20 Dicembre 2019, mentre l'apertura delle offerte per il 9 Gennaio 2020.

Scaduti i sopradetti termini per la presentazione delle offerte è pervenuta una sola offerta, da parte di un RTI con mandataria il promotore, Lendlease Infrastructure (Italy) S.r.l.

Il predetto RTI, oltre alla mandataria, è composto dalle seguenti mandanti: C.M.B., COLOMBO COSTRUZIONI SPA, COOPSERVICE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI.

In data 9 gennaio 2020, vista la conformità della documentazione amministrativa prodotta, l'RTI è stato ammesso alla fase di valutazione dell'offerta tecnica; nel mese di maggio è prevista l'aggiudicazione definitiva.



Arexpo in data 12 dicembre 2019 ha avviato, tramite piattaforma telematica SINTEL, la procedura ristretta ai sensi dell'art. 61 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. per l'affidamento dei lavori di rimozione delle interferenze e demolizione di manufatti e infrastrutture esistenti nell'area di insediamento del campus UniMI.

L'importo previsto per l'esecuzione dei lavori è determinato in euro 7.559.533,50 IVA esclusa, di cui oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari ad euro 284.163,65 IVA esclusa. La durata dell'appalto è fissata in 280 giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori. La procedura verrà aggiudicata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 del D.lgs. n. 50/2016, sulla base dei seguenti punteggi:

- offerta tecnica: max 70 punti;
- offerta economica: max 30 punti.

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 del tutto coerente con la vocazione scientifica e sperimentale che connoterà l'area.

Il 12 giugno 2018 è stato sottoscritto il Contratto di Compravendita con il Gruppo San Donato (GSD) per la cessione di una porzione di area pari a 50.000 mq. Essendo la porzione di area, ricompresa nello sviluppo complessivo di MIND, il Gruppo San Donato viene costantemente informato e partecipa in via diretta alle attività inerenti al PII, con particolare riferimento a:

- logistica e attrezzature di cantiere
- misure di mitigazione acustica
- accessibilità al nuovo polo nonché dotazione di sosta
- strategia energetica con previsione di utilizzo dell'acqua del Canale e/o dei pozzi per emungimento dell'acqua di falda e, rispetto alla quale, assieme ad Arexpo, ha presentato richiesta di valutazione ambientale nonché di concessione, nell'ambito del Procedimento Autorizzatorio Unico, il 25 gennaio 2019.
- temi connessi alle valutazioni di impatto ambientale.

La realizzazione della struttura ospedaliera è ormai avviata con uno stadio avanzato di costruzione. Il nuovo ospedale verrà realizzato impiegando le soluzioni più moderne ed efficienti in termini di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale, riducendo al massimo non solo sprechi e consumi, ma anche le emissioni acustiche e inquinanti. I materiali scelti saranno eco-compatibili e salubri, con capacità di assorbimento dello smog attraverso tecniche di purificazione dell'atmosfera e autopulenti. Inoltre, relativamente alla qualità dei rivestimenti, verranno garantite soluzioni appositamente studiate per gestire la termoregolazione. Allo scopo di minimizzare l'impatto sulla rete elettrica cittadina, è previsto l'uso del fotovoltaico e/o del solare termico sull'intera superficie della copertura del nuovo Galeazzi, mentre gli impianti (idrico, elettrico, di trattamento dell'aria, ecc.) verranno adottati in modo da minimizzare i consumi, evitare sprechi e dispersioni, impiegare recuperatori di risorse o di energia laddove possibile e ridurre tutti i tipi di emissioni. Grande attenzione è stata posta anche al comfort, all'umanizzazione degli spazi interni e all'illuminazione naturale: la maggior parte dei locali saranno aperti, permeabili alla luce, dotati di grandi vetrate e di vedute sull'esterno.

Cascina Triulza

Il piano di sviluppo 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 al progetto di rigenerazione urbana di MIND.



Il complesso di Cascina Triulza che, secondo la normativa tecnica di attuazione della variante urbanistica all'Accordo di programma del 2011, è destinata ad ospitare attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, conferma, nell'ambito del Programma di Intervento di MIND, la sua vocazione, sia quale centro polifunzionale di formazione e di comunicazione culturale e scientifica, sia quale vero e proprio "hub" di scambio e collaborazione (anche in partnership con l'Università degli Studi di Milano e con lo Human Technopole insediati nell'area) in grado di accompagnare l'intero sviluppo di MIND.

A questo proposito, l'8 gennaio 2018 Arexpo (soggetto attuatore del PII) 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.

Tra i principali interventi svolti, al fine di offrire spazi adeguati alle attività di divulgazione e di inclusione sociale svolte da Fondazione Triulza, Arexpo ha realizzato, nel corpo di fabbrica denominato "Stalla/Fienile", uno spazio multifunzionale adeguato ad ospitare convegni, mostre e iniziative di varia natura.

La collaborazione tra Arexpo e Fondazione Triulza si è concretizzata anche in momenti comuni di lancio del progetto MIND attraverso l'organizzazione di incontri pubblici con i Comuni limitrofi (Distretto 33, Comuni del Nord-Ovest), in incontri rivolti alle scolaresche e alle società del terzo settore.

Il governo di MIND

Al fine di garantire la gestione unitaria del sito, la sua direzione programmatica e il suo controllo, per rispondere alle aspettative dei diversi portatori di interesse a cui MIND riferisce e per meglio salvaguardare la valorizzazione del patrimonio dell'intero sito in data 12 Dicembre 2018 è stato costituito uno Strategic Committee composto da Arexpo, LendLease, Human Technopole, IRCCS Galeazzi, Università degli studi di Milano e Fondazione Triulza.

Lo scopo dello Strategic Committee è quello di condividere le strategie per la promozione e l'attuazione dello sviluppo del progetto MIND, al fine di rafforzare il legame tra governance e strategia: legame essenziale al fine di soddisfare le aspettative degli stakeholder e di consolidare la capacità di rinnovare il modello. Di seguito i compiti principali: elaborare l'agenda di lavoro di MIND, favorire l'avvio di partnership, aiutare a coordinare la programmazione di eventi importanti, etc..

Lo Strategic Committee ha valutato l'opportunità di formare tavoli di lavoro di proposta alle imprese per dialogare fin da subito con aziende a tutti i livelli, definendo cosa costituisce l'attrattiva di MIND (la sua value proposition "immateriale") verso imprese ed enti che intendano insediarsi in MIND. Per ognuno è stato individuato quale problema ci si propone di risolvere, quale prodotto/servizio sarà lanciato e secondo quali i piani di esecuzione.

I tavoli hanno per oggetto il rafforzamento delle **Relazioni con le istituzioni**, della pubblica amministrazione (comune, Regione, Ministeri, Agenzie, Commissione EU); **il supporto per servizi fiscali e legali; la formazione ed attrazione dei talenti** necessari alle attività dei futuri tenants; **la definizione di un'agenda a supporto dell'innovazione, ricerca e sviluppo** nell'ambito dell'LifeScience; **l'attivazione di servizi alla persona** dedicati alla popolazione residente e prossima futura, che possa poi essere base per una "carta dei servizi dei cittadini" di MIND.

Il 15 e 16 novembre 2019 si è svolto il MIND Advisory Summit, con l'obiettivo di aggiornare e coinvolgere partner, istituzioni, imprese italiane e internazionali.

L'evento ha permesso di conoscere i progressi del progetto complessivo MIND e gli avanzamenti sulle attività delle ancore pubbliche, raccogliere feedback dalle istituzioni e dal mercato, presentare e discutere dell'aggiornamento dei sopraccitati tavoli di lavoro, oltre ad essere stata l'occasione per presentare ufficialmente i primi 55 membri nella Community di MIND che hanno firmato il protocollo d'intesa.

In particolare, durante il summit sono stati fatti due affondi importanti, con il fine di raccogliere feedback dalle Istituzioni e dal mercato: le professioni del futuro e la gestione e l'analisi dei big data con un focus particolare sui dati sanitari a supporto dell'innovazione.



Al riguardo si può citare la collaborazione avviata con Joint Research Centre (JRC) e Commissione Europea, interessati a MIND come:

1. living lab dove co-sviluppare, testare policies e programmi a supporto del settore;
2. partner per implementazione di progetti pilota;
3. riferimento per accesso a fondi Horizon per i progetti per la ricerca e l'innovazione e ai fondi EFSI (Fondo Europeo per gli Investimenti Strategici).

Infine, si è valutato opportuno far aderire MIND al modello di un Federated Innovation Model ©, cioè un ecosistema dell'innovazione multilivello; modello presentato in occasione del MIND Advisory Summit.

MINDLAB

MINDlab è una call per acquisire manifestazioni d'interesse non vincolanti relative allo sviluppo di sperimentazioni sul campo, test, progetti pilota, applicazioni, sistemi e tecnologie innovative in un contesto di "living lab".

La call è stata pubblicata il 26 giugno 2018 e si è chiusa il 28 febbraio 2019.

L'obiettivo di questo progetto è creare un contesto, tra fisico e digitale, che utilizza gli spazi messi a disposizione da Arexpo come campo di sperimentazione e che sia in grado di stimolare l'innovazione, facilitare la contaminazione tra le discipline e generare soluzioni concrete ai problemi urbani.

Sono stati raccolti 117 progetti di innovazione nei settori: digital, manufacturing, smart city, life science, agri-food ed entertainment. I progetti di maggior interesse riguardano la città del futuro con particolare riferimento agli ambiti Life Science (26 progetti) e Quality of Health (50 progetti), i restanti progetti riguardano altri ambiti di innovazione di minor interesse per lo sviluppo di MIND.

Le 101 proposte risultate coerenti avranno l'opportunità di proseguire nello sviluppo o nell'insediamento fisico all'interno di MIND Village attraverso l'interlocuzione con il concessionario."

PIANO INDUSTRIALE

Il Consiglio di Amministrazione di Arexpo S.p.A. nella seduta del 26 novembre u.s. ha deliberato all'unanimità il Piano industriale 2020/2035.

Nella costruzione del Piano Industriale la Società ha preso in considerazione elementi di natura economica, patrimoniale e finanziaria, con un approfondimento sui costi di natura monetaria, ovvero sui flussi di cassa nel periodo compreso negli anni dal 2019 al 2035, periodo di sviluppo della rigenerazione urbana dell'area MIND anche al fine di mostrare la sostenibilità finanziaria e la bancabilità dell'iniziativa.

In particolare, si è prestata attenzione ai riflessi finanziari derivanti dai contratti relativi alla concessione Base e alla concessione Aggiunta, stipulati tra Arexpo e Lendlease (il Concessionario).

Arexpo cede con i sopraddetti contratti diritti di superficie per la costruzione complessiva di 472.750 mq di SLP in cambio di corrispettivi da percepire nella fase di sviluppo (2019-2035), a valori reali, in misura non inferiore a ca. 411 milioni di euro, con una coda di canoni concessori sino a scadenza di ulteriori 191 milioni di euro (sempre a valori reali).

Con la "Concessione Base" il Concessionario acquisisce formalmente il diritto di superficie per lo sviluppo delle opere in regime di proprietà superficaria per 250.000 mq di SLP, mentre con la "Concessione aggiunta" incrementa la SLP insistente sull'area oggetto di concessione di ulteriori 222.750 mq.

Il concessionario si impegna a corrispondere ad Arexpo un canone che, anche al fine di soddisfare la domanda di mercato delle opere, può prevedere pagamenti anticipati a valere sui canoni futuri, a fronte dei quali i canoni successivi verranno ridotti in misura tale da mantenere costante il valore attuale netto della



somma dei canoni offerti in sede di gara e, comunque in misura convenuta tra le parti non inferiore a 129.972.725,00 euro (a valori reali) per la concessione base e pari a euro 115.805.968,00 per la concessione aggiunta.

Le parti hanno inoltre convenuto che al fine di soddisfare la domanda di mercato, nel caso il concessionario riceva manifestazioni d'interesse per l'acquisto di opere in regime di piena proprietà, Arexpo può attuare operazioni di dismissione e vendita dei terreni e/o del sedime di sua proprietà sui cui insisteranno tali opere. In tal caso il concessionario avrà l'obbligo di effettuare, contestualmente a tali cessioni in favore dei Tenants, l'anticipo di tutto il canone relativo alle aree oggetto delle dismissioni.

OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDBIA

Come accennato in precedenza, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio regionale lombardo della legge 26 novembre 2019, n. 18³, che all'art. 3, comma 1, lett. t, introduce il nuovo art. 23 bis della L.R. n. 12/2005, che prevede la possibilità per società partecipate da Regione Lombardia e con esperienza nell'ambito di progetti di sviluppo di rigenerazione urbana, quali Arexpo, di concludere con la Regione, con gli enti del SIREG (allegato A1 della L.r. 27 dicembre 2006, n. 30), nonché con i Comuni, accordi ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, aventi ad oggetto lo sviluppo di ambiti di rigenerazione urbana, in relazione ad aree di cui tali amministrazioni siano proprietarie o titolari di altri diritti reali.

La norma prevede, altresì, la possibilità che vengano disposti finanziamenti regionali in favore delle società partecipate coinvolte, previa deliberazione della Giunta regionale, finalizzati a incentivare lo sviluppo dei progetti di rigenerazione urbana oggetto dei predetti accordi di cooperazione.

Inoltre, l'art. 9, comma 4 del già menzionato testo prevede che Arexpo per la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana indicati al citato art. 23 bis della l.r. 12/2005, possa svolgere attività di centralizzazione delle committenze e attività di committenza ausiliarie, anche in deroga ai limiti previsti all'articolo 1, comma 1 della legge regionale 24 luglio 2018, n. 10.

Per effetto delle sopradette previsioni normative, Arexpo, ove richiesto dagli Enti interessati, e mediante appositi accordi ai sensi dell'art. 5, comma 6 del d.lgs. n. 50/2016, potrà partecipare allo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana, in relazione alle aree di cui i predetti Enti siano titolari di diritti di proprietà o altri diritti reali, potendo operare anche mediante strumenti di partenariato pubblico - privato (ove ricorrano le condizioni previste dalla normativa di riferimento in materia di affidamenti) ed avvalersi di finanziamenti regionali.

Arexpo, grazie al percorso fin qui intrapreso si pone sul mercato come un soggetto facilitatore tra il settore pubblico e il settore privato facendo nascere, incontrare e realizzare interessi diversi che spesso non sono in grado di comprendersi o hanno delle difficoltà a dialogare tra loro.

La società ora ha un duplice obiettivo:

- consolidare il progetto per l'area di cui è proprietaria posizionandolo quale nuovo distretto dell'innovazione;
- distinguersi quale nuovo player che può assumersi la responsabilità di affrontare nuovi progetti, gestendo l'intero processo di rigenerazione urbana al fine di raggiungere, dunque, un accreditamento sul mercato del Real Estate.

¹ recante - Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali.



La sfida attuale è quella di far crescere una società che attualmente si focalizza su un territorio specifico e che domani potrà occuparsi di altri sviluppi urbani

MEZZI FINANZIARI

Il 27 giugno 2018 Arexpo ha sottoscritto con il Pool di banche composto da Intesa Sanpaolo, MPS, Popolare di Sondrio, BPM e Banca IMI (in qualità di banca agente) un contratto di finanziamento Bridge, della durata di 2 anni, per un importo pari a 210 milioni di euro. Di seguito un prospetto riepilogativo della quota di partecipazione di ogni istituto finanziatore del pool:

Banche Partecipante al Pool	Quota part %	Importo (Euro)
Intesa Sanpaolo s.p.A	50,00%	105.000.000,00
MPS Capital service Banca per le Imprese s.p.A.	23,81%	50.000.000,00
Banco BPM S.p.A	14,29%	30.000.000,00
Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop.p.A.	11,90%	25.000.000,00
Totale	100,00%	210.000.000,00

In ottica di contenimento dei costi, seguendo un'attenta programmazione finanziaria, l'utilizzo della linea è avvenuto gradualmente in base alle effettive necessità di cassa per tutto il periodo di disponibilità previsto sino al 30 giugno 2019. Sempre nel primo semestre del 2019, Arexpo ha ottenuto dall'erario, in meno di un trimestre, il rimborso del credito IVA richiesto nella dichiarazione presentata a marzo del 2019, con cui è stato possibile estinguere integralmente tutti i prestiti contratti con il sistema bancario negli esercizi precedenti, onorando l'ultima obbligazione verso Banca Intesa, relativa ad una coda residua di 10 milioni di euro su una linea originaria di 16,2 milioni di euro aperta il 20 giugno 2017 e garantita dal credito IVA della Società.

Al 31 dicembre 2019 la Linea Bridge di 210 milioni risulta completamente utilizzata e costituisce l'ammontare complessivo del debito verso il sistema bancario, esigibile nel periodo successivo (giugno 2020).

Inoltre, Arexpo nel 2019 ha attuato ogni azione necessaria all'obiettivo di consolidare definitivamente il debito, con la trasformazione del finanziamento Bridge in un debito senior, sostenibile rispetto ai fabbisogni necessari ad avviare e completare la fase di sviluppo dell'area.

Nello specifico:

- in data 3 aprile 2019, al fine di identificare le soluzioni presenti sul mercato creditizio e verificare la platea dei potenziali "finanziatori", ha pubblicato, ai sensi dell'art. 66 del D.lgs. n. 50/2016, un avviso di consultazione preliminare di mercato per l'acquisizione di servizi finanziari ex art. 17, comma 1, lett. f) del D.lgs. n. 50/2016, rimasto senza esito alcuno;
- in data 28 giugno 2019, ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. 50/2016, visto l'esito della già menzionata consultazione, ha provveduto alla pubblicazione di un avviso per la manifestazione di interesse relativa ai servizi finanziari a cui è seguita la ricezione di n. 5 manifestazioni di interesse, rispettivamente da Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., da Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. p.a., Banco BPM S.p.A. e MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A.. Con tali Istituti sono state avviate interlocuzioni volte all'acquisizione di elementi tecnici utili a definire le migliori condizioni da porre al servizio da affidare.
- In data 20 dicembre 2019, Arexpo ha indetto, ai sensi degli artt. 4 e 17 del D. Lgs. D.lgs. 50/2016, una procedura per l'affidamento del servizio relativo all'assunzione di un prestito finanziario senior del valore di euro 210.000.000, oltre a ulteriori euro 10.000.000,00 relativi alla costituzione di una linea di credito Stand-by, invitando a presentare offerta i 5 operatori già indicati che avevano manifestato interesse al finanziamento, fissando il termine per la scadenza delle offerte al 31 gennaio 2020.



Sull'esito della gara si rinvia alla sezione sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

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.

Il lieve slittamento temporale sulla chiusura del procedimento urbanistico, che il bilancio 2018 ipotizzava di realizzare entro l'esercizio 2019, si riflette sulla perdita di esercizio che ammonta ad euro 13.934.316. Con la conclusione dell'iter urbanistico nel corso del 2020 si ha la ragionevole certezza di avviare il recupero delle perdite fiscali precedenti. Il piano industriale della società, inoltre, evidenzia che le imposte anticipate iscritte a fronte di perdite fiscali compensabili con futuri redditi imponibili saranno effettivamente recuperate nella fase di sviluppo di MIND, in ca. 9 anni.

L'imminente firma della "Convenzione Urbanistica" darà avvio alla fase in cui il progetto MIND genererà risorse in grado di recuperare gli investimenti effettuati. Tale atto è infatti propedeutico alla costituzione del diritto di superficie relativo alla concessione base, con conseguente pagamento del canone concessorio, nonché all'avvio del programma di dismissioni delle aree relative alla concessione aggiunta. Lo sviluppo di entrambe le concessioni porterà inoltre al riconoscimento del rimborso degli oneri di urbanizzazione, che unito agli atti di alienazione del "Comparto Human Technopole" e del "Campus UniMI", equivarrà ad una previsione di entrate, nel prossimo quinquennio, non inferiori ai 250 milioni di euro.

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

Stato Patrimoniale Riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2019	%	31/12/2018	%
Immobilizzazioni immateriali	92	0,03%	136	0,0%
Immobilizzazioni materiali	1.807	0,50%	2.195	0,6%
Attivo fisso	1.900	0,53%	2.331	0,7%
Liquidità differite	351.928	97,91%	347.774	97,8%
Liquidità immediate	5.626	1,57%	5.431	1,5%
Capitale Investito	359.454	100,00%	355.535	100,0%
Capitale sociale	100.080	27,84%	100.080	28,1%
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	43.816	12,19%	43.816	12,3%
Riserva Legale	131	0,04%	60	0,0%
Altre riserve - versamenti in conto capitale	0	0,00%	-	0,0%
Utili (Perdite) portati a nuovo	(16.481)	-4,59%	(17.829)	-5,0%
Utile dell'esercizio	(13.934)	-3,88%	1.419	-0,4%
Patrimonio netto	113.612	31,61%	127.546	35,9%
Passività consolidate	599	0,17%	188.380	53,0%
Passività correnti	245.243	68,23%	39.609	11,1%
Capitale di finanziamento	359.454	100,00%	355.535	100,0%

L'Attivo fisso, pari a 1,90 milioni di euro, è composto da immobilizzazioni immateriali pari a 92 mila euro, relative a costi di impianto e ampliamento e spese di costituzione e modifiche societarie e da immobilizzazioni materiali pari a 1,807 milioni di euro, costituite dai costi di acquisto di attrezzature e mobili/macchine ufficio.

Le Liquidità differite sono essenzialmente composte da:



- **313,94 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, i costi delle bonifiche sostenute, i costi di rifunzionalizzazione di immobili previsti in cessione e gli oneri finanziari specifici per l'operazione immobiliare, il tutto per un valore pari a circa 238,94 milioni di euro a cui si aggiungono 75 milioni di euro relativi agli oneri di infrastrutturazione dell'area rimborsati ad Expo 2015 S.p.A. in liquidazione;
- **ca. 22,81 milioni di euro** per crediti verso clienti, di cui 18,3 milioni verso Lendlease e relativi al rimborso di oneri di infrastrutturazioni aggiuntive sull'area, 2,2 milioni riferibili a crediti derivanti dalla proposta definizione del rimborso dei costi di bonifica sui terreni acquisiti da Fondazione Fiera Milano (portati per egual valore in riduzione delle rimanenze) e ca. 2,3 milioni relativi a crediti commerciali verso altri;
- **ca. 1,23 milioni di euro** relativi a crediti per acconti sui lavori dell'Accordo Quadro 1 e 2 inerenti alle rifunzionalizzazioni del progetto HT;
- **ca. 31 mila euro** relativi a crediti tributari;
- **ca. 13,32 milioni di euro** per imposte anticipate su perdite fiscali generate nei precedenti esercizi;
- **ca. 0,59 milioni di euro** per i risconti attivi delle quote degli oneri finanziari/fee di competenza di esercizi successivi e partite minori.

Le Liquidità immediate, pari a 5,63 milioni di euro, sono composte da disponibilità liquide depositate presso la Banca Intesa Sanpaolo.

Il Patrimonio Netto, pari a **113,62 milioni di euro**, è sostanzialmente composto da:

- **100,08 milioni di euro** di capitale sociale, interamente sottoscritto e versato;
- **43,82 milioni di euro** di riserva sovrapprezzo delle azioni;
- **131 mila euro** di riserva legale;
- **16,48 milioni di euro** di perdite portate a nuovo;
- **13,93 milioni di euro** riferibili alla perdita d'esercizio.

Le Passività Correnti, pari a **245,84 milioni di euro**, sono essenzialmente composte da:

- **210 milioni di euro** riferibili al debito Bridge con scadenza al 27 giugno 2020;
- **ca. 31,50 milioni di euro** per debiti verso fornitori derivanti da spese inerenti alla gestione ed agli investimenti. Di questi 20 milioni di euro sono riferiti ad obbligazioni verso Expo 2015 S.p.A. in liquidazione in relazione al saldo da corrispondere sugli oneri di infrastrutturazione del sito. La copertura di tale debito che è stato dilazionato a fine dicembre 2020 è prevista finanziariamente con le cessioni del comparto HT;
- **758 mila euro** relativi a debiti tributari e verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale;
- **0,60 milioni di euro** di cui 0,58 milioni di euro come Fondo rischi ed oneri per potenziali oneri relativi alle bonifiche delle aree da riconoscere ad Expo 2015, e 0,02 milioni di euro per trattamento di quiescenza e obblighi simili;
- **2,69 milioni** relativi ad altri debiti, di cui 2,2 milioni di euro iscritti verso Fondazione Fiera in relazione all'acquisto delle aree e relativi alle sole somme trattenute per le opere di bonifica sulle stesse effettuate.

Le passività consolidate del valore di ca. 599 mila euro sono riferiti al fondo rischi ed oneri.

Il Valore della produzione registrato nell'esercizio è pari a 25,79 milioni di euro, dovuta principalmente al rimborso di oneri di infrastrutturazione aggiuntiva fatturati allo sviluppatore privato dell'area (Lendlease) che ha generato ricavi per 15 milioni di euro. La variazione delle rimanenze delle aree e dei fabbricati è stata pari a 8,01 milioni di euro, derivanti dall'incremento dei costi di sviluppo dell'area (1,37 milioni) e dei costi di rifunzionalizzazione di manufatti esistenti e destinati a cessione (6,63 milioni). La voce altri ricavi (1,72 milioni di



euro) è composta da rimborsi (706 mila euro), sopravvenienze e insussistenze attive (573 mila euro) e affitti e altri proventi immobiliari per 438 mila euro.

Il Valore aggiunto è determinato dal Valore della Produzione operativa al netto dei costi esterni operativi (in parte 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 12,218 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 e per 100 mila euro su oneri finanziari corrisposti ad EXPO 2015 S.p.A. a rimborso della dilazione del debito di 20 milioni.

Il Risultato netto considera le imposte di esercizio.

Di seguito viene riportato il conto economico riclassificato.

Conto Economico Riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2019		31/12/2018	
	€	%	€	%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.062	62,28%	29.860	100,9%
Variazione delle rimanenze	8.012	31,07%	- 2.376	-8,0%
Altri ricavi	1.717	6,66%	2.106	7,1%
Valore della produzione operativa	25.791	100,00%	29.590	100,0%
Costi esterni operativi	23.080	89,50%	25.437	86,0%
Valore aggiunto	2.711	10,51%	4.153	14,0%
Costo del personale	3.518	13,64%	3.088	10,4%
Margine Operativo Lordo	-807	-3,13%	1.066	3,6%
Ammortamenti e Accantonamenti	623	2,42%	486	1,6%
Risultato Operativo	-1.430	-5,55%	580	2,0%
Oneri finanziari	12.317	47,76%	10.469	35,4%
Risultato lordo	-13.747	-53,30%	(9.889)	-33,4%
Imposte sul reddito	187	0,73%	(11.309)	-38,2%
Risultato netto	-13.934	-52,57%	1.419	4,8%

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)	31/12/2019	31/12/2018
Quoziente primario di struttura	36,19%	41,69%
Quoziente secondario di struttura	36,19%	103,27%

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 registra un leggero decremento rispetto al precedente esercizio per l'effetto congiunto della perdita di esercizio sul patrimonio netto e dell'aumento delle rimanenze a seguito delle rifunionalizzazioni degli immobili in cessione operate nel 2019.

Il quoziente secondario di struttura registra un significativo decremento rispetto al precedente esercizio per effetto dell'assenza delle Passività consolidate, rappresentate l'anno scorso dai debiti finanziari per il finanziamento Bridge il quale quest'anno è stato riclassificato tra le Passività correnti per effetto del rimborso previsto il 30 giugno 2020.

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

La Società in data 3 maggio 2018 ha provveduto a nominare l'Organismo di Vigilanza di cui alla legge 231/2001. Nel 2019 l'Organismo di Vigilanza ha costantemente valutato l'attività di diffusione e implementazione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (MOG), all'interno di ogni funzione aziendale, anche attraverso interviste rivolte ai soggetti in posizione apicale, dotati di autonomia funzionale e finanziaria. Per quanto concerne l'aggiornamento e revisione del MOG, l'Organismo di Vigilanza all'unanimità ha condiviso l'opportunità di valutare un intervento di modifica, integrazione e/o aggiornamento della parte speciale in ragione sia dell'acquisito ruolo di stazione appaltante, sia in ragione dei provvedimenti normativi entrati in vigore dopo l'approvazione del MOG vigente di Arexpo S.p.A. adottato nell'ottobre 2017. Il nuovo MOG ex d.lgs. 231 del 2001 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 24 settembre 2019.

AZIONI PROPRIE POSSEDUTE, ACQUISTATE E ALIENATE

Non si sono effettuate operazioni su azioni proprie nel presente e nei precedenti esercizi.

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.

EMERGENZA COVID 19

Misure azienda

Arexpo sin da subito ha condiviso la necessità di tutelare la salute dei propri dipendenti/collaboratori e di tutti coloro che contribuiscono giorno dopo giorno allo sviluppo di MIND (fornitori, società residenti). In tal senso il Datore di Lavoro, con il supporto del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP) e della funzione HR, ha adottato una serie di misure di prevenzione dando fattiva attuazione alle indicazioni fornite dal Ministero della Salute e dalle Autorità sanitarie nonché tenendo conto delle disposizioni emesse dalle Autorità Nazionali e Regionali.

Inoltre, è stata inviata comunicazione a tutti i Soggetti Terzi (Concessionari, Appaltatori, Enti Gestori, etc.) che a qualsiasi titolo possono intervenire all'interno del sito MIND, circa la necessità di attuare quanto



previsto nei Provvedimenti Governativi nonché di seguire le indicazioni fornite dai siti istituzionali di Regione Lombardia e Ministero della Salute.

Misure Cantieri

In ragione dei provvedimenti urgenti per il contenimento della diffusione del virus ed in particolare del DPCM 8 marzo 2020, il RUP, sentito il parere del Coordinatore della Sicurezza, avendo valutato che le eccezionali e straordinarie misure di contenimento del Covid 19 configurano quali causa di forza maggiore integrante le ragioni di necessità e di pubblico interesse di cui all'art. 107 del D.lgs. n. 50/2016, con propri Ordini di Servizio in data 9 marzo 2020 ha ordinato la sospensione dei lavori in corso nei seguenti cantieri dell'area MIND:

- lavori di rifunzionalizzazione del manufatto Cardo Nord Ovest – appaltatore RTI ICG S.r.l.
- lavori di rifunzionalizzazione del manufatto US6 – appaltatore AR.CO. Lavori
- lavori di predisposizione delle infrastrutture a servizio dei LAB INCUBATORS – appaltatore Sorosina S.r.l.
- lavori di smontaggio del padiglione del Nepal – appaltatore Bertini Aosta S.r.l.

Successivamente, a seguito di specifica richiesta in data 13 marzo 2020 da parte del RTI Wood Beton, appaltatore del contratto per la fornitura e installazione delle strutture prefabbricate cd "LAB INCUBATORS", il RUP, con proprio Ordine di Servizio in data 16 marzo 2020, ha sospeso, per le medesime ragioni già alla base degli Ordini di Servizio del 9 marzo, anche le attività del richiamato contratto.

Con riferimento ai contratti oggetto di sospensione relativi alla realizzazione di manufatti destinati al progetto scientifico Human Technopole (rifunzionalizzazione Cardo Nord Ovest, rifunzionalizzazione US6, predisposizione infrastrutture a servizio dei LAB INCUBATORS, fornitura e installazione dei LAB INCUBATORS), il RUP, prima di procedere con gli Ordini di Servizio, ha informato della situazione il referente della Fondazione HT, che ha condiviso le ragioni e la necessità della sospensione.

Il 4 maggio u.s. sono state riavviate le attività nei cantieri dei lavori del Cardo Nord Ovest, Unità di Servizio 6, predisposizioni Lab Incubators e smontaggio Nepal. L'avvio delle attività prevede l'adeguamento dei cantieri alle prescrizioni contenute nell'integrazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento – misure di contenimento COVID 19, trasmessa dal RUP con Ordine di Servizio del 2 maggio 2020.

Misure gare in corso

Sono state prorogate le scadenze per la presentazione delle offerte delle seguenti gare:

- procedura ristretta, ai sensi dell'art. 61 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento dei lavori di rimozione delle interferenze e demolizione di manufatti e infrastrutture esistenti nell'area di insediamento del campus UNIMI – termini prorogati dal 16 marzo 2020 al 3 aprile 2020.
- procedura di gara per la conclusione di un Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 54, comma 4, lett. c), del D.lgs. n. 50/2016, con più operatori per l'affidamento di servizi di architettura e ingegneria, nell'ambito dello sviluppo del progetto di rigenerazione del Sito MIND e nell'ambito delle attività svolte da Arexpo, suddiviso in n. 6 lotti – termini prorogati dal 13 marzo 2020 al 3 aprile 2020.
- procedura di gara per la conclusione di un Accordo Quadro con un unico operatore, ai sensi dell'art. 54, comma 3, del D.lgs. n. 50/2016, per l'esecuzione dei servizi di manutenzione, facility, governance e gestione delle aree, opere, edifici e impianti del Sito Mind. – termini prorogati dal 8 aprile 2020 al 7 luglio 2020.

Pertanto, seppur minimamente limitata, l'operatività della società è pienamente garantita per tutto il periodo in cui saranno in vigore i provvedimenti di contenimento. Viceversa, allo stato risulta complesso prevedere gli effetti dell'attuale situazione sui futuri ricavi della Società, soprattutto in considerazione della continua evoluzione del fenomeno. È oggi possibile identificare un effetto diretto dell'emergenza coronavirus sulla diminuzione dei ricavi per effetto dei provvedimenti governativi in tema di organizzazione di grandi eventi che avranno come esito la cancellazione dei concerti organizzati da Livenation e da altri



operatori privati nell'area MIND. Tuttavia, considerato che l'emergenza in atto non ha conseguenze sulle voci del presente bilancio, è sicuramente prevedibile un prudenziale impatto negativo sui ricavi della società nell'esercizio 2020, stima comunque caratterizzata da un grado di incertezza e che sarà sicuramente compensata dai minori costi di allestimento e manutenzioni.

Vista la situazione di emergenza non sono da escludere, altresì, dei ritardi negli eventi previsti nell'esercizio 2020, meglio dettagliati nel paragrafo "Convenzione urbanistica: Cronoprogramma e atti conseguenti", che riteniamo comunque non significativi per via del grande impegno di tutte le parti nel procedere con le attività programmate.

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII)

L'approvazione del PII da parte delle Giunte di Milano e Rho è intervenuta in data **31 gennaio 2020**.

PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO REGIONALE (PAUR)

Con Delibera di Giunta Regionale n. 2826 del 10 febbraio 2020 è stato rilasciato il PAUR per il progetto "Progetto MIND – Progetto di rigenerazione per uno sviluppo urbano sostenibile da realizzarsi in Comune di Milano e in Comune di Rho", costituito da:

- a. Pronuncia di compatibilità ambientale - Valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 152/2006 e dell'art. 5 della l.r. 5/2010;
- b. autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi comunque denominati, necessari alla realizzazione e all'esercizio del progetto di rigenerazione
- c. approvazione del Programma Integrato di Intervento precedentemente assunto con determinazioni delle Giunte Comunali di Milano e Rho nelle rispettive sedute del 4 e dell'8 ottobre 2019.

CONVENZIONE URBANISTICA: CRONOPROGRAMMA ATTI CONSEGUENTI

Il PII si attua mediante la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica da stipularsi con i Comuni, con Lendlease e con i soggetti oggi già proprietari di una parte dell'area.

Ai fini della stipula dell'atto convenzionale di seguito le principali attività propedeutiche:

- la Conferenza dei Servizi per l'approvazione dei progetti di adeguamento delle opere di urbanizzazione di completamento, con i Comuni di Milano e Rho, nonché con tutti gli Enti e i soggetti titolari all'espressione del parere;
- le determinazioni dei valori di congruità economica, da parte dei Comuni, dei costi delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti;
- i frazionamenti e gli accatastamenti delle aree e delle opere previste in cessione ai due Comuni all'atto della sottoscrizione della Convenzione;
- le gare per la scelta del contraente ai fini della stipula delle garanzie fidejussorie;
- la definizione con gli Enti, del testo delle Linee Guida per la realizzazione delle aree verdi in MIND. A seguito della stipula dell'atto convenzionale, entro i successivi 10 giorni, verrà stipulata, con Lendlease, la concessione per l'istituzione del diritto di superficie per la cui definizione si sta procedendo con le attività di frazionamento nonché di accatastamento delle aree e dei manufatti su questa insistenti.

Di seguito si riporta un crono programma di massima. Vista la situazione di emergenza e nonostante il grande impegno nel procedere con le attività programmate, non è da escludere la possibilità di qualche settimana di ritardo sulle tempistiche sopra previste.



entro fine maggio

- n. 4 atti di svicolo delle precedenti ipoteche su aree e fabbricati da cedere

entro la prima settimana di giugno

- Convenzione Urbanistica
- Garanzie fidejussorie autenticate
- Atti di trasferimento ai Comuni
 - ✓ trasferimento aree, opere e fabbricati a Comune di Milano
 - ✓ trasferimento aree, opere e fabbricati a Comune di Rho

entro la seconda settimana di giugno

- stipula del contratto finanziamento "Senior"

entro la terza settimana di giugno

- costituzione del diritto di superficie relativo alla concessione base (e proprietà superficaria) in favore di Lendlease
- stipula del preliminare del diritto di superficie concessione aggiunta
- erogazione Finanziamento "Senior"
- cancellazione ipoteche sul finanziamento "Bridge" esistente
- atto di concessione ipotecaria proprietà dell'area gravata dal diritto di superficie (ovvero della proprietà superficaria)
- atto di concessione ipoteca sulla piena proprietà dell'area residua
- atto di concessione pegno conto corrente
- cessione crediti a istituto finanziatore.

entro la fine di giugno

- atto di compravendita con Human Technopole.

STRUTTURAZIONE PRESTITO SENIOR

La presentazione delle offerte, originariamente prevista al 31 gennaio 2020 è stata prorogata al 2 aprile 2020, causa in primis le richieste pervenute dagli Istituti Finanziatori di un maggior periodo per completare l'esame della documentazione di gara e predisporre le delibere all'offerta e successivamente i disagi derivanti nel mese di marzo dall'emergenza Covid-19. A tale data è pervenuta 1 offerta da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A. che presenta le seguenti condizioni economiche sulle quattro linee poste a base di gara:

- Linea A) di 25 milioni di euro – amortizing di durata 2 anni: **Euribor 6M + 2,25%**
- Linea B) di 79 milioni di euro – amortizing di durata 15 anni: **tasso FISSO pari al 3%**
- Linea C) di 79 milioni di euro – amortizing di durata 15 anni: **tasso FISSO pari al 3,5%**
- Linea D) di 27 milioni di euro – bullet con durata 16 anni: **tasso FISSO pari al 4,0%**
- Linea Stand-by di 10 milioni di euro – revolving con durata 18 mesi e rinnovabile sino a 16 anni: **Euribor 3M + 500 bp; commissione di mancato utilizzo pari a 1%.**
- Commissione di UP front sulle linee A-B-C-D: **0,90% una tantum**



A tali condizioni il debito di Arexpo nel lungo periodo sarà consolidato in completa assenza del rischio di fluttuazione dei tassi di interesse. Il tasso medio d'indebitamento ottenuto (ca. 3,4%) risulta inferiore di ca. il 40% rispetto a quello del Bridge in essere, con un risparmio presunto per Arexpo superiore a 4 milioni di euro nel "solo" primo anno di vita del finanziamento.

La proposta di Finanziamento è presidiata dalle prerogative e garanzie tipiche di un finanziamento di natura prevalentemente Project. Pertanto, il Finanziatore, in particolare, procederà all'erogazione una volta perfezionatisi i documenti di progetto (tra cui l'atto di costituzione del diritto di superficie a favore di LL), e, fino all'integrale rimborso del finanziamento, godrà dell'ipoteca sulle aree di proprietà di Arexpo (svincolabili in ragione di eventuali dismissioni), del pegno su conto corrente, della cessione dei crediti verso LL, nonché di poteri di controllo sull'andamento dello sviluppo, accompagnando Arexpo nell'esercizio delle facoltà lei spettanti nell'esecuzione delle concessioni.

SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel 2019 Arexpo ha raggiunto importanti obiettivi tutelando e salvaguardando il patrimonio materiale e di immagine della società, in costante attenzione all'equilibrio di bilancio, garantendo l'assenza di tensioni finanziarie nel medio periodo e ponendo le basi della complessiva sostenibilità del progetto nel lungo.

Di seguito una sintesi dei più significativi:

- sottoscrizione con l'Università degli Studi di Milano del preliminare di compravendita della porzione di area su cui sarà realizzato il Campus (atto notarile del 15.07.2019);
- sottoscrizione con Lendlease S.r.l. della concessione base e della concessione aggiunta per la disciplina dello sviluppo dell'area (atti notarili del 12.04.2019);
- sottoscrizione con Fondazione Human Technopole di un Protocollo di Intesa con il quale la Fondazione ha affidato ad Arexpo lo svolgimento dell'attività di committenza ausiliaria ai sensi della L.R. 24 luglio 2018, n. 10, per le procedure di gara relative alla progettazione di un nuovo edificio da realizzare sull'area Mind e per l'esecuzione dei relativi contratti (24.05.2019);
- sottoscrizione con Fondazione Human Technopole della lettera di intenti per la vendita del Comparto immobiliare di Arexpo su cui è in corso di realizzazione il Progetto scientifico Human Technopole (19.12.2019);
- in data 20 dicembre 2019 indizione di una procedura, ai sensi degli artt. 4 e 17 del D.lgs. 50/2016 per l'affidamento del servizio relativo all'assunzione di un prestito finanziario senior del valore di euro 210.000.000, oltre a ulteriori euro 10.000.000,00 relativi alla costituzione di una linea di credito Stand-by.

Il piano industriale, approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 25 novembre u.s., ha posto le basi per raggiungere l'obiettivo di uno sviluppo unitario dell'area, garantendo alla società la liquidità necessaria per abbattere il debito ed evitare tensioni finanziarie negli anni di start-up.

Nel 2020 la società vivrà la fase di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree, che nel futuro prossimo porterà all'integrale recupero degli investimenti effettuati.

Il perfezionamento del prestito finanziario Senior, che dovrebbe avvenire presumibilmente entro il giugno 2020, garantirà la sostenibilità finanziaria delle suddette attività.

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

Sottoponiamo l'allegato bilancio alla Vostra approvazione ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del Codice civile, si propone di riportare a nuovo la perdita.



Milano, 26 maggio 2020

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Prof. Giovanni Azzone

Il direttore generale

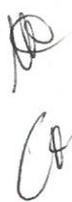
Dott. Marco Carabelli

AREXPO S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31/12/2019

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 31/12/2019

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2019	31/12/2018
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	2.304	4.608
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	72.584	99.980
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	17.166	31.337
Totale immobilizzazioni immateriali	92.054	135.925
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) Impianti e macchinario	92.554	114.767
3) Attrezzature industriali e commerciali	1.436.002	1.766.611
4) Altri beni	278.936	313.667
Totale immobilizzazioni materiali	1.807.492	2.195.045
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	1.899.546	2.330.970
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I) Rimanenze</i>		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	313.938.613	305.926.124
Totale rimanenze	313.938.613	305.926.124
<i>II) Crediti</i>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	22.813.881	4.209.648
Totale crediti verso clienti	22.813.881	4.209.648
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	30.565	20.363.848
Totale crediti tributari	30.565	20.363.848
5-ter) Imposte anticipate	13.318.462	13.335.045
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.233.382	2.567.792
Totale crediti verso altri	1.233.382	2.567.792
Totale crediti	37.396.290	40.476.333
<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	5.626.142	5.429.986
3) Danaro e valori in cassa	17	907
Totale disponibilità liquide	5.626.159	5.430.893
Totale attivo circolante (C)	356.961.062	351.833.350
D) RATEI E RISCONTI	593.464	1.371.162
TOTALE ATTIVO	359.454.072	355.535.482

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2019	31/12/2018
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	100.080.424	100.080.424
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	43.815.536	43.815.536
III - Riserve di rivalutazione	0	0

IV - Riserva legale	131.030	60.055
V - Riserve statutarie	0	0
<i>VI - Altre riserve, distintamente indicate</i>		
Varie altre riserve	-3	2
Totale altre riserve	-3	2
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-16.480.673	-17.829.193
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-13.934.316	1.419.494
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	113.611.998	127.546.318
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	20.005	65.242
4) Altri	578.740	578.740
Totale fondi per rischi e oneri (B)	598.745	643.982
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	290.941	184.629
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	210.000.000	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	188.379.764
Totale debiti verso banche (4)	210.000.000	188.379.764
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	8.000
Totale acconti (6)	0	8.000
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	31.495.206	35.806.745
Totale debiti verso fornitori (7)	31.495.206	35.806.745
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	574.741	159.530
Totale debiti tributari (12)	574.741	159.530
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	182.743	163.116
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	182.743	163.116
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.696.934	2.643.398
Totale altri debiti (14)	2.696.934	2.643.398
Totale debiti (D)	244.949.624	227.160.553
E) RATEI E RISCONTI	2.764	0
TOTALE PASSIVO	359.454.072	355.535.482

CONTO ECONOMICO

	31/12/2019	31/12/2018
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.061.775	29.860.436
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	8.012.489	-2.375.761
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	1.717.088	2.105.626
Totale altri ricavi e proventi	1.717.088	2.105.626
Totale valore della produzione	25.791.352	29.590.301
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	11.144	36.933
7) Per servizi	20.554.999	22.679.830

8) Per godimento di beni di terzi	89.617	43.086
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	2.510.385	2.159.904
b) Oneri sociali	850.168	778.025
c) Trattamento di fine rapporto	157.141	145.043
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	4.015
e) Altri costi	0	600
Totale costi per il personale	3.517.694	3.087.587
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	53.804	51.817
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	454.968	434.183
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	114.685	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	623.457	486.000
14) Oneri diversi di gestione	2.424.296	2.677.179
Totale costi della produzione	27.221.207	29.010.615
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-1.429.855	579.686
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	1.150	84.651
Totale proventi diversi dai precedenti	1.150	84.651
Totale altri proventi finanziari	1.150	84.651
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	12.318.511	10.553.565
Totale interessi e altri oneri finanziari	12.318.511	10.553.565
17-bis) Utili e perdite su cambi	0	-51
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-12.317.361	-10.468.965
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)	-13.747.216	-9.889.279
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	170.517	200.279
Imposte differite e anticipate	16.583	-11.509.052
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	187.100	-11.308.773
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	-13.934.316	1.419.494

RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)		
	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(13.934.316)	1.419.494
Imposte sul reddito	187.100	(11.308.773)
Interessi passivi/(attivi)	12.317.361	10.468.914
(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	(1.429.855)	579.635
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	508.772	486.000
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	114.685	0
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>623.457</i>	<i>486.000</i>
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(806.398)	1.065.635
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(8.012.489)	2.375.761
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(18.718.918)	(3.378.492)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(4.311.539)	(41.495.176)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	777.698	(309.614)
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	2.764	0
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	21.977.550	(22.807.737)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(8.284.934)</i>	<i>(65.615.258)</i>
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(9.091.332)	(64.549.623)
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(12.317.361)	(10.468.914)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	61.075	126.751
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(12.256.286)</i>	<i>(10.342.163)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(21.347.618)	(74.891.786)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(67.415)	(197.571)

Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(9.933)	(64.335)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(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)	(77.348)	(261.906)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	(92.000.100)
Accensione finanziamenti	21.620.236	178.379.764
(Rimborso finanziamenti)	0	(22.039.260)
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	0	2.500.003
(Rimborso di capitale)	(4)	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	21.620.232	66.840.407
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	195.266	(8.313.285)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	5.429.986	13.742.156
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	907	2.022
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.430.893	13.744.178
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.626.142	5.429.986
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	17	907
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.626.159	5.430.893
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2019

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2019 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, e seguenti del Codice civile, interpretate e integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("i principi contabili OIC"), si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa.

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.

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 e al paragrafo dedicato nella presente nota integrativa.

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.

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.

Questo bilancio è stato sottoposto a revisione legale da parte di KPMG S.p.A..

Il progetto di bilancio di Arexpo S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 26 maggio 2020, che ne ha autorizzato la pubblicazione.

CRITERI DI REDAZIONE

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale.

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 alla "Sez. 3 Evoluzione prevedibile della Gestione" gli Amministratori hanno redatto il presente bilancio nel presupposto della continuità aziendale, come provato dagli obiettivi raggiunti nel 2019 di seguito sinteticamente riportati:

- sottoscrizione con l'Università degli Studi di Milano del preliminare di compravendita della porzione di area su cui sarà realizzato il Campus (atto notarile del 15.07.2019);
- sottoscrizione con Lendlease S.r.l. della concessione base e della concessione aggiunta per la disciplina dello sviluppo dell'area (atti notarili del 12.04.2019);
- sottoscrizione con Fondazione Human Technopole di un Protocollo di Intesa con il quale la Fondazione ha affidato ad Arexpo lo svolgimento dell'attività di committenza ausiliaria ai sensi della L.R. 24 luglio 2018, n. 10, per le procedure di gara relative alla progettazione di un nuovo edificio da realizzare sull'area Mind e per l'esecuzione dei relativi contratti (24.05.2019);
- sottoscrizione con Fondazione Human Technopole della lettera di intenti per la vendita del Comparto immobiliare di Arexpo su cui è in corso di realizzazione il Progetto scientifico Human Technopole (19.12.2019);
- indizione, in data 20 dicembre 2019, di una procedura, ai sensi degli artt. 4 e 17 del D.lgs. 50/2016 per l'affidamento del servizio relativo all'assunzione di un prestito finanziario senior del valore di euro 210.000.000, oltre a ulteriori euro 10.000.000,00 relativi alla costituzione di una linea di credito Stand-by, con successiva aggiudicazione ad Intesa Sanpaolo;

e confermato nel piano industriale, approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 25 novembre u.s..

Inoltre, entro il primo semestre del 2020 la Società sottoscriverà:

- la Convenzione Urbanistica con il Comune di Milano,
- la costituzione del diritto di superficie relativo alla concessione base in favore di Lendlease nonché la stipula del preliminare del diritto di superficie della concessione aggiunta,
- il contratto di finanziamento del cosiddetto Prestito Senior con l'Istituto Intesa Sanpaolo
- il contratto di compravendita di Palazzo Italia con Fondazione Human Technopole.

Quanto sopra descritto rafforza la ragionevole aspettativa che la Società possa raggiungere l'obiettivo di

uno sviluppo unitario dell'area, garantendo alla società la liquidità necessaria per abbattere il debito ed evitare tensioni finanziarie negli anni di start-up.

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.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiamo reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5 del Codice civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico.

Non sono state effettuate nell'esercizio rivalutazioni di attività ai sensi di leggi speciali.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 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.

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 pareri 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.

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 impianto 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.

I costi di manutenzione ordinaria, relativi alle manutenzioni e riparazioni ricorrenti effettuate per tenere i cespiti in buono stato di funzionamento per assicurare la vita utile prevista e la capacità produttiva originaria, sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

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 dalla realtà aziendale 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, non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minore 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%
- radiomobili: 20%

Non sono state effettuate rivalutazioni.

Gli acconti si riferiscono a pagamenti effettuati ad un fornitore quali anticipazioni a seguito di accordo quadro per lavori di conservazione, rifunzionalizzazione, completamento, disfacimento, ripristino e riutilizzo di aree, edifici e manufatti situati all'interno ed al contorno dell'ex sito per Expo 2015.

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 ai debiti verso Expo 2015 S.p.A. in liquidazione a titolo di ristoro sui costi dalla stessa sostenuti per la dilazione concessa sul debito di 20 milioni di euro. 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 2019.

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 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, per la quota ritenuta recuperabile, 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 rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari e postali, nonché i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio. I depositi bancari e postali sono valutati al presumibile valore di realizzo e il denaro in cassa e valori bollati al valore nominale.

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 passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati.

In particolare, i fondi per rischi ed oneri, rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati, mentre i fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

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

Il trattamento di fine rapporto 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.

Il TFR rappresenta la prestazione cui il lavoratore ha diritto in ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro, ai sensi dell'art. 2120 del Codice civile e tenuto conto delle modifiche apportate dalla Legge 296/2006. Esso corrisponde al totale delle indennità maturate, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. La passività per il TFR è pari a quanto sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi in cui alla data di bilancio fosse cessato il rapporto di lavoro.

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 aggiornati 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

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza. I ricavi per operazioni di vendita di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati quando il servizio è reso, ovvero la prestazione è stata effettuata.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio a pronti alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta vigenti alla data di bilancio. Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario. I crediti e i debiti tributari sono valutati secondo il criterio del costo ammortizzato, salvo i casi in cui siano esigibili entro 12 mesi.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono calcolate sull'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee esistenti tra i valori delle attività e delle passività determinati con i criteri di valutazione civilistici ed il loro valore riconosciuto ai fini fiscali, destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono rilevate nell'esercizio in cui emergono le differenze temporanee e sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverteranno, qualora tali aliquote siano già definite alla data di riferimento del bilancio, diversamente sono calcolate in base alle aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio.

Le imposte anticipate sulle differenze temporanee deducibili e sul beneficio connesso al riporto a nuovo di perdite fiscali sono rilevate e mantenute in bilancio solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero, attraverso la previsione di redditi imponibili o la disponibilità di sufficienti differenze temporanee imponibili negli esercizi in cui le imposte anticipate si riverteranno.

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 verificano eventi tali da avere un effetto rilevante sul bilancio.

CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423, quinto comma del Codice civile.

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Non rilevano crediti verso soci per versamenti ancora dovuti.

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 92.054 (€ 135.925 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	176.710	70.855	359.170
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	106.997	76.730	39.518	223.245
Valore di bilancio	4.608	99.980	31.337	135.925
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	9.933	0	9.933
Ammortamento dell'esercizio	2.304	37.329	14.171	53.804

Totale variazioni	-2.304	-27.396	-14.171	-43.871
Valore di fine esercizio				
Costo	111.605	186.643	17.166	315.414
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	109.301	114.059	0	223.360
Valore di bilancio	2.304	72.584	17.166	92.054

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
	Costi per variazioni societarie	4.608	2.304	-2.304	2.304
Totale		4.608	2.304	-2.304	2.304

I costi di impianto e ampliamento sono composti unicamente da variazioni societarie e sono ammortizzati in cinque anni.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 1.807.492 (€ 2.195.045 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	148.086	2.506.886	403.290	3.058.262
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.319	740.275	89.623	863.217
Valore di bilancio	114.767	1.766.611	313.667	2.195.045
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	0	19.268	19.268
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	960	960
Ammortamento dell'esercizio	22.213	379.716	53.039	454.968
Altre variazioni	0	49.107	0	49.107
Totale variazioni	-22.213	-330.609	-34.731	-387.553
Valore di fine esercizio				
Costo	148.086	2.555.993	421.492	3.125.571
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	55.532	1.119.991	142.556	1.318.079
Valore di bilancio	92.554	1.436.002	278.936	1.807.492

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni materiali"

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" pari a € 278.936 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Mobili	282.311	-41.312	240.999
	Macchine ufficio	30.396	6.730	37.126
	Radiomobili	960	-149	811
	Totale	313.667	-34.731	278.936

Operazioni di locazione finanziaria

Alla data di bilancio non sono in essere operazioni di locazione finanziaria per le quali siano previste le informazioni richieste dell'art. 2427, comma 1 numero 22 del Codice civile.

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 313.938.613 (euro 305.926.124 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	171.089.228	0	171.089.228
Oneri Accessori alle acquisizioni	4.305.914	0	4.305.914
Oneri Sviluppo	91.858.401	7.912.490	99.770.891
Oneri finanziari	38.672.581	100.000	38.772.581
Totale	305.926.124	8.012.490	313.938.613

Per i bilanci sino al 31 dicembre 2014, gli Amministratori avevano sempre ritenuto opportuno richiedere all'Agenzia delle Entrate una perizia sul valore complessivo delle aree iscritte a bilancio.

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.

A partire dall'esercizio 2017 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, a conforto delle valutazioni effettuate dalla Società. Il parere, reso nell'aprile del 2018, ha ritenuto il valore delle rimanenze "congruo e prudenzialmente ragionevole con i valori attuali di aree e fabbricati iscritti al Bilancio 2017 della società Arexpo S.p.A."

Nel corso dell'esercizio 2018 si è registrata una variazione negativa delle rimanenze pari ad euro -2.375.761 per effetto della vendita al Gruppo San Donato. Nel presente esercizio contabile l'incremento delle rimanenze è complessivamente pari ad euro 8.012.490, di cui 6.613.757 euro riferibili ad interventi di rifunzionalizzazione dei manufatti presenti nel comparto Human Technopole, 1.298.733 euro riferibili ad oneri di sviluppo ed euro 100.000,00 relativi ad oneri finanziari verso Expo 2015 S.p.A. in liquidazione a titolo di ristoro sui costi dalla stessa sostenuti per la dilazione concessa sul debito di 20 milioni di euro.

Le valutazioni effettuate dalla Direzione aziendale circa la recuperabilità del valore delle rimanenze, confermano che lo stesso è congruo rispetto al "desumibile valore di realizzo sul mercato" ed è basato sul programma delle vendite ormai definito e contrattualizzato su circa il 95% del valore dei beni oggetto di cessione, ovvero:

- ai valori di cessione delle aree alle funzioni pubbliche (Fondazione Human Technopole, Università degli Studi di Milano), indicativamente in linea con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate nel parere dell'aprile 2018, da sottoporre a ulteriore perizia all'atto di compravendita;
- ai valori contenuti nei contratti di concessione in diritto di superficie di aree che sviluppano 472.750 metri quadri di Superficie Lorda di Pavimento (Concessionario Lendlease);
- al valore derivante dallo sviluppo dei metri quadri residui di SLP, applicando ai 30.000 mq residui il valore unitario indicato dall'Agenzia delle Entrate nel parere dell'aprile 2018.

Si ritiene che il valore di iscrizione delle rimanenze nel bilancio 2019 sia, pur applicando ogni opportuna prudenza, almeno pari al valore di realizzo delle aree e dei fabbricati, che sarà ottenuto grazie alle vendite e alle Concessioni.

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a euro 37.396.290 (euro 40.476.333 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	22.928.566	0	22.928.566	114.685	22.813.881
Crediti tributari	30.565	0	30.565		30.565
Imposte anticipate			13.318.462		13.318.462
Verso altri	1.233.382	0	1.233.382	0	1.233.382
Totale	24.192.513	0	37.510.975	114.685	37.396.290

Crediti verso clienti

L'importo si riferisce a crediti commerciali per concessione utilizzo spazi e sono riferiti principalmente per crediti verso Lendlease per circa euro 18,3 milioni per il rimborso di oneri di infrastrutturazioni aggiuntive sull'area oggetto di concessione.

Crediti tributari

La voce crediti tributari, rappresenta il credito per l'eccedenza IRES (euro 504) e per quella IRAP (euro 29.762), oltre a crediti per ritenute d'acconto (euro 299).

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.

Inoltre, si ritiene che le imposte anticipate iscritte a fronte di perdite fiscali compensabili con futuri redditi imponibili saranno effettivamente recuperate nel periodo coperto dal Piano Industriale della Società approvato all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 26 novembre 2019. Sulla base di tale Piano Industriale, integrate con i dati a consuntivo del presente progetto di bilancio, le imposte anticipate attualmente iscritte si potranno recuperare in circa 9 anni.

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	4.209.648	18.604.233	22.813.881	22.813.881	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	20.363.848	-20.333.283	30.565	30.565	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	13.335.045	-16.583	13.318.462			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.567.792	-1.334.410	1.233.382	1.233.382	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	40.476.333	-3.080.043	37.396.290	24.077.828	0	0

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	22.813.881	22.813.881
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	30.565	30.565
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	13.318.462	13.318.462
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.233.382	1.233.382
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	37.396.290	37.396.290

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 5.626.159 (€ 5.430.893 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	5.429.986	196.156	5.626.142
Denaro e altri valori in cassa	907	-890	17
Totale disponibilità liquide	5.430.893	195.266	5.626.159

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a Euro 593.464 (Euro 1.371.162 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
Risconti attivi	1.371.162	-777.698	593.464
Totale ratei e risconti attivi	1.371.162	-777.698	593.464

Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Risconti attivi UP front 1%	354.332
	Commissioni	158.180
	Altri	80.952
Totale		593.464

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 € 113.611.998 (€ 127.546.318 nel precedente esercizio).

Le variazioni intervenute nel 2019 sono riferite a deliberazioni dell'Assemblea degli Azionisti del 15 maggio 2019 (approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2018) con destinazione dell'utile conseguito a riserva legale per Euro 70.975 e con riporto a utili a nuovo per Euro 1.348.519.

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	70.975
Altre riserve				
Varie altre riserve	2	0	0	0
Totale altre riserve	2	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-17.829.193	0	1	1.348.519
Utile (perdita) dell'esercizio	1.419.494	0	0	-1.419.494
Totale Patrimonio netto	127.546.318	0	1	0

	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		131.030
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	-5		-3
Totale altre riserve	0	-5		-3
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-16.480.673
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	-13.934.316	-13.934.316
Totale Patrimonio netto	0	-5	-13.934.316	113.611.998

	Descrizione	Importo
	Riserva da arrotondamento Euro	-3
Totale		-3

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	100.080.424	0	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	43.815.536	0	0	0
Riserva legale	60.055	0	0	0
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	12.000.000	0	0	12.000.000
Varie altre riserve	-2	0	0	0
Totale altre riserve	11.999.998	0	0	12.000.000
Utili (perdite) portati a nuovo	-7.427.754	0	0	-10.401.439
Utile (perdita) dell'esercizio	-22.401.438	0	0	22.401.438
Totale Patrimonio netto	126.126.821	0	0	23.999.999

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		100.080.424
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0		43.815.536
Riserva legale	0	0		60.055
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	0	-24.000.000		0
Varie altre riserve	0	4		2
Totale altre riserve	0	-23.999.996		2
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-17.829.193
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	1.419.494	1.419.494
Totale Patrimonio netto	0	-23.999.996	1.419.494	127.546.318

Per maggior chiarezza e trasparenza vengono inoltre riportate le variazioni intervenute nell'esercizio 2017 come di seguito specificato.

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.

Le variazioni intervenute nel 2018 sono riferite alle deliberazioni dell'Assemblea degli Azionisti del 10 maggio 2018 (approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2017) con parziale copertura delle perdite conseguite mediante utilizzo della riserva "versamenti soci in conto capitale" e riporto a nuovo della perdita residua di euro 10.401.438.

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	A e B	0	0	0
Riserva legale	131.030	Utili	A e B	0	0	0
Altre riserve						
Versamenti in conto capitale	0	Apporto dei soci	A e B	0	0	0
Varie altre riserve	-3			0	0	0
Totale altre riserve	-3			0	0	0
Utili portati a nuovo	0	Utili	A e B	0	0	0
Totale	144.026.987			0	0	0
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro						

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti per complessivi € 598.745 (€ 643.982 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	65.242	0	0	578.740	643.982
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	12.805	0	0	0	12.805
Utilizzo nell'esercizio	58.042	0	0	0	58.042
Totale variazioni	-45.237	0	0	0	-45.237
Valore di fine esercizio	20.005	0	0	578.740	598.745

La voce "Altri fondi" 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 € 290.941 (€ 184.629 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	184.629
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	157.141
Altre variazioni	-50.829
Totale variazioni	106.312
Valore di fine esercizio	290.941

DEBITI

I debiti sono iscritti per complessivi euro 244.949.624 (euro 227.160.553 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	188.379.764	21.620.236	210.000.000
Acconti	8.000	-8.000	0
Debiti verso fornitori	35.806.745	-4.311.539	31.495.206
Debiti tributari	159.530	415.211	574.741
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	163.116	19.627	182.743
Altri debiti	2.643.398	53.536	2.696.934
Totale	227.160.553	17.789.071	244.949.624

I debiti verso banche ammontano a euro 210.000.000.

- Tasso di interesse nominale annuo pari a 5,39% (cinque virgola trentanove per cento);
- Commissione up-front pari a 0,69% (zero virgola sessantanove per cento);
- Commissione di mancato utilizzo pari a 1,49% (una virgola quarantanove per cento);
- Tasso di interesse creditore pari a 0,01% (zero virgola zero uno per cento).

Al 31 dicembre 2019 sono stati rispettati i Covenant contrattuali.

La quota complessiva del debito innanzi esposto scade nell'esercizio successivo. Il finanziamento Bridge 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.

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 2019 e a fatture da ricevere stanziare in applicazione del principio della competenza.

	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	188.379.764	21.620.236	210.000.000	210.000.000	0	0
Acconti	8.000	-8.000	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	35.806.745	-4.311.539	31.495.206	31.495.206	0	0
Debiti tributari	159.530	415.211	574.741	574.741	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	163.116	19.627	182.743	182.743	0	0
Altri debiti	2.643.398	53.536	2.696.934	2.696.934	0	0
Totale debiti	227.160.553	17.789.071	244.949.624	244.949.624	0	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	210.000.000	210.000.000
Debiti verso fornitori	31.495.206	31.495.206
Debiti tributari	574.741	574.741
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	182.743	182.743
Altri debiti	2.696.934	2.696.934

Debiti	244.949.624	244.949.624
--------	-------------	-------------

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 assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	210.000.000	210.000.000	0	210.000.000
Debiti verso fornitori	0	0	31.495.206	31.495.206
Debiti tributari	0	0	574.741	574.741
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	182.743	182.743
Altri debiti	0	0	2.696.934	2.696.934
Totale debiti	210.000.000	210.000.000	34.949.624	244.949.624

Tra le garanzie previste sui contratti di finanziamento in essere si ricorda che relativamente al contratto sottoscritto in data 27 giugno 2018 con il Pool di banche composto da Intesa Sanpaolo, MPS, Popolare di Sondrio, BPM e banca IMI (in qualità di banca agente), la relativa lettera di patronage, sottoscritta da parte dei Soci di riferimento Ministero delle Finanze, Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione Fiera Milano, prevede:

- di non disporre della propria partecipazione, qualora, per effetto di atti dispositivi di altri Soci, venga meno il controllo pubblico della Società;
- di assicurare, mediante un'adeguata supervisione alla gestione societaria, che nell'amministrazione della Società siano sempre seguiti i criteri della più oculata gestione anche attraverso un costante monitoraggio teso al mantenimento della continuità aziendale e dell'equilibrio economico e finanziario della Società;
- in caso di criticità inerenti all'adempimento delle obbligazioni derivanti dal Contratto di Finanziamento, di trovare le soluzioni più idonee, per quanto di competenza e nei limiti della legislazione vigente, perché la Società faccia fronte alle proprie obbligazioni.

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.

Al 31.12.2019 non rilevano finanziamenti da soci.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi al 31 dicembre 2019 si riferiscono alle seguenti partite:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	0	2.764	2.764
Totale ratei e risconti passivi	0	2.764	2.764

IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE E CONTI D'ORDINE

Nel corso dell'esercizio non è stato attuato 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	16.056.180
	Ricavi per vendita di beni	5.595
Totale		16.061.775

I ricavi delle vendite sono riconducibili principalmente al rimborso per la realizzazione delle urbanizzazioni esistenti e di completamento ed alla concessione temporanea degli spazi all'interno dell'area MIND.

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	16.061.775
Totale		16.061.775

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 1.717.088 (€ 2.105.626 nel precedente esercizio).

La voce risulta incrementata a seguito dell'incasso di interessi attivi sui rimborsi IVA per euro 850/mila.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Proventi immobiliari	8.240	430.142	438.382
Rimborsi spese	50.181	613.780	663.961
Plusvalenze di natura non finanziaria	2.500	-2.500	0
Sopravvenienze e insussistenze attive	2.037.624	-1.439.245	598.379
Altri ricavi e proventi	7.081	9.285	16.366
Totale altri	2.105.626	-388.538	1.717.088
Totale altri ricavi e proventi	2.105.626	-388.538	1.717.088

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 20.554.999 (€ 22.679.830 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Energia elettrica	2.504.570	-382.410	2.122.160
Acqua	1.962.573	-1.449.855	512.718
Spese di manutenzione e riparazione	4.199.576	-2.064.576	2.135.000
Servizi e consulenze tecniche	845.700	1.623.061	2.468.761
Compensi agli amministratori	459.466	-165.839	293.627
Compensi a sindaci e revisori	117.413	27	117.440
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	273.455	-145.410	128.045
Pubblicità, promozione e relazioni internazionali	106.888	425.093	531.981
Spese e Consulenze legali	402.048	-380.763	21.285
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	169.441	-103.009	66.432
Spese telefoniche	554.564	-376.480	178.084
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	901	-388	513
Assicurazioni	469.582	-92.139	377.443
Spese di rappresentanza	3.055	-1.330	1.725
Spese di viaggio e trasferta	36.250	4.648	40.898
Personale distaccato presso l'impresa	1.873.586	-312.125	1.561.461
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	29.135	38.563	67.698
Servizi legali e notarili	0	174.579	174.579
Servizi IT	0	283.185	283.185
Altri	8.671.627	800.337	9.471.964
Totale	22.679.830	-2.124.831	20.554.999

Nella tabella soprariportata nella voce "altri" sono ricomprese, tra l'altro, le spese per lavori su opere per ristrutturazioni pari ad Euro 4.869.581, i costi per la realizzazione di nuove opere pari ad Euro 1.415.548 nonché le spese per la vigilanza dell'area pari ad Euro 1.860.738.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 89.617 (€ 43.086 nel precedente esercizio) e sono composti da affitti e locazioni.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 2.424.296 (€ 2.677.179 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
ICI/IMU	1.672.274	0	1.672.274
Sopravvenienze e insussistenze passive	202.330	41.722	244.052
Altri oneri di gestione	802.575	-294.605	507.970
Totale	2.677.179	-252.883	2.424.296

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" per complessivi € 12.318.511 (€ 10.553.565 nel precedente esercizio):

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	12.218.136
Altri	100.375
Totale	12.318.511

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 e a benefici fiscali derivanti da perdite fiscali di precedenti esercizi.

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.

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	0	0
Totale differenze temporanee imponibili	0	0
Differenze temporanee nette	0	0
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-13.312.474	-22.571
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	16.583	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-13.295.891	-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	60.183.758	-50.717	60.133.041	24,00	11.033.273	0	0
	Spese di manutenzioni e riparazione, ammodernamento e trasformazione > 5%	42.444	-10.611	31.833	24,00	7.640	0	0
	Fondo oneri bonifiche	578.740	0	578.740	24,00	138.897	3,90	22.571
	Eccedenza ACE	12.747.502	1.464.277	14.211.779	24,00	2.112.864	0	0
	Ammortamento costi di impianto ed ampliamento	8.491	-8.491	0	0	0	0	0

Fondo svalutazione crediti tassabile	0	42	42	24,00	10	0	0
Emolumenti non corrisposti per cassa	0	13.360	13.360	24,00	3.206	0	0

	Esercizio corrente - Ammontare	Esercizio precedente - Ammontare	Esercizio precedente - Aliquota fiscale	Esercizio precedente - Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali:				
dell'esercizio	0	0		
di esercizi precedenti	60.133.041	60.183.758		
Totale perdite fiscali	60.133.041	60.183.758		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	60.133.041	60.183.758	24,00	11.045.445

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva

In assenza di imposte correnti IRES non si rende necessario lo sviluppo delle riconciliazioni tra l'onere fiscale teorico IRES 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).

Si ritiene che le imposte anticipate iscritte a fronte di perdite fiscali compensabili con futuri redditi imponibili saranno effettivamente recuperate nel periodo coperto dal Piano Industriale della Società approvato all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 26 novembre 2019. Sulla base delle previsioni di tale Piano Industriale, integrate con i dati a consuntivo del presente progetto di bilancio, le imposte anticipate attualmente iscritte si potranno recuperare in circa 9 anni.

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.

Nel 2019 la forza lavoro di Arexpo S.p.A. è così composta:

<i>Natura del rapporto</i>	<i>AI 31/12/2019</i>	<i>AI 31/12/2018</i>
DIRIGENTI		
a tempo indeterminato	1	0
a tempo determinato	5	4
in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	1	2
QUADRI		
a tempo indeterminato	11	11
a tempo determinato	5	5
in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	3
IMPIEGATI		
a tempo indeterminato	3	1
a tempo determinato	6	8
in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	2

in somministrazione	17	16
CO.CO.CO.		
collaborazioni coordinate e continuative	1	3
Totali	54	55
Tirocini formativi "programma 2121"	2	

Il costo del personale di Arexpo per il 2019, è pari a euro 5.236.675,57 così suddiviso:

	Personale Arexpo	Assegnazioni temporanee RL	Contratti di somministrazione	Co.co.co.	totale
A) Salari e stipendi					
Emolumenti e assegni fissi	2.284.902,12	454.906,82	832.554,55	128.045,46	3.700.408,95
Compensi accessori	225.482,88	122.436,25	-	-	347.919,13
Totale A)	2.510.385,00	577.343,07	832.554,55	128.045,46	4.048.328,08
B) Oneri sociali	850.168,57	73.163,46	-	16.670,19	940.002,22
C) TFR	157.141,11	78.399,56	-	12.804,60	248.345,27
D) Altri costi	-	-	-	-	-
Totale B)+C)+D)	1.007.309,68	151.563,02	-	29.474,79	1.188.347,49
TOTALE	3.517.694,68	728.906,09	832.554,55	157.520,25	5.236.675,57

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del Codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	293.627	60.440

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, comprensivi dei costi di sottoscrizione dei modelli fiscali relativi all'anno 2017:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	21.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	21.000

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".

Di seguito si riportano i rapporti con le Parti correlate:

Parti Correlate	Crediti	Debiti	Costi	Ricavi
Metropolitane Milanesi S.p.A.		2.334.804	2.334.804	
Fondazione Fiera Milano	2.234.000	2.234.000		2.234.000
Expo 2015 S.p.A. in liquidazione		21.669.282,05		

Nello specifico i costi sostenuti per i servizi di 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 rifunionalizzazione 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 quota trattenuta al momento dell'acquisto dell'area per le bonifiche sulla base della proposta di definizione.

I costi imputabili ad Expo 2015 S.p.A. in liquidazione sono relativi per 20 Milioni di euro al rimborso degli oneri di infrastrutturazione e per euro 1,5 ai costi di bonifica di cui all'art. 20 dell'atto integrativo dell'Accordo Quadro di ricognizione.

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

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

Programma Integrato d'intervento (PII)

L'approvazione del PII da parte delle Giunte di Milano e Rho è intervenuta in data 31 gennaio 2020.

Provvedimento autorizzativo Unico regionale (PAUR)

Con Delibera di Giunta Regionale n. 2826 del 10 febbraio 2020 è stato rilasciato il PAUR per il per il progetto “Progetto MIND – Progetto di rigenerazione per uno sviluppo urbano sostenibile da realizzarsi in Comune di Milano e in Comune di Rho”, costituito da:

- d. Pronuncia di compatibilità ambientale - Valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 152/2006 e dell'art. 5 della l.r. 5/2010;
- e. autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi comunque denominati, necessari alla realizzazione e all'esercizio del progetto di rigenerazione
- f. approvazione del Piano Integrato di Intervento precedentemente assunto con determinazioni delle Giunte Comunali di Milano e Rho nelle rispettive sedute del 4 e dell'8 ottobre 2019.

Convenzione Urbanistica: Cronoprogramma atti conseguenti

Il PII si attua mediante la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica da stipularsi con i Comuni, con Lendlease e con i soggetti oggi già proprietari di una parte dell'area.

Ai fini della stipula dell'atto convenzionale di seguito le principali attività propedeutiche:

- la Conferenza dei Servizi per l'approvazione dei progetti di adeguamento delle opere di urbanizzazione di completamento, con i Comuni di Milano e Rho, nonché con tutti gli Enti e i soggetti titolati all'espressione del parere;
- le determinazioni dei valori di congruità economica, da parte dei Comuni, dei costi delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti;
- i frazionamenti e gli accatastamenti delle aree e delle opere previste in cessione ai due Comuni all'atto della sottoscrizione della Convenzione;
- le gare per la scelta del contraente ai fini della stipula delle garanzie fidejussorie;
- la definizione con gli Enti, del testo delle Linee Guida per la realizzazione delle aree a verde in MIND. A seguito della stipula dell'atto convenzionale, entro i successivi 10 giorni, verrà stipulata, con Lendlease, la concessione per l'istituzione del diritto di superficie per la cui definizione si sta procedendo con le attività di frazionamento nonché di accatastamento delle aree e dei manufatti su questa insistenti.

Di seguito si riporta un crono programma di massima che vista la situazione di emergenza e nonostante il grande impegno nel procedere con le attività programmate, non è da escludere la possibilità di qualche settimana di ritardo sulle tempistiche sopra previste.

entro fine maggio

- n. 4 atti di svincolo delle precedenti ipoteche su aree e fabbricati da cedere

entro la prima settimana di giugno

- Convenzione Urbanistica
- Garanzie fidejussorie autenticate
- Atti di trasferimento ai Comuni
 - trasferimento aree, opere e fabbricati a Comune di Milano
 - trasferimento aree, opere e fabbricati a Comune di Rho

entro la seconda settimana di giugno

- Contratto finanziamento "Senior"

entro la terza settimana di giugno

- costituzione del diritto di superficie relativo alla concessione base (e proprietà superficiaria) in favore di Leandlease stipula del preliminare del diritto di superficie concessione aggiunta
- erogazione nuovo finanziamento "Senior"
- cancellazione ipoteche sul finanziamento "Bridge"
- atto di concessione ipotecaria proprietà dell'area gravata dal diritto di superficie (ovvero della proprietà superficiaria)
- atto di concessione ipoteca sulla piena proprietà dell'area residua
- atto di concessione pegno conto corrente
- cessione crediti a Istituto Finanziatore

entro fine giugno

- atto di compravendita Human Technopole

Strutturazione prestito senior

La presentazione delle offerte, originariamente prevista al 31 gennaio 2020 è stata prorogata al 2 aprile 2020, causa in primis le richieste pervenute dagli Istituti Finanziatori di un maggior periodo per completare l'esame della documentazione di gara e predisporre le delibere all'offerta e successivamente i disagi derivanti nel mese di marzo dall'emergenza Covid-19. A tale data è pervenuta 1 offerta da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A. che presenta le seguenti condizioni economiche sulle quattro linee poste a base di gara:

- Linea A) di 25 milioni di euro – amortizing di durata 2 anni: Euribor 6M + 2,25%
- Linea B) di 79 milioni di euro – amortizing di durata 15 anni: tasso FISSO pari al 3%
- Linea C) di 79 milioni di euro – amortizing di durata 15 anni: tasso FISSO pari al 3,5%
- Linea D) di 27 milioni di euro – bullet con durata 16 anni: tasso FISSO pari al 4,0%
- Linea Stand-by di 10 milioni di euro – revolving con durata 18 mesi e rinnovabile sino a 16 anni: Euribor 3M + 500 bp; commissione di mancato utilizzo pari a 1%.
- Commissione di UP front sulle linee A-B-C-D: 0,90% una tantum

A tali condizioni il debito di Arexpo nel lungo periodo sarà consolidato in completa assenza del rischio di fluttuazione dei tassi di interesse. Il tasso medio d'indebitamento ottenuto (ca. 3,4%) risulta inferiore di ca. il 40% rispetto a quello del Bridge in essere, con un risparmio presunto per Arexpo superiore a 4 milioni di euro nel "solo" nel primo anno di vita del finanziamento.

La proposta di Finanziamento è presidiata delle prerogative e garanzie tipiche di un finanziamento di natura prevalentemente Project. Pertanto, il Finanziatore, in particolare, procederà all'erogazione una volta perfezionatisi i documenti di progetto (tra cui l'atto di costituzione del diritto di superficie a favore di LL), e, fino all'integrale rimborso del finanziamento, godrà dell'ipoteca sulle aree di proprietà di Arexpo (svincolabili in ragione di eventuali dismissioni), del pegno su conto corrente, della cessione dei crediti verso LL, nonché di poteri di controllo sull'andamento dello sviluppo, accompagnando Arexpo nell'esercizio delle facoltà lei spettanti nell'esecuzione delle concessioni.

Altre informazioni

Emergenza Covid 19

Nel mese di febbraio 2020 in Italia è iniziata l'emergenza coronavirus, con la diffusione dell'epidemia denominata COVID-19, causata dal coronavirus SARS-CoV-2, identificato a Wuhan, in Cina, per la prima volta alla fine del 2019. L'epidemia si è dapprima diffusa in Cina, nella provincia dell'Hubei e in particolare nella capitale Wuhan, diffondendosi rapidamente in Europa e nel resto del mondo. La sindrome COVID-19 è stata dichiarata pandemia dall'Organizzazione Mondiale della Sanità in data 11 marzo 2020. L'Italia è stato il primo paese europeo ad avere un'ampia diffusione del COVID-19 e in particolare la Lombardia è stata la regione maggiormente colpita nelle fasi iniziali della diffusione. Trattandosi di una sindrome virale di rapida diffusione, con elevate percentuali di pazienti che richiedono trattamenti di terapia intensiva, con una significativa percentuale di mortalità e per la quale non è ancora disponibile un vaccino, tutti i paesi coinvolti hanno adottato eccezionali misure di contenimento della popolazione per ridurre il più possibile le occasioni di contagio.

In particolare, in Italia, fin dall'individuazione dei primi focolai, sono stati adottati progressivamente provvedimenti normativi che hanno limitato gli spostamenti delle persone a quelli per lavoro non differibili, per motivi di necessità o salute, con la chiusura di tutte le attività scolastiche, commerciali, culturali, fatte salve le attività produttive e le attività connesse ai servizi essenziali.

Misure adottate

Azienda

Arexpo sin da subito ha condiviso la necessità di tutelare la salute dei propri dipendenti/collaboratori e di tutti coloro che contribuiscono giorno dopo giorno allo sviluppo di MIND (fornitori, società residenti). In tal senso il Datore di Lavoro, con il supporto del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP) e della funzione HR, ha adottato una serie di misure di prevenzione dando fattiva attuazione alle indicazioni fornite dal Ministero della Salute e dalle Autorità sanitarie nonché tenendo conto delle disposizioni emesse dalle Autorità Nazionali e Regionali.

Inoltre, è stata inviata comunicazione a tutti i Soggetti Terzi (Concessionari, Appaltatori, Enti Gestori, etc.) che a qualsiasi titolo possono intervenire all'interno del sito MIND, circa la necessità di attuare quanto previsto nei Provvedimenti Governativi nonché di seguire le indicazioni fornite dai siti istituzionali di Regione Lombardia e Ministero della Salute.

Cantieri

In ragione dei provvedimenti urgenti per il contenimento della diffusione del virus ed in particolare del DPCM 8 marzo 2020, il RUP, sentito il parere del Coordinatore della Sicurezza, avendo valutato che le eccezionali e straordinarie misure di contenimento del Covid 19 configurano quali causa di forza maggiore integrante le ragioni di necessità e di pubblico interesse di cui all'art. 107 del D.lgs. n. 50/2016, con propri Ordini di Servizio in data 9 marzo 2020 ha ordinato la sospensione dei lavori in corso nei seguenti cantieri dell'area MIND:

- lavori di rifunzionalizzazione del manufatto Cardo Nord Ovest – appaltatore RTI ICG S.r.l.
- lavori di rifunzionalizzazione del manufatto US6 – appaltatore AR.CO. Lavori
- lavori di predisposizione delle infrastrutture a servizio dei LAB INCUBATORS – appaltatore Sorosina S.r.l.
- lavori di smontaggio del padiglione del Nepal – appaltatore Bertini Aosta S.r.l.

Successivamente, a seguito di specifica richiesta in data 13 marzo 2020 da parte del RTI Wood Beton, appaltatore del contratto per la fornitura e installazione delle strutture prefabbricate cd "LAB INCUBATORS", il RUP, con proprio Ordine di Servizio in data 16 marzo 2020, ha sospeso, per le medesime ragioni già alla base degli Ordini di Servizio del 9 marzo, anche le attività del richiamato contratto.

Con riferimento ai contratti oggetto di sospensione relativi alla realizzazione di manufatti destinati al progetto scientifico Human Technopole (rifunzionalizzazione Cardo Nord Ovest, rifunzionalizzazione US6, predisposizione infrastrutture a servizio dei LAB INCUBATORS, fornitura e installazione dei LAB INCUBATORS), il RUP, prima di procedere con gli Ordini di Servizio, ha informato della situazione il referente della Fondazione HT, che ha condiviso le ragioni e la necessità della sospensione.

Il 4 maggio u.s. sono state riavviate le attività nei cantieri dei lavori del Cardo Nord Ovest, Unità di Servizio 6, predisposizioni Lab Incubators e smontaggio Nepal. L'avvio delle attività prevede l'adeguamento dei cantieri alle prescrizioni contenute nell'integrazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento – misure di contenimento COVID 19, trasmessa dal RUP con Ordine di Servizio del 2

maggio 2020.

Gare in corso

Sono state prorogate le scadenze per la presentazione delle offerte delle seguenti gare:

- procedura ristretta, ai sensi dell’art. 61 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., per l’affidamento dei lavori di rimozione delle interferenze e demolizione di manufatti e infrastrutture esistenti nell’area di insediamento del campus UNIMI – termini prorogati dal 16 marzo 2020 al 3 aprile 2020.
- procedura di gara per la conclusione di un Accordo Quadro, ai sensi dell’art. 54, comma 4, lett. c), del D.lgs. n. 50/2016, con più operatori per l’affidamento di servizi di architettura e ingegneria, nell’ambito dello sviluppo del progetto di rigenerazione del Sito MIND e nell’ambito delle attività svolte da Arexpo, suddiviso in n. 6 lotti – termini prorogati dal 13 marzo 2020 al 3 aprile 2020.
- procedura di gara per la conclusione di un Accordo Quadro con un unico operatore, ai sensi dell’art. 54, comma 3, del D.lgs. n. 50/2016, per l’esecuzione dei servizi di manutenzione, facility, governance e gestione delle aree, opere, edifici e impianti del Sito Mind. – termini prorogati dal 8 aprile 2020 al 7 luglio 2020.

Pertanto, seppur minimamente limitata, l’operatività della società è pienamente garantita per tutto il periodo in cui saranno in vigore i provvedimenti di contenimento. Viceversa, allo stato risulta complesso prevedere gli effetti dell’attuale situazione sui futuri ricavi della Società, soprattutto in considerazione della continua evoluzione del fenomeno. È oggi possibile identificare un effetto diretto dell’emergenza coronavirus sulla diminuzione dei ricavi per effetto dei provvedimenti governativi in tema di organizzazione di grandi eventi che avranno come esito la cancellazione dei concerti organizzati da Livenation e da altri operatori privati nell’area MIND. Tuttavia, considerato che l’emergenza in atto non ha conseguenze sulle voci del presente bilancio, è sicuramente prevedibile un prudenziale impatto negativo sui ricavi della società nell’esercizio 2020, stima comunque caratterizzata da un grado di incertezza e che sarà sicuramente compensata dai minori costi di allestimento e manutenzioni.

Vista la situazione di emergenza non sono da escludere, altresì, dei ritardi negli eventi previsti nell’esercizio 2020, meglio dettagliati nel paragrafo “Convenzione urbanistica: Cronoprogramma e atti conseguenti”, che riteniamo comunque non significativi per via del grande impegno di tutte le parti nel procedere con le attività programmate.

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.

Informazioni relative a Startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

Non applicabile.

Informazioni ex art. 1 comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, la Società nel corso del 2018 non ha percepito sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti o vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del Codice civile, si propone di riportare a nuovo la perdita conseguita.

Signori Azionisti, 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 31.12.2019 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, 26 maggio 2020

L'Organo Amministrativo

Il Presidente

Prof. Giovanni Azzone

Il Direttore Generale

Dott. Marco Carabelli



Dichiarazione di conformità

I sottoscritti Giovanni Azzone e Marco Carabelli, amministratore e direttore generale 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.



ASSEMBLEA DEI SOCI

7 LUGLIO 2020

PROGETTO DI BILANCIO 2019

La situazione contabile di Arexpo, presente nel progetto di bilancio sottoposto alla vostra attenzione, appare fedele rispetto ai dati comunicati nel CdA del 25 febbraio u.s., con un progetto di bilancio che conferma e migliora i risultati presentati in tale sede:

	Pre-consuntivo 2019	Progetto di bilancio 2019	Delta
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	25.338.094	25.791.352	453.258
1) Ricavi e proventi per l'attività istituzionale	16.170.272	16.061.775	- 108.497
2) Variazione delle rimanenze	8.097.422	8.012.489	- 84.933
5) Altri ricavi e proventi	1.070.400	1.717.088	646.688
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	29.797.571	27.221.207	- 2.576.364
6) Per materie prime, suss., consumo e merci	77.885	11.144	- 66.741
7) Per servizi:	23.667.510	20.554.999	- 3.112.511
<i>di cui relativi ad OPEX</i>	<i>15.406.393</i>	<i>12.542.510</i>	<i>- 2.863.883</i>
<i>di cui relativi a CAPEX</i>	<i>8.261.117</i>	<i>8.012.489</i>	<i>- 248.628</i>
8) Per godimento di beni di terzi	241.583	89.617	- 151.966
9) Per il personale	3.428.757	3.517.694	88.937
10) Ammortamenti e accantonamenti	508.007	623.457	115.450
14) Oneri diversi di gestione	1.873.829	2.424.296	550.467
A-B = DIFF. VALORE-COSTI PRODUZIONE	- 4.459.477	- 1.429.855	3.029.622
D) GESTIONE FINANZIARIA	12.136.348	12.317.361	181.013
A-B-D= R.A.I. (risultato prima delle imposte)	- 16.595.825	- 13.747.216	2.848.609
Imposte sul reddito dell'esercizio		187.100	
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	- 16.595.825	- 13.934.316	2.661.509

Il lieve slittamento temporale sulla chiusura del procedimento urbanistico, che il bilancio 2018 ipotizzava di realizzare entro l'esercizio 2019, si riflette sulla perdita di esercizio che ammonta ad euro 13.934.316. Con la conclusione dell'iter urbanistico nel corso del 2020 si ha la ragionevole certezza di avviare il recupero delle perdite fiscali precedenti. Il piano industriale della società, inoltre, evidenzia che le imposte anticipate iscritte a fronte di perdite fiscali compensabili con futuri redditi imponibili saranno effettivamente recuperate nella fase di sviluppo di MIND, in ca. 9 anni.

L'imminente firma della "Convenzione Urbanistica" darà avvio alla fase in cui il progetto MIND genererà risorse in grado di recuperare gli investimenti effettuati. Tale atto è infatti propedeutico alla costituzione del diritto di superficie relativo alla concessione base, con conseguente pagamento del canone concessorio, nonché all'avvio del programma di dismissioni delle aree relative alla concessione aggiunta. Lo sviluppo di entrambe le concessioni porterà inoltre al riconoscimento del rimborso degli oneri di urbanizzazione, che unito agli atti di alienazione del

“Comparto Human Technopole” e del “Campus UniMI”, equivarrà ad una previsione di entrate, nel prossimo quinquennio, non inferiori ai 250 milioni di euro.

Il valore della produzione, pari a 25,8 milioni di euro è composto:

- per ca. 8 ML/€ variazione incrementativa delle rimanenze (prive di entrate monetarie), attribuibile per 6,63 ML/€ ai lavori di rifunzionalizzazione dei manufatti del comparto HT, prossimi alla cessione, e per 1,37 ML/€ a costi sostenuti in ottica di sviluppo di MIND
- per ca. 17,8 ML/€ a ricavi e proventi monetari, tra cui in primis la fatturazione di 15 ML/€ verso lo sviluppatore privato dell’area (Lendlease) a titolo di contributo alla infrastrutturazione aggiuntiva del sito, resa possibile dell’intervenuta adozione del Piano Integrato di intervento nel mese di ottobre 2019. Gli ulteriori 2,8 ML/€ di ricavi e proventi, in linea con le attività svolte dalla società negli anni che hanno preceduto lo sviluppo, sono attribuibili a ricavi delle vendite e delle prestazioni fornite ai soggetti insediati nell’area (HT e Galeazzi) per ca. 772 mila euro, ricavi da concessione di spazi, affitti e altri proventi da attività immobiliari (valorizzazione del patrimonio esistente) per ca. 1,39 ML/€, sopravvenienze attive per ca. 572 mila euro e altri proventi per i residui 44 mila euro.

Con riferimento ai costi è stato premiato il costante impegno verso il contenimento della spesa, che ha visto raggiungere l’obiettivo di contenere i costi di mantenimento del sito ad un valore di ca. 12 milioni nell’anno, con costi di funzionamento della società (comprensivi dei costi del personale e degli oneri diversi di gestione) pari a ca. 6,6 ML/€, per un totale di costi operativi pari 18,6 ML/€ (ca. 4 ML/€ inferiori rispetto al periodo contabile precedente).

Valori perfettamente coerenti al disposto dell’art.1 comma 591 ss. della Legge 27/12/2019 (previsione che a decorrere dal 2020, enti e organismi pubblici costituiti anche in forma societaria, non possono effettuare spese per l’acquisto di beni e servizi (voci B6, B7 e B8) per un importo superiore al valore medio sostenuto per le medesime finalità negli esercizi precedenti:

VALORI DI ISCRIZIONE A BILANCIO	BILANCIO AREXPO		
	2019	2018	2017
6) Per materie prime, suss, cons e merci	11.144	36.933	54.850
7) Per servizi	20.554.999	22.679.830	21.044.596
8) Per godimento di beni di terzi	89.617	43.086	286.939
TOTALE OPEX E CAPEX	20.655.760	22.759.849	21.386.385
Investimenti a incremento rimanenze	- 8.012.489	- 6.098.143	- 2.154.133
VOCI B6) B7) e B8) IN SPESE CORRENTI	12.643.271	16.661.706	19.232.252

Ad appesantire il risultato di esercizio, come facilmente prevedibile, ha concorso il costo degli oneri finanziari sul debito Bridge di 210 milioni di euro, pari al debito complessivo di Arexpo verso il sistema bancario al 31/12/2019. Al riguardo si evidenzia che la gara che consoliderà il debito a breve nel lungo periodo, aggiudicata a Intesa Sanpaolo, ha portato enormi vantaggi economici, quantificabili in risparmi nell’ordine di ca. 3 ML/€ in corso d’anno (impatto del nuovo finanziamento limitato ad un semestre) e di almeno 5 ML/euro nel 2021, primo anno a regime.

Con l’esercizio 2020 partirà la fase di sviluppo di MIND. Come voi noto, nel corso del primo trimestre è avvenuta l’approvazione del PII da parte delle giunte dei Comuni di Milano e Rho e il 3 febbraio si è concluso il procedimento amministrativo unico regionale (PAUR) con la pronuncia positiva sulla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e sul rilascio dei titoli abilitativi previsti nel progetto MIND. Contemporaneamente, e a seguire, sono state avviate le attività necessarie per raggiungere entro fine giugno, 4 principali obiettivi:

- firma della Convenzione Urbanistica: rappresenta la condizione necessaria per il concreto avvio del progetto. Per raggiungere tale obiettivo, previsto per la fine del mese di maggio, è stato necessario oltre che, ovviamente, procedere con la stesura della convenzione e farla recepire dai diversi firmatari, attivarsi con le banche per ottenere le delibere di svincolo delle ipoteche sulle aree previste in cessione nel corso del 2020, espletare una procedura per il

rilascio delle garanzie fidejussorie ai comuni sui valori delle opere da adeguare e mantenere e predisporre gli atti di trasferimento ai Comuni di Milano e Rho delle prime aree, opere e manufatti in cessione;

- costituzione del diritto di superficie relativo alla concessione base e stipula del preliminare del diritto di superficie sulla concessione aggiunta, in favore di Lendlease;
- negoziazione con i finanziatori del contratto di finanziamento senior, sua stipula ed erogazione, con contestuale cancellazione delle ipoteche in favore del Pool del Bridge e concessione delle nuove ipoteche ad Intesa;
- entro fine giugno, atto di compravendita con Human Technopole dell'immobile denominato Palazzo Italia.

La stipula degli atti su esposti porterà Arexpo in una prospettiva di solidità economica e finanziaria nel breve e lungo periodo. Una evoluzione prevedibile della gestione priva di elementi di criticità, nel breve periodo sintetizzabile dal seguente schema (estratto dal Piano Industriale aggiornato a maggio 2020):

Cassa Iniziale al 1 gennaio 2020	5.626
Entrate da vendita Human Technopole	34.341
Entrate da vendita Università	4.623
Entrate da diritto di superficie Conces. "Base"	600
Entrate da dismissioni su Conces. "Aggiunta"	22.610
Entrate rimborsi Infrastrutturazioni Lendlease	16.547
Altri ricavi e rimborsi dei costi del sito	3.562
Incasso IVA su fatture già emesse	3.300
Saldo Expo 2015 S.p.A. in liquidazione	- 20.000
CCN variazione debiti/crediti	- 5.709
Investimenti per lo sviluppo di MIND	- 7.832
Costi rifunionalizzazione Human Technopole	- 10.466
Costi gestione Arexpo e mantenimento sito	- 19.458
Imposte	- 1.474
Flusso di cassa operativo	26.270
Oneri finanziari (incluso Fee nuovo senior)	- 10.712
Rimborso quota capitale finanziamento senior	- 10.772
Tesoreria disponibile a fine 2020	4.787

Nel lungo periodo, come sintetizzato nel Piano Industriale, i flussi di entrate che il progetto sarà in grado di generare annualmente saranno sufficienti a coprire i costi operativi della società, gli investimenti legati allo sviluppo e a rimborsare il nuovo finanziamento senior, strutturato per i prossimi 15 anni a tassi fissi, e pertanto privo di qualsiasi rischio di variazione del costo del denaro.

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.

Arexpo S.p.A.

Sede in Milano – Via Cristina Belgioioso, 171

Capitale Sociale sottoscritto per Euro 100.080.424,10 i.v.

Iscritto alla C.C.I.A.A. di Milano

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 07468440966

Partita IVA: 07468440966 - N. Rea: 1960692

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea di approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 (art. 2429, comma 2, codice civile)

Signori Azionisti,

abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, oltre la relazione sulla gestione, approvati con delibera del Consiglio di Amministrazione nella riunione tenutasi il giorno 26 maggio 2020 e consegnatoci.

Attività di vigilanza svolta dal Collegio sindacale durante l'esercizio sociale

Il Collegio sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea dei soci del 10 maggio 2018 per gli esercizi 2018, 2019 e 2020, nelle persone di Carla Pavone (presidente), Andrea Manzoni e Michele Cassader (componenti).

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2019 il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza prescritta dall'art. 2403 del c.c. Nello svolgimento di tale attività ha osservato le norme di comportamento raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Ai sensi dell'art. 12 della legge 21 marzo 1958 n. 259 la Corte dei conti esercita il controllo sulla gestione finanziaria della società. Il Dr. Francesco Paolo Romanelli è stato nominato quale magistrato delegato al controllo ai sensi dell'art. 12 della citata legge, con provvedimento del Consiglio di presidenza della Corte del 18-19 luglio 2017.

L'incarico di revisione legale dei conti ex art. 2409 bis del c.c. è attribuito alla società Kpmg S.p.A., affidatole dall'Assemblea degli azionisti nella seduta del 10 maggio 2018, su proposta motivata del Collegio sindacale pro-tempore, all'esito di una procedura competitiva.

Sotto il profilo istituzionale il Collegio dà atto che la legge regionale n. 18/2019 ha ampliato l'ambito territoriale di intervento della società relativamente alle attività di centralizzazione delle committenze e di committenza ausiliaria, già fissato dalla L.R. 10/2018 nel territorio della Città metropolitana di Milano. Tale ampliamento comporta l'esigenza di una modifica statutaria che l'Assemblea degli azionisti ha deciso di adottare in una seduta successiva, preferibilmente in via contestuale all'approvazione del bilancio 2019.

A partire da gennaio 2018 la società è inserita nel conto economico consolidato delle pubbliche amministrazioni (cd lista S13 dell'ISTAT).

Nell'ambito dell'attività di vigilanza, il Collegio ha svolto le prescritte verifiche trimestrali avendo riguardo ai seguenti aspetti:

1. Ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società.
2. Ha partecipato a 7 riunioni dell'Assemblea degli azionisti (cinque di queste riunioni si sono tenute in prosecuzione della prima, per la nomina del Consiglio di amministrazione) svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali, sulla base delle informazioni disponibili, non sono state rilevate violazioni della legge e dello statuto sociale, né operazioni manifestamente imprudenti.
3. Ha partecipato a 11 adunanze del Consiglio di amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti e azzardate. In occasione delle predette riunioni il Collegio è stato informato dagli Amministratori sul generale andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo effettuate dalla società. Si può ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale.
4. Ha vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite continui contatti e incontri con la direzione generale e a tale riguardo non ci sono osservazioni da riferire.
5. Ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'esame dei documenti aziendali e l'ottenimento di informazioni dalla direzione generale e dalla società di revisione, e a tale riguardo non ci sono osservazioni da riferire.

Nell'ambito dell'attività di vigilanza, il Collegio dà atto che:

1. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 del c.c., né sono pervenuti esposti.
2. Non è dovuto intervenire per omissioni dell'organo amministrativo ai sensi dell'art. 2406 del c.c.
3. Non sono state presentate denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, del c.c.

 ²
CPW

Fatti di rilievo della gestione 2019

Il Collegio ritiene opportuno evidenziare alcuni eventi di rilievo che hanno caratterizzato la gestione dell'esercizio 2019:

1. Con riferimento agli strumenti urbanistici necessari per la riqualificazione e valorizzazione dell'area Expo, la Giunta del comune di Milano e quella del comune di Rho hanno adottato il Programma integrato di intervento (PII), il cui iter era stato avviato nella seconda metà del 2018. Parallelamente la società ha avviato e seguito nelle sue fasi l'istruttoria del Procedimento autorizzatorio unico regionale (PAUR), il cui rilascio si è avuto a febbraio 2020.
2. In data 12 aprile 2019 la Società ha sottoscritto con Lendlease S.r.l., società aggiudicataria della gara "Masterplan", due atti di concessione, c.d. "Base" e "Aggiunta", per la disciplina dello sviluppo dell'area, in forza dei quali sarà attribuito al concessionario il diritto di superficie sulle aree interessate. L'efficacia degli atti di concessione è rimasta sospesa per l'intero esercizio in attesa della sottoscrizione della Convenzione urbanistica, intervenuta in data 3 giugno 2020. A fronte dei diritti di superficie concessi, Lendlease si impegna a corrispondere alla società un canone annuo per l'intera durata della concessione.
3. Sono proseguite e si sono consolidate le attività per l'insediamento nel sito Arexpo delle funzioni pubbliche, con particolare riferimento a Fondazione Human Technopole (i rapporti con la Fondazione sono stati scanditi dalla sottoscrizione di un protocollo d'intesa - a maggio 2019 - e di una lettera d'intenti - a dicembre 2019 - che hanno delineato, tra l'altro, il percorso per la stipula del contratto di compravendita di Palazzo Italia prevista per il 2020), e all'Università di Milano per il progetto del nuovo Campus universitario (in data 15 luglio 2019 è stato sottoscritto il contratto preliminare di compravendita dell'area destinata alla realizzazione del Campus scientifico dell'Università Statale).
4. Anche nel 2019 sono stati organizzati nell'area eventi e manifestazioni, con l'obiettivo di salvaguardare il patrimonio immobiliare, che hanno consentito di mantenere in attività il sito, evitandone il deterioramento. I costi sostenuti sono stati coperti con i ricavi corrispondenti.
5. Il consolidarsi delle attività e delle prospettive della società hanno consentito nel corso dell'esercizio di costruire il Piano industriale, deliberato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 26 novembre 2019, con un orizzonte temporale che arriva fino al 2035.
6. Con riferimento alla situazione finanziaria, nel corso dell'esercizio la società ha utilizzato l'intero importo di 210 mln/€ del prestito Bridge, stipulato a giugno 2018 con il Pool di banche, composto da Intesa Sanpaolo, MPS, Banca popolare di Sondrio, BPM e Banca IMI, con scadenza giugno 2020. A fine esercizio questa partita esaurisce il debito finanziario

 ³


della società, tenuto conto che il rimborso del credito IVA, richiesto con la dichiarazione presentata a marzo 2019, erogato nel mese di giugno, ha consentito di estinguere la quota residua di 10 mln/€, relativa a una linea di credito concessa da Banca Intesa nel 2017 e garantita proprio dal credito IVA 2016 della società.

Resta ancora da estinguere il saldo finale di 20 mln/€ del debito con Expo 2015 in liquidazione, che ha concesso una dilazione del pagamento, la cui ultima quota è prevista al 31 dicembre 2020.

Nel corso del 2019 sono state assunte le iniziative necessarie per la trasformazione del debito Bridge, in un debito Senior di lunga durata, sostenibile sotto il profilo degli oneri, che tenga conto del migliorato merito creditizio della società e ne consenta lo sviluppo delineato dal Piano industriale.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Come in parte anticipato nel precedente paragrafo, il Collegio dà atto che nei primi mesi del 2020 è giunto a conclusione l'iter per l'approvazione del Programma integrato d'intervento da parte dei comuni di Milano e Rho ed è stato rilasciato dalla regione Lombardia il Provvedimento autorizzatorio unico regionale sul PII stesso.

È stata inoltre sottoscritta la Convenzione urbanistica con i Comuni interessati, Lendlease e gli altri soggetti già oggi proprietari di alcune porzioni dell'area.

È stata completata l'istruttoria per l'assunzione del prestito Senior.

L'emergenza COVID-19 ha interessato anche AREXPO che ha dovuto assumere tutte le iniziative necessarie per la tutela non solo dei propri dipendenti e collaboratori, ma anche di tutti coloro che a diverso titolo contribuiscono all'attività della società, come comunicato nel corso del Consiglio di amministrazione dell'8 aprile 2020. Ciò ha comportato la sospensione delle attività lavorative in corso nei cantieri e la proroga dei termini di scadenza per la presentazione delle offerte di alcune gare. Tale evento potrebbe determinare lo slittamento di alcuni eventi previsti nell'esercizio.

Osservazioni e proposte in relazione al bilancio, alla sua approvazione e al risultato di esercizio

Il fascicolo di bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario, nota integrativa e relazione sulla gestione, consegnatoci il 26 maggio 2020, evidenzia una perdita d'esercizio pari ad Euro 13.934.316, e un patrimonio netto di Euro 113.611.998.

Al bilancio è allegato il prospetto del bilancio consuntivo in termini di cassa con la ripartizione della spesa per missioni e programmi, ex art. 9 del D.M. 27.03.2013.

Le voci di maggior rilievo che compongono il risultato d'esercizio 2019 riguardano:

4
 

- i ricavi derivanti dalla prestazione di servizi, ammontanti ad Euro 16.061.775, sono così suddivisi:

Ricavi delle vendite Italia	5.594,80
Ricavi delle prestazioni Italia	105.126,65
Ricavi da concessione spazi	951.053,46
Rimborso per la real. delle urbanizzazioni esistenti e di completamento	15.000.000,00
TOTALE	16.061.774,90

- l'incremento delle rimanenze, per un importo complessivo di Euro 8.012.490, relativi alla capitalizzazione di oneri per interventi di rifunionalizzazione degli immobili da cedere alla Fondazione Human Technopole (per Euro 6.613.757), di oneri finanziari (per Euro 100.000) e di oneri per sviluppo (per Euro 1.298.733);
- i costi della produzione (pari ad Euro 27.221.207) che hanno fatto registrare una dinamica decrescente di oltre il 6% rispetto al 2018;
- gli oneri finanziari sui contratti di finanziamento per un importo complessivo pari ad Euro 12.318.511, con un incremento di Euro 1.764.946 rispetto al 2018.

Il budget deliberato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 27 febbraio 2019 chiudeva con un utile stimato di Euro 1.070.270, che scontava tra i ricavi la cessione di immobili alla Fondazione Human Technopole e la corrispondente riduzione del valore delle rimanenze, il rimborso di oneri di urbanizzazione da parte di Lendlease e ricavi per la cessione di asset ai comuni di Milano e Rho, a scomputo delle opere di urbanizzazione. In concreto solo alcuni dei relativi procedimenti si sono formalmente definiti entro la chiusura dell'esercizio, tenuto conto della complessità amministrativa sottostante: questa situazione ha determinato la mancata iscrizione dei ricavi corrispondenti nel conto economico e la conseguente perdita di esercizio registrata. La criticità della situazione era stata oggetto di informativa al Consiglio di amministrazione, nella seduta del 15 ottobre 2019, con l'aggiornamento delle previsioni di budget sulla base dei risultati della gestione del primo semestre e della presa d'atto del sostanziale rallentamento di alcune attività rispetto alla programmazione iniziale.

Economie registrate sul fronte dei costi per servizi hanno consentito di limitare l'effetto complessivo.

Il Collegio ha esaminato il fascicolo di bilancio in merito al quale segnala quanto segue:

- Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale dello stesso e sulla sua generale conformità alla legge; per quel che riguarda la sua formazione e struttura non abbiamo osservazioni da riferire.
- Nella nota integrativa vengono indicati i criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio, conformemente all'art.2426 del c.c.



5


- Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni da riferire.
- Il Collegio ha verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui è a conoscenza a seguito dell'espletamento delle proprie funzioni e non ha osservazioni al riguardo.
- Per quanto a conoscenza del Collegio, nella predisposizione del bilancio gli Amministratori non hanno derogato alle norme di legge ai sensi degli artt. 2423, quarto comma, e 2423-bis del c.c.
- Ai sensi dell'art. 2426, comma 1 n° 5 del c.c., i valori iscritti al punto B) I – 1 dell'attivo dello stato patrimoniale, oggetto di nostro specifico controllo e consenso, risultano essere relativi a costi di impianto e di ampliamento, in corso di ammortamento, connessi alla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio e di accrescimento della capacità operativa, in ossequio a quanto stabilito dall'OIC 24. Nell'anno 2019 non sono stati sostenuti e iscritti all'attivo patrimoniale nuovi costi della specie.

Il bilancio 2019 è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale assicurata sotto il profilo finanziario dalla sostituzione del prestito Bridge con un prestito Senior, di cui al precedente punto 6 del paragrafo "Fatti di rilievo della gestione 2019", la cui concessione è in corso di formalizzazione.

Sotto il profilo economico-patrimoniale, tenuto conto dei motivi che hanno determinato la registrazione della perdita economica del 2019, in precedenza illustrati, la continuità aziendale è assicurata dallo sviluppo del Piano industriale, con un orizzonte di lungo periodo. Resta l'esigenza di monitorare con cadenza periodica l'adeguatezza dei valori iscritti nel Piano, aggiornandoli sulla base dei risultati che verranno effettivamente conseguiti.

Ciò posto, tenuto conto dei risultati di gestione dell'esercizio 2019 e delle prospettive che si aprono per quelli futuri, in una fase che vede la società impegnata nel consolidamento del proprio processo evolutivo, il Collegio raccomanda agli Amministratori di continuare a operare con la dovuta attenzione in vista della completa realizzazione degli obiettivi strategici e di sviluppo. Di tali attività sarà necessaria una costante informativa agli Azionisti, per permettere loro di monitorare la consistenza patrimoniale, l'equilibrio finanziario della società ed il mantenimento della continuità aziendale.

Per quanto riguarda i rapporti con la società di revisione Kpmg S.p.A., il Collegio ha avuto evidenza della contabilizzazione da parte della Società dei compensi riconosciuti in relazione all'incarico di revisione legale dei conti, per un importo annuale di Euro 21.000.

Dai colloqui intercorsi con la società di revisione è emerso che la relazione ai sensi dell'art. 14 del D.

 ⁶ *del*

Lgs. 27.01.2010 n° 39, in fase di rilascio, attesterà che il bilancio d'esercizio 2019 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31.12.2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio a tale data, in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, che la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Il Collegio prende atto della relazione annuale dell'Organismo di Vigilanza nella quale è stato evidenziato:

- l'aggiornamento del Modello Organizzativo, per adeguarlo alla normativa vigente e all'evoluzione del ruolo della società con l'affidamento delle competenze di stazione appaltante;
- lo svolgimento di attività di audit in materia di selezione e assunzione del personale, salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, gestione appalti e subappalti; l'audit non ha rilevato fatti censurabili o violazioni alle prescrizioni contenute nel Modello organizzativo adottato dalla società.

Infine, il Collegio evidenzia che gli Amministratori propongono di riportare a nuovo la perdita d'esercizio.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il Collegio sindacale, preso atto del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, di quanto comunicato dalla società di revisione, di come gli amministratori prevedono di fronteggiare le predette necessità finanziarie e delle loro ragioni a sostegno della continuità aziendale, per quanto di propria competenza, non ha obiezioni da formulare in ordine alla sua approvazione, unitamente alla relazione sulla gestione e alle proposte di deliberazione presentate dal Consiglio di amministrazione, relativamente al riporto a nuovo della perdita di esercizio.

Roma, 11 giugno 2020

Il Collegio Sindacale

Carla Pavone (Presidente)



Michele Cassader





123

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

I sottoscritti Giovanni Azzone e Marco Ferrari, nell'interesse della società

"Arexpo S.p.A."

con sede in Milano, via Cristina Belgioioso n. 171, capitale sociale Euro 100.080.424,10 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio di Milano-Monza-Brianza-Lodi al numero di iscrizione e codice fiscale 07468440966, Repertorio Economico Amministrativo MI-1960692,

(di seguito anche la Società o Arexpo)
nei termini di cui all'articolo 2375 del codice civile,

premettono

- che in data 7 luglio 2020 si è svolta l'assemblea ordinaria in seconda convocazione della predetta Società in Milano, via Metastasio n. 5, ivi convocata in seconda convocazione per le ore 11;

- che di tale riunione il sottoscritto Giovanni Azzone ha assunto e mantenuto la presidenza fino al suo termine;

- che della relativa verbalizzazione è stato incaricato il sottoscritto Marco Ferrari, pure intervenuto alla riunione, come risulta anche dal resoconto che segue.

Tutto ciò premesso, si fa constare come segue - ai sensi dell'articolo 2375 del codice civile ed in conformità a quanto previsto dalle altre disposizioni applicabili - dello svolgimento della

ASSEMBLEA ORDINARIA

del giorno 7 luglio 2020 della predetta società

"Arexpo S.p.A."

"Il giorno sette luglio duemilaventi, in Milano, via Metastasio n. 5, si è riunita l'assemblea ordinaria della Società

"Arexpo S.p.A."

con sede in Milano, via Cristina Belgioioso n. 171, capitale sociale Euro 100.080.424,10 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio di Milano-Monza-Brianza-Lodi al numero di iscrizione e codice fiscale 07468440966, Repertorio Economico Amministrativo MI-1960692.

Alle ore 11 e 12 minuti il professor Giovanni Azzone, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, ringrazia gli intervenuti per la partecipazione all'odierna riunione.

Precisa di essere collegato in video conferenza con lo studio Zabban Notari Rampolla & Associati, via Metastasio n. 5, Milano, ove è convocata l'odierna riunione, ed assume la presidenza dell'assemblea ai sensi dell'articolo 11 dello statuto sociale.

Designa, ai sensi dell'articolo 14 dello statuto sociale, il notaio Marco Ferrari quale segretario della riunione perché provveda alla redazione del verbale in forma privata.

Nessuno opponendosi, risulta confermata la elezione del dottor Marco Ferrari, che, ringraziati gli intervenuti, accetta, quale segretario.

Quindi il Presidente precisa che il notaio è fisicamente presente in Milano, Via Metastasio n. 5, in una sala dello studio Zabban Notari Rampolla & Associati luogo di convocazione dell'odierna riunione anche secondo quanto previsto dalla Massima n. 187 del Consiglio Notarile di Milano.

Il Presidente dà atto che:

- ai sensi dell'articolo 10 dello statuto sociale, la presente assemblea è stata indetta per oggi, in seconda convocazione, nel luogo suindicato ad ore 11, giusta avviso di convocazione inoltrato a tutti gli interessati nei termini e modi previsti dal vigente statuto sociale;

- l'assemblea non si è tenuta in prima convocazione;

- sono intervenuti in video-conferenza soci portatori di tutte le numero 94.000.000 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso, e precisamente i soci:

-- Comune di Milano, portante n. 32.590.000 azioni ordinarie, per delega a Carlo Pelagatti,

-- Regione Lombardia, portante n. 32.590.000 azioni ordinarie, per delega a Manuela Giaretta,

-- Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano (di seguito anche Fondazione Fiera), portante n. 26.000.000 azioni ordinarie, per delega ad Antonio Caorsi,

-- Città Metropolitana di Milano (di seguito anche Città Metropolitana), portante n. 1.880.000 azioni ordinarie, per delega ad Arianna Censi,

-- Comune di Rho, portante n. 940.000 azioni ordinarie, per delega a Vittorio Dell'Acqua,

nonché il Ministero dell'Economia e delle Finanze (di seguito anche MEF), portante n. 60.804.241 azioni di categoria B,



125

prive di valore nominale espresso, per delega a Domenico Iannotta;

- è stata accertata la legittimazione all'intervento;
- per il Consiglio di Amministrazione, oltre ad esso Presidente, sono intervenuti in audio/video conferenza i consiglieri Enrica Baccini, Ilaria Battistini ed Igor De Biasio;
- per il Collegio Sindacale, sono intervenuti in audio/video conferenza Carla Pavone, Presidente, ed i sindaci effettivi Andrea Manzoni e Michele Cassader;
- assistono alla riunione in video conferenza il Magistrato della Corte dei Conti Francesco Paolo Romanelli ed il Direttore Generale della Società Marco Carabelli.

Il Presidente dichiara quindi validamente costituita l'assemblea in seconda convocazione per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- "1. Approvazione bilancio 2019, relazione degli amministratori e nota integrativa: deliberazioni inerenti e conseguenti
2. Approvazione relazione al governo societario 2019: deliberazioni inerenti e conseguenti."

Aperta la seduta,

il Presidente, con riferimento a quanto posto al **primo punto all'ordine del giorno** (Approvazione bilancio 2019, relazione degli amministratori e nota integrativa: deliberazioni inerenti e conseguenti) rammenta che viene presentato all'assemblea il bilancio d'esercizio chiusosi al 31 dicembre 2019 con i suoi allegati, comprensivi della relazione sulla gestione, della relazione del Collegio Sindacale e della relazione della Società di revisione, e propone l'omissione integrale della relativa lettura dal momento che tali documenti sono già stati messi a disposizione dei soci. Nessuno si oppone.

Il Presidente chiede quindi all'Amministratore Delegato Igor De Biasio di procedere ad una sintetica illustrazione dei risultati dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e di fornire una sintesi delle importanti attività che la Società, nonostante l'emergenza sanitaria, è riuscita a compiere nel primo trimestre 2020.

L'Amministratore Delegato provvede quindi ad illustrare i principali dati relativi all'esercizio 2019 illustrando e

commentando la relativa nota, nonché gli atti perfezionati da Arexpo e connessi al closing finanziario ed operativo del maggio/giugno 2020, i cui testi si riproducono in calce al presente verbale sotto la lettera "A", in unico plico.

Concludendo il proprio intervento, l'Amministratore Delegato sottolinea come, con l'attività di recente compiuta, sono stati posti pilastri per l'attività del 2020 e quella a venire; quanto riferito, precisa, è ragione della importante solidità della Società.

Al termine dell'intervento dell'Amministratore Delegato, il Presidente, in relazione alla proposta di deliberazione relativa al primo punto all'Ordine del Giorno, fa presente agli intervenuti che il socio Comune di Milano ha avanzato una proposta di delibera alternativa a quella del Consiglio di Amministrazione e risultante dalla pagina 27 del fascicolo di bilancio.

Chiede quindi al segretario di dare lettura di tale proposta del socio Comune di Milano; a ciò aderendo il notaio ne dà lettura come segue:

*"L'assemblea di Arexpo S.p.A.,
tenuto conto della proposta avanzata dal socio Comune di
Milano successivamente alla predisposizione della relazione
del Consiglio di Amministrazione,*

delibera

- 1) di approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 che evidenzia una perdita di esercizio di euro 13.934.316;*
- 2) di coprire la predetta perdita di euro 13.934.316 mediante corrispondente utilizzo della voce "II - Riserva da soprapprezzo delle azioni" del maggior importo di euro 43.815.536, risultante dal bilancio al 31 dicembre 2019; detta voce si riduce corrispondentemente".*

Al termine della lettura da parte del segretario, il Presidente comunica di ritenere, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, che la proposta avanzata dal socio Comune di Milano possa essere accolta ed essere messa al voto in quanto espressione di comportamento prudentiale nell'interesse dei soci, teso ad evitare che, nella perdita di esercizio della Società, possa essere ravvisato il "risultato di esercizio negativo" rilevante ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 175/2016.

Il Presidente chiede quindi ai Consiglieri di Amministrazione ed ai componenti del Collegio Sindacale intervenuti se abbiano



127

riserve rispetto a tale posizione favorevole alla messa al voto della proposta del socio Comune di Milano.

Precisa il Presidente come l'ampia capienza della voce di riserva utilizzata, solo parzialmente impiegata a copertura perdite, lasci alla Società ampie riserve per il futuro.

Interviene il Presidente del Collegio Sindacale per esprimere il parere favorevole del Collegio.

Manifestano adesione anche i consiglieri di amministrazione intervenuti.

Il Presidente chiede quindi se qualcuno degli aventi diritto al voto voglia prendere la parola sul primo argomento all'Ordine del Giorno e sulla proposta avanzata dal socio Comune di Milano.

Prende la parola la rappresentante di Regione Lombardia per esprimere parere favorevole del socio rappresentato; a tale dichiarazione si associano i delegati dei soci Comune di Rho, Città Metropolitana, Fondazione Fiera e MEF.

Nessuno altro intervenendo, il Presidente pone al voto la proposta di cui è stata data lettura.

In esito al voto il Presidente dichiara che l'assemblea ha approvato all'unanimità, con manifestazione orale del voto, la proposta di cui è stata data lettura, restando quindi soddisfatta la disposizione dell'articolo 13 dello statuto sociale.

Passando al **secondo punto all'ordine del giorno** (*Approvazione relazione al governo societario 2019: deliberazioni inerenti e conseguenti*), il Presidente propone l'omissione integrale della lettura della Relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione dal momento che tale documento è già stato messo a disposizione dei soci e chiede l'assenso dei soci in proposito.

I delegati dei soci si dichiarano favorevoli a questa proposta.

Il Presidente chiede quindi al segretario di dare lettura della relativa proposta di deliberazione; a ciò aderendo il notaio ne dà lettura come segue:

"L'assemblea di Arexpo S.p.A.,

delibera

di prendere atto dell'intervenuta presentazione della relazione al governo societario."

Al termine della lettura da parte del segretario, il Presidente chiede se qualcuno voglia prendere la parola sul secondo argomento all'Ordine del Giorno.

Interviene Carlo Pelagatti per formulare dichiarazione che il socio Comune di Milano intende lasciare agli atti. Comunica che il socio dal medesimo rappresentato prende atto della relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione con invito, stanti le dimissioni del Direttore Generale, a valutare l'opportunità di procedere ad una semplificazione della Governance della Società, avuto riguardo alla sua natura ed alla intervenuta nomina, nel luglio 2019, di un Amministratore Delegato.

Interviene Manuela Giaretta per rappresentare che il socio Regione Lombardia prende atto della relazione del Consiglio di Amministrazione e dà mandato al Consiglio medesimo di scegliere la migliore forma di gestione societaria, come previsto dallo statuto, e di proseguire nella attività, già intrapresa, di razionalizzazione e contenimento dei costi, eventualmente utilizzando professionisti scelti tra quelli in servizio presso i soci.

Interviene il delegato del MEF, Domenico Iannotta, che esprime la sorpresa del socio rappresentato che riferisce non essere a conoscenza delle dimissioni del Direttore Generale, sebbene la relativa informazione possa essere contenuta in una delle relazioni trasmesse. Dichiarando quindi di prendere atto delle dimissioni e delle dichiarazioni degli altri soci.

Prende quindi la parola il rappresentante della Fondazione Fiera, Antonio Caorsi, il quale anticipa che il socio rappresentato era a conoscenza delle dimissioni del Direttore Generale, delle quali Fondazione Fiera prende atto unitamente alla presa d'atto delle dichiarazioni degli altri soci.

Anche la rappresentante di Città Metropolitana, Arianna Censi, prende atto delle dimissioni del dottor Carabelli delle quali non rammenta di essere venuta a conoscenza prima d'ora. Quanto al tema della semplificazione e di risparmio complessivo, si dichiara convinta, che - dato il tema interessante - sarà formulata una proposta utile in questa direzione. Comunica di associarsi alla proposta del Comune di Milano.

Anche il rappresentante del Comune di Rho, Vittorio Dell'Acqua esprime allineamento del socio rappresentato alla proposta del Comune di Milano.

Al termine degli interventi dei soci, il Presidente cede la parola all'Amministratore Delegato, il quale intende



innanzitutto ringraziare i soci per l'esito della precedente votazione e del supporto che l'Azienda ha ricevuto dai soci istituzionali nel corso dei primi 12 mesi di mandato da Amministratore Delegato.

Rammenta quindi il percorso di razionalizzazione che è già stato intrapreso dalla Società e ricorda la riduzione dei direttori sottoposti al Direttore Generale e la razionalizzazione operata dall'Azienda al livello inferiore a quello dei direttori. Sottolinea come l'attenzione all'efficienza, ai costi e all'avere una squadra corretta in funzione delle sfide della Società sia già presente e come pertanto intenda considerare le indicazioni oggi ricevute come un ulteriore sprone. Precisa che la scelta sull'assetto organizzativo, dovesse anche riguardare quella del direttore generale, sarà trattata in Consiglio di Amministrazione; in tale sede saranno, ancora una volta, assunte le decisioni giuste. L'Amministratore Delegato desidera ringraziare i soci che, ancora oggi, prestano alcune risorse alla Società ed in particolare Regione Lombardia che ha anticipato tale disponibilità.

Al termine il Presidente cede la parola al consigliere Ilaria Battistini che anticipa di essere favorevole ad una razionalizzazione ma desidera precisare di non essere favorevole all'assunzione di una delega in prima persona in caso di una redistribuzione delle deleghe medesime in seno al Consiglio di Amministrazione; in tal senso considera auspicabile la scelta, anche attraverso un processo di internalizzazione, di un direttore generale o, comunque, di un dirigente preposto. Ribadisce il desiderio di anticipare - sebbene consapevole che la sede di discussione di queste opzioni sia il Consiglio di Amministrazione - di non essere favorevole ad un aumento delle deleghe interno all'organo di gestione, ritenendo necessario il ricorso ad un tecnico.

Il Presidente concorda sulla opportunità di portare questi argomenti in Consiglio di Amministrazione e, verificato che nessun altro desidera prendere la parola, precisa che non è stata effettuata una comunicazione ufficiale delle dimissioni del dottor Marco Carabelli precedente all'assemblea in quanto si è ritenuto che l'assemblea fosse la sede formale migliore per effettuare questa comunicazione.

Rilevato che, con ogni evenienza, l'assemblea corrente è l'ultima cui parteciperà il Direttore Generale, desidera sottolineare il fatto che se la Società è arrivata al punto in

cui oggi si trova - e cioè un livello non atteso allorché la Società è stata ricostituita nel 2016 - è merito, soprattutto, dell'operato di Marco Carabelli; quest'ultimo, sia in termini di quantità che di qualità dell'impegno, si è messo a servizio della Società con la propria competenza e con la propria credibilità personale nei confronti delle istituzioni in un modo che, qualsiasi assetto di Governance sarà scelto, sarà difficilmente replicabile. Il Presidente desidera espressamente ringraziare il dottor Carabelli in questa sede formale.

Al termine il Direttore Generale ringrazia il Presidente e precisa di non aver saputo che questo tema sarebbe stato trattato oggi, nel corso dell'assemblea, avendo immaginato che ne avrebbe trattato dapprima il Consiglio di Amministrazione che, rammenta, si riunirà nell'odierno pomeriggio.

Afferma di aver molto sofferto la scelta operata e dovuta a ragioni professionali, in quanto chiamato a svolgere un diverso tipo di attività con una sfida professionale che farebbe fatica a non assecondare. Fa presente di aver cercato di rinviare quanto più possibile questo momento ma di non averne avuto la possibilità per via del contesto. Ha tuttavia cercato in questi mesi di portare a termine le promesse che la Società si era impegnata a raggiungere in modo che, realizzati questi obiettivi, si entri in una fase nuova e più attuativa degli impegni saldamente costruiti.

Desidera evidenziare il proprio entusiasmo in questo momento per l'esperienza vissuta in Società ma anche la tristezza di lasciare un progetto che considera quale un figlio, costruito da zero allorché la Società aveva un futuro tutto da costruire ed una situazione finanziaria molto difficile. L'aver contribuito a questa crescita rappresenta una esperienza che sarebbe stato difficile poter fare altrove e intende manifestare gratitudine per aver potuto vivere questa opportunità.

Considera che, per il futuro della Società - almeno per la visione che il Direttore Generale ha dell'Azienda -, è importante mantenere lo stretto legame con i soci e, in special modo, con le amministrazioni pubbliche socie; il successo di questo progetto, afferma, è stata la capacità di Arexpo di diventare il braccio operativo delle amministrazioni nel parlare con operatori privati. Ritiene si tratti della più importante esperienza di partnership pubblico/privato fatta in Italia, almeno nel campo della rigenerazione urbana.



131

Prosegue evidenziando come questo stretto legame - cioè la considerazione di Arexpo come entità strumentale, pur all'interno di una Governance articolata, agli interessi degli enti pubblici e, in particolare, delle amministrazioni comunali e della Regione - sarà necessario anche fase attuativa.

A prescindere dalle considerazioni che saranno svolte da azionisti e Consiglio di Amministrazione su riassetto e risparmi, questo stretto legame ritiene dovrà essere garantito. Sottolinea come la sensibilità amministrativa e la professionalità della Società abbiano reso credibili ed affidabili a Banche, interlocutori esterni e partner industriali la Società stessa, i soci e gli enti pubblici soci.

Quindi, manifestando tutta la propria commozione, ribadisce il proprio ringraziamento.

Al termine, prende la parola la rappresentante di Regione Lombardia, Manuela Giaretta, e manifesta il ringraziamento del socio ed esprime i propri personali complimenti ed auguri, anche come ex-collega per numerosi anni. Sottolinea trattarsi di una perdita per il socio Regione.

Interviene a questo punto, in video conferenza, Laura Peroncini, Direttore dell'Area partecipate del Comune di Milano, che dà atto di essersi appena collegata e si rammarica per averlo potuto fare solo adesso a causa di un precedente impegno. Afferma di voler esprimere al dottor Carabelli il ringraziamento del socio Comune di Milano. A livello personale considera, pur avendo avuto poche occasioni di lavorare con il Direttore Generale, molto fruttuosa la collaborazione intercorsa. Ringrazia quindi il dottor Carabelli per quanto fatto per la Società e per i suoi soci.

Interviene quindi il rappresentante del socio MEF per manifestare, quanto meno a titolo personale non avendo avuto il socio MEF preventiva evidenza delle dimissioni del Direttore Generale, un ringraziamento al dottor Carabelli, punto di riferimento affidabile, competente ed in grado di risolvere qualsiasi situazione con semplicità ed efficacia. Esprime quindi il proprio augurio al Direttore Generale.

Anche il delegato di Fondazione Fiera, Antonio Caorsi, esprime un ringraziamento al Direttore Generale ed un augurio per il futuro.

Interviene a questo punto la rappresentante di Città Metropolitana, Arianna Censi, la quale manifesta di essere

rasserenata dall'apprendere dal Presidente che la notizia delle dimissioni del Direttore Generale non le fosse sfuggita. Interviene il Presidente per ribadire che le dimissioni del Direttore Generale saranno formalizzate durante il Consiglio di Amministrazione che si terrà nel pomeriggio.

Ripresa la parola, la rappresentante di Città Metropolitana desidera evidenziare l'importanza delle relazioni tra le persone tanto nella vita personale quanto in quella professionale ed in quella politica. Considera il dottor Carabelli un riferimento in tutte queste prospettive ed apprezza quanto è stato dallo stesso evidenziato in relazione al rapporto pubblico/privato - rapporto del quale si dichiara una "fanatica", ritenendo che abbia effetti reciprocamente benefici. Ritiene che Marco Carabelli abbia rappresentato un punto di incontro nella legittimazione dell'uno nei confronti dell'altro, per qualità tanto professionali quanto personali. Auspica che la nuova sfida sia molto interessante ed esprime al Direttore Generale, ringraziandolo, i migliori auguri.

Anche il rappresentante del Comune di Rho, Vittorio Dell'Acqua, manifesta il ringraziamento del socio e del Sindaco Romano per il lavoro svolto.

Interviene l'Amministratore Delegato per sottolineare ancora il buon lavoro fatto con il Direttore Generale e riferisce di aver manifestato al dottor Carabelli - che raccoglie una sfida non solo professionale ma di vita - l'auspicio di trovare il modo di tenerlo in qualche modo legato alla Società al fine di poter ancora beneficiare dei suoi consigli.

Ritiene che il Direttore Generale abbia saputo "fare scuola" in Arexpo con la capacità non solo di portare risultati straordinari, ma anche di insegnare alle persone di Arexpo un metodo di lavoro per continuare il percorso che lui ha costruito. Desidera ringraziarlo da un punto di vista professionale e riferisce di aver difficilmente incontrato, nella propria vita professionale, persone simili.

Nessun altro chiedendo la parola, il Presidente pone al voto la proposta di cui è stata data lettura.

In esito al voto il Presidente dichiara che l'assemblea ha approvato all'unanimità, con manifestazione orale del voto, la proposta relativa al secondo punto all'ordine del giorno, dopo aver ribadito - come richiesto dal rappresentante del Comune di Milano - la sottolineatura operata dal medesimo socio e quanto manifestato dagli altri soci.



133

Il Presidente dichiara altresì che resta soddisfatta la disposizione dell'articolo 13 dello statuto sociale.

Null'altro essendo all'ordine del giorno, il Presidente dichiara chiusi i lavori assembleari alle ore 11 e 45 minuti.

Si riproducono in calce al presente verbale la nota relativa ai principali dati dell'esercizio 2019 e l'elenco degli atti perfezionati da Arexpo e connessi al closing finanziario ed operativo del maggio/giugno 2020, illustrati dall'Amministratore Delegato in relazione al primo argomento all'ordine del giorno.

In sede di redazione del presente verbale, il Presidente dà atto - in relazione alla delibera di cui al primo punto all'ordine del giorno - che la Società ha ricevuto dal socio Comune di Milano una generica proposta di riformulazione della delibera concernente il primo argomento all'ordine del giorno con indicazione di coprire le perdite mediante utilizzo di riserve; in esito a tale richiesta la proposta è stata quindi formulata e dettagliata tecnicamente con la specifica indicazione di coprire la perdita di esercizio mediante l'utilizzo dell'unica riserva di patrimonio netto - "II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni" - capiente a tal fine.

Il Presidente

Il Segretario



ASSEMBLEA DEI SOCI

7 LUGLIO 2020

PROGETTO DI BILANCIO 2019

La situazione contabile di Arexpo, presente nel progetto di bilancio sottoposto alla vostra attenzione, appare fedele rispetto ai dati comunicati nei CdA del 25 febbraio u.s., con un progetto di bilancio che conferma e migliora i risultati presentati in tale sede:

	Pre-consuntivo 2019	Progetto di bilancio 2019	Differ
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	25.339.094	25.791.352	453.258
1) Ricavi e proventi per l'attività istituzionale	16.170.272	16.061.775	- 108.497
2) Variazione delle rimanenze	8.097.422	8.012.489	- 84.933
5) Altri ricavi e proventi	1.070.400	1.717.088	646.688
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	29.797.571	27.221.207	- 2.576.364
6) Per materie prime, suss., consumo e merci	77.885	11.144	- 66.741
7) Per servizi:	23.667.510	20.554.999	- 3.112.511
di cui relativi ad OPEX	15.404.393	12.542.510	- 2.861.883
di cui relativi a CAPEX	8.263.117	8.012.489	- 248.628
8) Per godimento di beni di terzi	241.583	89.617	- 151.966
9) Per il personale	3.428.757	3.517.694	88.937
10) Ammortamenti e accantonamenti	508.007	623.457	115.450
14) Oneri diversi di gestione	1.873.822	2.424.296	550.467
A-B = DIFF. VALORE-COSTI PRODUZIONE	- 4.459.477	- 1.429.855	3.029.622
D) GESTIONE FINANZIARIA	12.136.348	12.317.361	181.013
A-B-D= R.A.I. (risultato prima delle imposte)	- 16.595.825	- 13.747.216	2.848.609
Imposte sul reddito dell'esercizio		187.100	
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	- 16.595.825	- 13.934.316	2.661.509

Il lieve slittamento temporale sulla chiusura del procedimento urbanistico, che il bilancio 2018 ipotizzava di realizzare entro l'esercizio 2019, si riflette sulla perdita di esercizio che ammonta ad euro 13.934.316. Con la conclusione dell'iter urbanistico nel corso del 2020 si ha la ragionevole certezza di avviare il recupero delle perdite fiscali precedenti. Il piano industriale della società, inoltre, evidenzia che le imposte anticipate iscritte a fronte di perdite fiscali compensabili con futuri redditi imponibili saranno effettivamente recuperate nella fase di sviluppo di MIND, in ca. 9 anni.

L'imminente firma della "Convenzione Urbanistica" darà avvio alla fase in cui il progetto MIND genererà risorse in grado di recuperare gli investimenti effettuati. Tale atto è infatti propedeutico alla costituzione del diritto di superficie relativo alla concessione base, con conseguente pagamento del canone concessorio, nonché all'avvio del programma di dismissioni delle aree relative alla concessione aggiunta. Lo sviluppo di entrambe le concessioni porterà inoltre al riconoscimento del rimborso degli oneri di urbanizzazione, che unito agli atti di alienazione del

Arexpo S.p.A.

Via C. Belgioioso n. 171

20157 Milano

20157 Milano

P. IVA: 07468440966

C. Fiscale: 07468440966

"Comparto Human Technopole" e del "Campus UniMI", equivarrà ad una previsione di entrate, nel prossimo triennio, non inferiori ai 250 milioni di euro.

Il valore della produzione, pari a 25,8 milioni di euro è composto:

Libro delle adunanze e delle deliberazioni delle assemblee

- 135
- per ca. 8 ML/€ variazione incrementativa delle rimanenze (prive di entrate monetarie), attribuibile per 6,63 ML/€ ai lavori di rifunzionalizzazione dei manufatti del comparto HT, prossimi alla cessione, e per 1,37 ML/€ a costi sostenuti in officina di sviluppo di MIND
 - per ca. 17,8 ML/€ a ricavi e proventi monetari, tra cui in primis la fatturazione di 15 ML/€ verso lo sviluppatore privato dell'area (Lendlease) a titolo di contributo alla infrastrutturazione aggiuntiva del sito, resa possibile dall'intervenuta adozione del Piano Integrato di intervento nel mese di ottobre 2019. Gli ulteriori 2,8 ML/€ di ricavi e proventi, in linea con le attività svolte dalla società negli anni che hanno preceduto lo sviluppo, sono attribuibili a ricavi delle vendite e delle prestazioni fornite ai soggetti insediati nell'area (HT e Galeazzi) per ca. 772 mila euro, ricavi da concessione di spazi, affitti e altri proventi da attività immobiliari (valorizzazione del patrimonio esistente) per ca. 1,39 ML/€, sopravvenienze attive per ca. 572 mila euro e altri proventi per i residui 44 mila euro.

Con riferimento ai costi è stato premiato il costante impegno verso il contenimento della spesa, che ha visto raggiungere l'obiettivo di contenere i costi di mantenimento del sito ad un valore di ca. 12 milioni nell'anno, con costi di funzionamento della società (comprensivi dei costi del personale e degli oneri diversi di gestione) pari a ca. 6,6 ML/€, per un totale di costi operativi pari 18,6 ML/€ (ca. 4 ML/€ inferiori rispetto al periodo contabile precedente).

Valori perfettamente coerenti al disposto dell'art.1 comma 591 ss. della Legge 27/12/2019 (previsione che a decorrere dal 2020, enti e organismi pubblici costituiti anche in forma societaria, non possono effettuare spese per l'acquisto di beni e servizi (voci B6, B7 e B8) per un importo superiore al valore medio sostenuto per le medesime finalità negli esercizi precedenti:

VALORI DI ISCRIZIONE A BILANCIO	BILANCIO AREXPO		
	2019	2018	2017
6) Per materie prime, suss, cons e merci	11.144	36.933	54.850
7) Per servizi	20.554.999	22.679.830	21.044.596
8) Per godimento di beni di terzi	89.617	43.086	286.939
TOTALE OPEX E CAPEX	20.655.760	22.759.849	21.386.385
Investimenti a Incremento rimanenze	- 8.012.487	- 6.098.143	- 2.154.133
VOCI B6) B7) e B8) IN SPESE CORRENTI	12.643.271	16.661.706	19.232.252

Ad appesantire il risultato di esercizio, come facilmente prevedibile, ha concorso il costo degli oneri finanziari sul debito Bridge di 210 milioni di euro, pari al debito complessivo di Arexpo verso il sistema bancario al 31/12/2019. Al riguardo si evidenzia che la gara che consoliderà il debito a breve nel lungo periodo, aggiudicata a Intesa Sanpaolo, ha portato enormi vantaggi economici, quantificabili in risparmi nell'ordine di ca. 3 ML/€ in corso d'anno (impatto del nuovo finanziamento limitato ad un semestre) e di almeno 5 ML/euro nel 2021, primo anno a regime.

Con l'esercizio 2020 partirà la fase di sviluppo di MIND. Come voi noto, nel corso del primo trimestre è avvenuta l'approvazione del PII da parte delle giunte dei Comuni di Milano e Rho e il 3 febbraio si è concluso il procedimento amministrativo unico regionale (PAUR) con la pronuncia positiva sulla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e sul rilascio dei titoli abilitativi previsti nel progetto MIND. Contemporaneamente, e a seguire, sono state avviate le attività necessarie per raggiungere entro fine giugno, 4 principali obiettivi:

- firma della Convenzione Urbanistica: rappresenta la condizione necessaria per il concreto avvio del progetto. Per raggiungere tale obiettivo, previsto per la fine del mese di maggio, è stato necessario oltre che, ovviamente, procedere con la stesura della convenzione e farla recepire dai diversi firmatari, attivarsi con le banche per ottenere le delibere di svincolo delle ipoteche sulle aree previste in cessione nel corso del 2020, espletare una procedura per il

Arexpo S.p.A.

Via C. Belgioioso n. 171

20157 Milano

P. IVA: 07468410966

C. Fiscale: 07468410966

Assicurazione delle garanzie fidejussorie ai comuni sul valore delle opere da adeguare e mantenere
Emissione degli atti di trasferimento ai Comuni di Milano e Rho delle prime aree, opere e
cessione;

Libro delle adunanze e delle deliberazioni delle assemblee

136

costituzione del diritto di superficie relativo alla concessione base e stipula del preliminare del diritto di superficie sulla concessione aggiunta, in favore di Lendlease;

- negoziazione con i finanziatori del contratto di finanziamento senior, sua stipula ed erogazione, con contestuale cancellazione delle ipoteche in favore del Pool del Bridge e concessione delle nuove ipoteche ad Intesa;
- entro fine giugno, atto di compravendita con Human Technopole dell'immobile denominato Paiazzo Italia.

La stipula degli atti su esposti porterà Arexpo in una prospettiva di solidità economica e finanziaria nel breve e lungo periodo. Una evoluzione prevedibile della gestione priva di elementi di criticità, nel breve periodo sintetizzabile dal seguente schema (estratto dal Piano Industriale aggiornato a maggio 2020):

Cassa Iniziale al 1 gennaio 2020	5.626
Entrate da vendita Human Technopole	34.341
Entrate da vendita Università	4.623
Entrate da diritto di superficie Conces. "Base"	600
Entrate da dismissioni su Conces. "Aggiunta"	22.610
Entrate rimborsi Infrastrutturazioni Lendlease	16.547
Altri ricavi e rimborsi dei costi del sito	3.562
Incasso IVA su fatture già emesse	3.300
Saldo Expo 2015 S.p.A. in liquidazione	20.000
CCN variazione debiti/crediti	- 5.709
Investimenti per lo sviluppo di MIND	- 7.832
Costi rifunzionalizzazione Human Technopole	- 10.456
Costi gestione Arexpo e mantenimento sito	- 19.450
Imposte	- 1.474
Flusso di cassa operativo	26.270
Oneri finanziari (incluso Fee nuovo senior)	- 10.712
Rimborso quota capitale finanziamento senior	- 10.772
Tesoreria disponibile a fine 2020	4.787

Nel lungo periodo, come sintetizzato nel Piano Industriale, i flussi di entrate che il progetto sarà in grado di generare annualmente saranno sufficienti a coprire i costi operativi della società, gli investimenti legati allo sviluppo e a rimborsare il nuovo finanziamento senior, strutturato per i prossimi 15 anni a tassi fissi, e pertanto privo di qualsiasi rischio di variazione del costo del denaro.

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.



ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 7 LUGLIO 2020

Gentili Azionisti,

di seguito si evidenziano gli obiettivi fondamentali conseguiti da AREXPO nei mesi maggio e giugno 2020, ora la Società ha la ragionevole certezza di avviare il recupero delle perdite fiscali precedenti. Ciò, nonostante l'emergenza sanitaria pandemica dichiarata con delibera del Consiglio dei ministri del 31 gennaio 2020.

27 maggio 2020	<ul style="list-style-type: none">✓ le banche finanziatrici hanno sottoscritto n. 4 atti di svincolo delle precedenti ipoteche su aree e fabbricati da cedere
3 giugno 2020	<ul style="list-style-type: none">✓ sottoscritta la Convenzione Urbanistica✓ rilasciate le Garanzie fidejussorie della realizzazione delle opere di urbanizzazione e della corretta esecuzione delle attività di gestione manutentiva✓ sottoscritti gli atti di trasferimento ai Comuni<ul style="list-style-type: none">- trasferite aree, opere e fabbricati a Comune di Milano (a scomputo degli oneri di urbanizzazione)- trasferite aree, opere e fabbricati a Comune di Rho (a scomputo degli oneri di urbanizzazione)
12 giugno 2020	<ul style="list-style-type: none">✓ sottoscritto il contratto finanziamento "Senior"
23 giugno 2020	<ul style="list-style-type: none">✓ costituito il diritto di superficie e trasferita la proprietà superficaria di immobili, come previsto dalla concessione base in favore di Lendlease
25 giugno 2020	<ul style="list-style-type: none">✓ erogato Finanziamento "Senior"✓ sottoscritto atto di concessione pegno conto corrente✓ sottoscritto cessione crediti a istituto finanziatore.✓ cancellate le ipoteche sul finanziamento "Bridge" esistente ed estinzione del finanziamento "Bridge" esistente✓ sottoscritto il preliminare del diritto di superficie concessione aggiunta✓ sottoscritto atto di concessione ipotecaria sul suolo dell'area gravata dal diritto di superficie della concessione base e sulla piena proprietà dell'area di cui alla concessione aggiunta.✓ sottoscritto contratto preliminare di compravendita con Human Technopole riguardante Palazzo Italia ed immobili tecnici a questo pertinenti. Entro il mese di luglio verrà sottoscritto il contratto definitivo di vendita.

Arexpo S.p.A.
Via C. Belgioioso n. 171
20157 Milano
P. IVA: 07468440966
C. Fiscale: 07468440966

Libro delle adunanze e delle deliberazioni delle assemblee

138



BILANCIO CONSUNTIVO DI CASSA 2019

ENTRATE		Importi	SPESE		Importi				
Fondo di cassa all'inizio dell'esercizio		5.430.893			MISSIONE 8 prog. 001	MISSIONE 1 prog. 001	MISSIONE 50		MISSIONE 99 prog. 001
							Prog. 001	Prog. 002	
I	ENTRATE CORRENTI DI NATURA TRIBUTARIA	-	I	SPESE CORRENTI	17.071.889	411.067	11.201.461	-	-
II	TRASFERIMENTI CORRENTI	-		Redditi da lavoro dipendente	3.517.694	-	-	-	-
III	ENTRATE EXTRA TRIBUTARIE	2.179.752		Imposte e tasse	2.028.958	-	-	-	-
301	Vendita beni, servizi e proventi gestione	1.061.775		Acquisto di beni e servizi	11.525.238	411.067	-	-	-
303	interessi attivi	1.150		Interessi passivi	-	-	11.201.461	-	-
305	rimborsi e altre entrate correnti	1.116.827							
IV	ENTRATE IN CONTO CAPITALE	-	II	SPESE IN CONTO CAPITALE	1.467.108	-	-	-	6.613.757
403	Trasferimenti in conto capitale	-		Investimenti fissi lordi	68.375	-	-	-	-
404	Entrate da alienazione beni Mat. e Imm.	-		Altre spese in conto capitale	1.398.733	-	-	-	6.613.757
V	ENTRATE DA RIDUZIONE ATT. FINANZIARIE	17.055.000	III	SPESE PER INCREMENTO ATT. FINANZIARIE					
502	Riscossione di crediti	17.055.000			-	-	-	-	-
Totale entrate finali		24.665.645	Totale entrate finali		18.538.997	411.067	11.201.461	-	6.613.757
VI	ACCENSIONE PRESTITI	31.620.236	IV	RIMBORSO DEI PRESTITI	3.894.440	-		10.000.000	-
602	Accensione prestiti a breve termine	31.620.236		Rimborsi prestiti a breve termine	-				
603	Accensione mutui/finanziamenti M/L	-		Rimborso mutui/finanziamenti M/L	-			10.000.000	
				Rimborso di altre forme di indebitamento	3.894.440				
Totale		31.620.236	Totale rimborso prestiti		3.894.440	-		10.000.000	-
TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE		56.285.881	TOTALE SPESE I,II,IV		22.433.437	411.067	11.201.461	10.000.000	6.613.757
		50.854.988	TOTALE COMPLESSIVO SPESE						50.659.722
		210.000.000			Fondo di cassa a fine esercizio 2019				5.626.159

Legenda missioni:

MISSIONE 08: ASSETTO DEL TERRITORIO ED EDILIZIA ABITATIVA / Programma 001 - Urbanistica ed assetto del territorio

MISSIONE 01: SERVIZI ISTITUZIONALI, GENERALI E DI GESTIONE / Programma 001 - Organi Istituzionali

MISSIONE 50: DEBITO PUBBLICO / Ammortamento mutui e prestiti obbligazionari - Programma 001 quota interessi e Programma 002 quota capitale

MISSIONE 99: SERVIZI PER CONTO TERZI E PARTITE DI GIRO / Programma 001 - Servizi per conto terzi e partite di giro

Relazione al Governo Societario 2019

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 26 MAGGIO 2020





INDICE

1. Finalità Istituzionali	3
2. Statuto vigente	4
3. Modifiche statutarie	5
4. Capitale Sociale	5
5. Governance	6
5.1 CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	6
5.2 PRESIDENTE	7
5.3 AMMINISTRATORE DELEGATO	7
5.4 DIRETTORE GENERALE.....	8
5.5 COLLEGIO SINDACALE.....	12
5.6 ORGANISMO DI VIGILANZA	13
5.7 CONTROLLO CORTE DEI CONTI	15
5.8 SOCIETÀ DI REVISIONE LEGALE DEI CONTI.....	15
6. Assemblea dei Soci	15
7. Sistema dei controlli	15
7.1 INTERNAL AUDIT.....	15
7.2 PROTOCOLLO DI LEGALITÀ E ACCORDO PER LA REGOLARITÀ, LA SICUREZZA DEL LAVORO E LA LEGALITÀ	16
8. Altre procedure di governo societario	17
8.1 ORGANIZZAZIONE	17
8.2 ACCORDO INTEGRATIVO AZIENDALE	18
8.3 RISORSE UMANE AL 31 DICEMBRE 2019.....	19
9. Attività di Procurement	19
10. Valutazione del rischio di crisi aziendale	21
11. Responsabilità sociale d'impresa	22



1. 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 delle sopraddette aree.

La Missione della Società è quella di valorizzare e riqualificare l'area, ispirandosi ai principi dello sviluppo sostenibile, facendo leva sull'innovazione tecnologica ed organizzativa e sull'elevato patrimonio umano e professionale di cui dispone per sviluppare progetti innovativi, capaci di valorizzare le risorse e di contribuire alla crescita economica sia in ambito regionale che nazionale.

La Visione della società è quella di trasformare l'area in un eco sistema della scienza, del sapere e dell'innovazione di livello internazionale (MIND - Milano Innovation District) in grado di generare ricadute positive e coerenti così da poter determinare un sistema che attivi, attiri e premi l'innovazione e il sostegno alla competitività delle imprese e del Sistema imprenditoriale.

MIND sarà:

- un'area ricca di vantaggi per imprese innovative, università e istituti di ricerca di livello mondiale;
- un moderno ecosistema d'innovazione e un catalizzatore di opportunità per la crescita socio/economica sostenibile;
- un quartiere della città di Milano: una comunità brillante, sostenibile, aperta e sicura, capace di attrarre talenti da tutto il mondo.

La scelta di orientare il progetto **MIND**, per l'ambito dello sviluppo immobiliare, nella costituzione di un ecosistema dell'innovazione ha da subito attivato numerose sinergie con tutto il mondo accademico milanese al fine di stimolare quell'ecosistema innanzitutto come luogo di collaborazione tra persone mosse dall'obiettivo di incoraggiare e favorire l'innovazione.

A seguito dell'approvazione da parte del Consiglio regionale lombardo della legge 26 novembre 2019, n. 18,¹ che all'art. 3, comma 1, lett. f, introduce il nuovo art. art. 23 bis della L.R. n. 12/2005, che prevede la possibilità per società partecipate da Regione Lombardia e con esperienza nell'ambito di progetti di sviluppo di rigenerazione urbana, quali Arexpo, di concludere con la Regione, con gli enti del SIREG (allegato A1 della L.r. 27 dicembre 2006, n. 30), nonché con i Comuni, accordi ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, aventi ad oggetto lo sviluppo di ambiti di rigenerazione urbana, in relazione ad aree di cui tali amministrazioni siano proprietarie o titolari di altri diritti reali.

La norma prevede, altresì, la possibilità che vengano disposti finanziamenti regionali in favore delle società partecipate coinvolte, previa deliberazione della Giunta regionale, finalizzati a incentivare lo sviluppo dei progetti di rigenerazione urbana oggetto dei predetti accordi di cooperazione.

Inoltre, l'art. 9, comma 4 del già menzionato testo prevede che Arexpo per la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana indicati al citato art. 23 bis della l.r. 12/2005, possa svolgere attività di centralizzazione delle committenze e attività di committenza ausiliarie, anche in deroga ai limiti previsti all'articolo 1, comma 1 della legge regionale 24 luglio 2018, n. 10.

Per effetto delle sopradette previsioni normative, Arexpo, ove richiesto dagli Enti interessati, e mediante appositi accordi ai sensi dell'art. 5, comma 6 del d.lgs. n. 50/2016, potrà partecipare allo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana, in relazione alle aree di cui i predetti Enti siano titolari di diritti di proprietà o altri diritti

¹ recante - Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali.



reali, potendo operare anche mediante strumenti di partenariato pubblico - privato (ove ricorrano le condizioni previste dalla normativa di riferimento in materia di affidamenti) ed avvalersi di finanziamenti regionali.

Arexpo, grazie alle sue professionalità ed al percorso fin qui intrapreso su pone sul mercato come un soggetto facilitatore tra il settore pubblico e il settore privato facendo nascere, incontrare e realizzare interessi diversi che spesso non sono in grado di comprendersi o hanno delle difficoltà a dialogare tra loro.

La società ora ha un duplice obiettivo:

- consolidare il progetto per l'area di cui è proprietaria posizionandolo quale nuovo distretto dell'innovazione;
- distinguersi quale nuovo player che può assumersi la responsabilità di affrontare nuovi progetti, gestendo l'intero processo di rigenerazione urbana al fine di raggiungere, dunque, un accreditamento sul mercato del Real Estate.

La sfida attuale è quella di far crescere una società che attualmente si focalizza su un territorio specifico e che domani dovrà occuparsi di altri sviluppi urbani.

2. Statuto vigente

L'assemblea dei Soci nella seduta del 30 novembre 2016 ha adottato² 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;*

² 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).



h. che sia eliminato il valore nominale delle azioni".

3. Modifiche statutarie

A seguito dell'approvazione della l.r. n. 18/2019, n. 18, il Consiglio di amministrazione della Società nella seduta del 26 novembre u.s. ha verificato che le attività previste dalla legge regionale fossero coerenti con quelle che Arexpo svolge ed ha rilevato la necessità di dover modificare, ottemperando ad una precisa indicazione di legge, le attività di cui all'art. 3 dello Statuto vigente.

Nello specifico ha proposto di aggiungere all'art. 3 dello Statuto i seguenti punti:

- 8) *concludere accordi di cui all'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 23 bis della l.r. 12/2005;*
- 9) *per la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 23 bis della l.r. 12/2005, svolgere attività di centralizzazione delle committenze e attività di committenza ausiliarie anche in deroga ai limiti previsti al precedente punto 6).*

L'Assemblea degli azionisti nella seduta del 17 dicembre u.s. chiamata ad esprimersi sulle sopraddette modifiche statutarie ha deliberato di soprassedere in ordine all'adozione delle modifiche dell'oggetto sociale connesse alla l.r. n. 18/2019 rinviandone la trattazione ad altra assemblea da tenersi in data da definirsi, preferibilmente in via contestuale all'assemblea chiamata ad approvare il bilancio dell'esercizio 2019.

In questo contesto il Presidente prendendo spunto da questa richiesta di dilazione temporale ha comunicato all'Assemblea che si riservava di proporre in seno al Consiglio di Amministrazione l'avvio di una più ampia revisione statutaria intesa ad allineare la struttura statutaria stessa a quanto intervenuto a far data dalla revisione statutaria conseguente l'ingresso del Ministero dell'Economia e delle Finanze nella compagine sociale.

Nell'Assemblea di approvazione del bilancio 2019 il Consiglio di amministrazione presenterà una proposta di Statuto che recepisca le previsioni della l.r. n. 18/2019 e attualizzi il testo rispetto agli eventi ormai superati.

4. Capitale Sociale

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

L'Assemblea dei Soci il 30 novembre 2016 ha deliberato di aumentare il capitale sociale e a dicembre 2016 il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) ha sottoscritto l'aumento di capitale sociale con un importo complessivo di quasi 50 milioni di €.

Composizione del Capitale Sociale al 31 dicembre 2019:

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



5. Governance

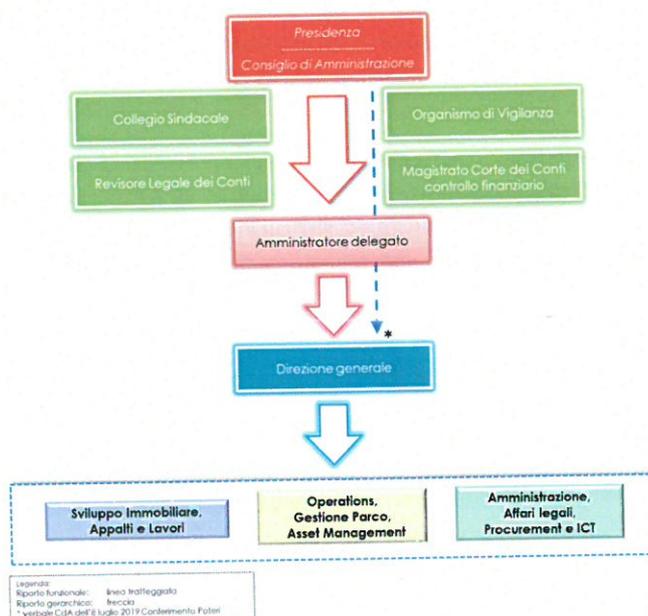
Lo statuto vigente³ configura una *governance* caratterizzata da un Consiglio di Amministrazione composto da cinque membri, quattro nominati dai soci pubblici e uno nominato dall'Assemblea.

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.

Figura 1 **modello organizzativo approvato l'08/07/2019**



5.1 Consiglio di Amministrazione

DURATA IN CARICA	APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2018 ⁴	
<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)

³ Approvato dall'Assemblea dei Soci del 30 novembre 2016

⁴ Il consiglio di Amministrazione in scadenza con l'approvazione del bilancio d'esercizio 2018, avvenuta nella seduta dell'assemblea degli Azionisti del 15 maggio 2019 è rimasto in carica fino alla fine di giugno 2019 in assenza delle nomine dei Soci Regione Lombardia e Ministero dell'Economia e delle Finanze fino alla seduta del 1° luglio 2019.



Dott.ssa Enrica Baccini (assemblea 29 febbraio 2018)

DURATA IN CARICA	APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2021	
<u>PRESIDENTE:</u>	Prof. Giovanni Azzone	(assemblea 1° luglio 2019)
<u>CONSIGLIERI:</u>	Dott. Igor de Biasio	(assemblea 1° luglio 2019)
	Avv. Ilaria Battistini	(assemblea 1° luglio 2019)
	Prof. Fabio Pammolli	(assemblea 1° luglio 2019)
	Dott.ssa Enrica Baccini	(assemblea 1° luglio 2019)

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.

5.2 Presidente

Nel mese di luglio 2019 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 secondo semestre 2019 è quella di trasmettere la documentazione insieme all'avviso di convocazione della singola riunione, generalmente, con cinque giorni di anticipo.*

Il presidente, inoltre, presiede l'assemblea e ha poteri di rappresentanza legale della Società.

5.3 Amministratore delegato

Nel mese di luglio 2019 il Consiglio di Amministrazione ha nominato il dottor Igor De Biasio quale Amministratore delegato di Arexpo S.p.A., conferendogli i seguenti poteri:

- assicurare il raccordo tra il Consiglio di Amministrazione e la Direzione generale fornendo le opportune indicazioni;
- assicurare, d'intesa con il Direttore generale, l'attuazione delle delibere strategiche del Consiglio di amministrazione;
- predisporre, d'intesa con il Direttore generale, i programmi strategici annuali e pluriennali da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione;



- sottoporre, all'approvazione del Consiglio di amministrazione, il progetto di bilancio d'esercizio nonché le relazioni finanziarie prospettive e la relazione annuale sul governo societario prevista dal D.lgs. 175/2016;
- assicurare, d'intesa con il Presidente e le competenti aree aziendali, l'omogeneità, l'efficacia e la coerenza delle relazioni esterne e istituzionali nonché la rappresentanza in occasione dei relativi incontri;
- promuovere, d'intesa con il Direttore generale, il progetto MIND sia in Italia che all'estero, attraverso idonee iniziative assicurando l'efficacia delle relazioni internazionali;
- garantire un costante rapporto con l'Ente Regione, anche attraverso i competenti Assessorati, al fine di favorire l'attuazione del progetto MIND;
- verificare, d'intesa con il Direttore generale, informandone periodicamente il Consiglio di amministrazione, l'avanzamento del progetto MIND e il rispetto dei relativi piani e budget;
- sottoscrivere in raccordo con il Direttore generale, protocolli d'intesa, Memorandum of understanding, Letter of Intent ed in generale, atti di collaborazione tra Arexpo ed Enti e/o Istituzioni pubbliche o private, internazionali, nazionali o locali;
- assicurare, d'intesa con il Presidente e le competenti aree aziendali, l'omogeneità, l'efficacia e la coerenza delle relazioni esterne e istituzionali nonché la rappresentanza in occasione dei relativi incontri;
- assicurare, d'intesa con il Presidente e le competenti aree aziendali, la comunicazione istituzionale della Società con gli Enti pubblici del territorio nel quale insta il sito di MIND al fine di assicurare omogeneità, l'efficacia e la coerenza alla suddetta comunicazione;
- gestire la comunicazione Media della Società verso l'esterno, nel rapporto con i mezzi di comunicazione e con le ulteriori varie modalità ritenute opportune;
- svolgere la funzione di titolare del trattamento dei dati personali secondo le previsioni di legge;
- rappresentare legalmente la Società limitatamente agli affari di propria competenza.

5.4 Direttore generale

Il Consiglio di Amministrazione per la gestione della Società si avvale di un 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.

Di seguito le deleghe conferite dal CdA nel luglio 2019:

POTERI DI GESTIONE GENERALE

- a) Predisporre e attuare i programmi strategici e pluriennali approvati dal Consiglio di Amministrazione e sovrintendere al processo di pianificazione operativa della Società;
- b) predisporre e proporre al Consiglio di Amministrazione della Società, ai fini della valutazione di adeguatezza, l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società, curandone l'attuazione anche attraverso l'approvazione di opportune procedure interne operative aziendali;
- c) predisporre il progetto di bilancio d'esercizio nonché le relazioni finanziarie prospettive e la relazione annuale sul governo societario prevista dal D.lgs. 175/2016, da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione;
- d) predisporre budget annuali e triennali della Società, da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione;
- e) curare l'attuazione delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione.
- f) sottoscrivere contratti di utenza di energia, gas, acqua, telefono;



- g) firmare la corrispondenza ordinaria e la documentazione concernenti gli affari e le materie di propria diretta competenza;
- h) rappresentare la Società dinanzi a Pubbliche Amministrazioni ed autorità in genere limitatamente agli affari di propria competenza od in attuazione o conseguenza ad affari già approvati;
- i) sottoscrivere e presentare denuncia o querela alle autorità competenti per reati commessi contro gli interessi della Società;
- j) ritirare merci, pacchi postali, lettere e plichi normali, assicurati o raccomandati;
- k) rappresentare legalmente la Società limitatamente agli affari di propria competenza.

Poteri di gestione specifica:

- a) negoziare, stipulare, modificare, prorogare, risolvere, variare, eseguire, recedere da, disdire e rinnovare, anche indicando le procedure di affidamento e potendo esercitare, ove necessario, i relativi poteri di autotutela, i seguenti contratti:
 - (i) appalti di lavori, il cui importo sia inferiore ad euro 5.000.000,00 (cinque milioni virgola zero zero); appalti di fornitura, il cui importo sia inferiore ad euro 2.000.000,00 (due milioni virgola zero zero); appalti di servizi il cui importo sia inferiore ad euro 2.000.000,00 (due milioni virgola zero zero);
 - (ii) consulenza, il cui importo sia inferiore ad euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero);
 - (iii) sponsorizzazione, il cui valore sia inferiore ad euro 1.500.000,00 (un milione cinquecentomila virgola





- b) aprire e chiudere conti correnti bancari e postali, carte di credito aziendali, bancomat definendone tutte le condizioni, girare assegni bancari e circolari, disporre bonifici di pagamento e reversali d'incasso, emettere assegni nei limiti dei fidi ed aperture di credito concessi, nel rispetto delle modalità di gestione previste dalla legge ed applicabili alla Società;
- c) stipulare atti o patti volti a costituire e svincolare depositi cauzionali presso ogni ufficio o Ente pubblico o privato, nei limiti e in attuazione dei propri poteri;
- d) presentare e sottoscrivere denunce, certificazioni e dichiarazioni fiscali;
- e) sottoscrivere e presentare istanze, reclami, domande ad autorità pubbliche per rapporti tributari, fiscali.

POTERI RELATIVI ALLA GESTIONE DEL PERSONALE

Fatte salve tutte le prerogative del Consiglio di Amministrazione:

- a) intrattenere rapporti e sottoscrivere accordi aziendali con rappresentanza sindacali interne ed esterne;
- b) rappresentare la Società in associazioni datoriali e davanti alle associazioni sindacali dei lavoratori, nonché alla direzione provinciale del lavoro;
- c) aprire ed estinguere posizioni previdenziali, nonché sottoscrivere denunce e comunicazioni destinate agli enti previdenziali;
- d) sottoscrivere i contratti di assunzione e riscontrare le dimissioni del personale, formalizzare il superamento del periodo di prova, rilasciare dichiarazioni sullo stato di fatto del rapporto di lavoro;
- e) firmare contestazioni e sanzioni disciplinari;
- f) firmare stage e tirocini formativo nonché alternanza scuola e lavoro;
- g) firmare lettere di aumento salariale, di attribuzione dei premi una tantum, di conferimento retribuzione variabile entro il budget approvato dal Consiglio di Amministrazione.

POTERI DI DELEGA

- a) delegare in toto o in parte le proprie attribuzioni e poteri per la gestione delle attività suindicate;
- b) rilasciare, nei limiti dei poteri conferitigli, mandati speciali per singoli affari o categorie di affari, nonché procure a dipendenti della Società.

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 Amministrazione, Affari legali, Procurement e ICT:

- garantisce:
 - l'adeguato presidio del contenzioso a carico della Società, sia nella fase stragiudiziale che nella fase giudiziale, garantendo la corretta gestione dei rapporti con i legali esterni incaricati;
 - l'adeguato presidio e supporto ai legali esterni nell'impostazione degli atti e della documentazione di causa, per l'intera durata del giudizio;
 - il corretto e adeguato supporto all'intera organizzazione aziendale su tutte le tematiche aventi implicazioni legali, coordinando la consulenza legale interna;
 - gli adempimenti in materia fiscale e tributaria, con l'obiettivo di salvaguardare il patrimonio aziendale e cura, in raccordo con la funzione "Societario", i rapporti con la Società di Revisione ed il Collegio Sindacale, nell'espletamento delle rispettive funzioni e competenze.
- coordina:
 - la gestione delle attività di contabilità, assicurando la correttezza, la completezza e la trasparenza dei processi di formazione dei relativi documenti contabili, nel rispetto dei vincoli normativi e dei



principi contabili adottati. Garantisce la corretta tenuta della contabilità generale per la predisposizione del bilancio societario d'esercizio;

- le fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione dei contratti di appalto, nel ruolo di stazione appaltante e centrale di committenza, con il supporto delle strutture tecniche di competenza ed in raccordo con il responsabile legale e il responsabile anticorruzione e trasparenza;
 - le attività autorizzative, a seguito di verifica tecnica ed amministrativa dei documenti contrattuali e dei documenti inerenti sicurezza e legalità in fase esecutiva, gli adempimenti di cui all'art. 80 del Codice Appalti e le verifiche Antimafia. Presidia gli adempimenti relativi al Protocollo di Legalità con la Prefettura di Milano;
- cura:
- in raccordo con l'area operativa Pianificazione finanziaria, le attività relative al controllo di gestione, finalizzando i relativi report gestionali;
 - anche in qualità di Delegato del Titolare, gli adempimenti in materia di tutela dei dati personali, nel rispetto del GDPR UE 2016/679 e della normativa nazionale.
- gestisce i sistemi ICT aziendali, curandone la maintenance e le eventuali evoluzioni in raccordo con le esigenze aziendali e garantendo il presidio dei rapporti con i fornitori. Promuove le iniziative per lo sviluppo IT, con l'obiettivo di un allineamento costante con le evoluzioni normative e tecnologiche.

Il Direttore Sviluppo Immobiliare e gestione appalti:

- garantisce la realizzazione dello sviluppo del Masterplan e del piano industriale, in funzione delle priorità realizzative e dei vincoli urbanistici nonché della realizzazione delle urbanizzazioni dell'area;
- declina le diverse iniziative immobiliari che si intende realizzare, relativamente agli aspetti progettuali, realizzativi, funzionali e di creazione dei contenuti, correlandosi con i diversi soggetti coinvolti, supportando la promozione delle iniziative verso operatori, partners, finanziatori, associazioni ed istituzioni;
- presidia le competenze legate alle attività di raccolta fabbisogni, studio e progettazione al fine di assicurare le consegne nel rispetto di tempi e costi, coordinando tutte le attività degli attori coinvolti nella realizzazione delle commesse;
- presidia le competenze legate agli appalti e lavori al fine di assicurare le consegne nel rispetto di tempi e costi, coordinando tutte le attività degli attori coinvolti nella realizzazione delle commesse;
- 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..

Il Direttore Operations, gestione parco e asset:

- dirige il Parco Mind, in particolare è responsabile della gestione e della supervisione di tutti i servizi 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 e al processo d'identificazione, misurazione e monitoraggio dei rischi;
 - l'esecuzione degli eventi programmati, in particolare, rispetto di tempi e costi di progetto – definizione del perimetro degli eventi, supervisione della produzione;
 - le attività di sviluppo degli Asset immobiliari presenti in sito, finalizzate a creare opportunità attrattive per il mercato immobiliare;



- coordina, in raccordo con la Direzione generale, le attività legate al progetto "MIND Lab" ed ai possibili insediamenti di start up a caratteri innovativo, coerenti con la visione di sviluppo del Sito MIND;
- 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.;
- progetta congiuntamente con il Concessionario il modello gestionale del Sito MIND, attraverso il coordinamento di tavoli di lavoro congiunti con il Concessionario ed i soci di Arexpo;

RIUNIONI DEL CONSIGLIO

G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D
1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1
TOTALE											11
DURATA MEDIA											2h30m
NUMERO 5 RIUNIONI PROGRAMMATE PER IL 2020 DI CUI 4 GIÀ TENUTE											

Le riunioni hanno visto la regolare partecipazione dei diversi consiglieri e la presenza del collegio sindacale, del Magistrato della Corte della Corte dei conti e del rappresentante del comune di Rho.

COMPENSI

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

Consiglio di Amministrazione I° semestre 2019							
Soggetto incaricato	Oggetto dell'incarico	Atto di nomina	Compenso €		Spese per missioni sostenute I° sem. 2019		
			fisso	aggiuntivo			
Azzone Giovanni	Presidente	Assemblea 29 febbraio 2016	25.000,00	-	5.795,49		
Giuseppe Bonomi	Amm. Delegato		91.333,39	-	-		
A da Lucia De Cesaris	Consigliere	Assemblea 30 novembre 2016	12.500,00	-	-		
Marco Simoni	Consigliere		12.500,00	-	-		
Baccini Enrica *	Consigliere	Assemblea 28 febbraio 2018	12.500,00	-	-		
			153.833,39	-	5.795,49		
* compenso versato all'ente di appartenenza							
Consiglio di Amministrazione II° semestre 2019							
Soggetto incaricato	Oggetto dell'incarico	Atto di nomina	Compenso €		Spese per missioni sostenute anno 2019		
			fisso	aggiuntivo			
Azzone Giovanni	Presidente	Assemblea dei Soci del 1 luglio 2019	25.000,00		-		
Igor De Blasio	Amm. Delegato		12.500,00	63.433,25	4.673,31		
Iliaria Battistini*	Consigliere		12.500,00		224,00		
Baccini Enrica*	Consigliere		12.500,00		-		
Fabio Pammolli	Consigliere		12.500,00		-		
			75.000,00	63.433,25	4.897,31		
* compenso versato all'ente di appartenenza							
** compenso erogato a gennaio 2020							
			COMPENSO ANNUO		292.266,64	10.692,80	

5.5 Collegio Sindacale

DURATA IN CARICA	SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020	
<u>PRESIDENTE:</u>	Dott.ssa Carla Pavone	(assemblea 10 maggio 2018)
<u>SINDACI EFFETTIVI:</u>	Dott. Andrea Manzoni	(assemblea 10 maggio 2018)
	Dott. Michele Cassader	(assemblea 10 maggio 2018)
<u>SINDACI SUPPLEMENTI:</u>	Dott.ssa Anna Maria Magro	(assemblea 10 maggio 2018)
	Dott. Maurizio Bocca	(assemblea 10 maggio 2018)



Con l'approvazione del bilancio 2017 avvenuto nell'assemblea dei Soci del 10 maggio 2018 è avvenuto il rinnovo del collegio sindacale come indicato.

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
	1		2	1			1		1		1
TOTALE											7
DURATA MEDIA											2h
NEL 2020 DI CUI 1 TENUTA											

Le riunioni hanno visto la regolare partecipazione dei diversi sindaci.

COMPENSI

Collegio sindacale - ANNO 2019

Ragione dell'incarico	Soggetto incaricato	Oggetto della prestazione	Estremi atto conferimento	Durata incarico		Compenso	
						deliberato	erogato
Organo di Controllo	Carla Pavone	Presidente del Collegio dei Sindaci	Verbale Assemblea dei soci 10/05/2018	approvazione bilancio 2020		23.000,00	23.000,00
	Dott. Andrea Manzoni	Sindaco Effettivo	Verbale Assemblea dei soci 10/05/2018		18.000,00	18.000,00	
	Dott. Michele Cassader	Sindaco Effettivo	Verbale Assemblea dei soci 10/05/2018		18.000,00	18.000,00	
	Dott.ssa Anna Maria Magro	Sindaco Supplente	Verbale Assemblea dei soci 10/05/2018		-	-	
	Dott. Maurizio Bocca	Sindaco Supplente	Verbale Assemblea dei soci 10/05/2018		-	-	
				compenso netto	59.000,00	59.000,00	

5.6 Organismo di Vigilanza

DURATA IN CARICA SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2021

PRESIDENTE: Avv. Bruna Alessandra Fossati

COMPONENTI: Dott. Fabio Frattini

Rag. Alberto Mattioli



Nella seduta del 3 maggio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha nominato i sopraddetti componenti dell'Organismo di vigilanza.

Nell'2019 l'Organismo di Vigilanza ha costantemente valutato l'attività di diffusione e implementazione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (MOG), all'interno di ogni funzione aziendale, anche attraverso interviste rivolte ai soggetti in posizione apicale, dotati di autonomia funzionale e finanziaria.

Per quanto concerne l'aggiornamento e revisione del MOG, l'Organismo di Vigilanza all'unanimità ha condiviso l'opportunità di valutare un intervento di modifica, integrazione e/o aggiornamento della parte speciale in ragione sia dell'acquisito ruolo di stazione appaltante, sia in ragione dei provvedimenti normativi entrati in vigore dopo l'approvazione del MOG vigente di Arexpo S.p.A. adottato nell'ottobre 2017

L'Organismo ha sottoposto la sua indicazione al Consiglio di Amministrazione di Arexpo S.p.A. che ha deliberato di procedere alla revisione e all'aggiornamento del Modello approvato nell'ottobre 2017, affidando l'incarico a Deloitte Risk Advisory S.r.l. conformemente al Piano di attività per l'anno 2019 inserito nella Relazione dell'Organismo di Vigilanza di Arexpo S.p.A.

Il nuovo MOG ex d.lgs. 231 del 2001 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 24 settembre 2019.

In sintesi, Arexpo ha avviato una sostanziale revisione del MOG ex d.lgs. 231 del 2001. In particolare, il Modello è stato aggiornato alla luce degli ultimi aggiornamenti normativi e delle relative modifiche organizzative intervenute e che hanno introdotto nuovi reati, rispetto all'ultimo aggiornamento del MOG risalente al 20 dicembre 2017:

- L. n. 39/2019 «Ratifica ed esecuzione della Convenzione del Consiglio d'Europa sulle manipolazioni sportive, fatta a Magglingen il 18 settembre 2014»: Frode in competizioni sportive, esercizio abusivo di gioco o di scommessa e giochi d'azzardo esercitati a mezzo di apparecchi vietati - Art. 25 - quaterdecies - Articolo aggiunto dalla L. n. 39/2019 non applicabile ad Arexpo; .
- n. 3/2019 «Misure per il contrasto dei reati contro la pubblica amministrazione, nonché in materia di prescrizione del reato e in materia di trasparenza dei partiti e movimenti politici»: Traffico di influenze illecite (art. 346-bis c.p.) (articolo modificato dalla L. 3/2019) - Fattispecie applicabile ad Arexpo inserita nell'art. 25 - Concussione, induzione indebita a dare o promettere utilità e corruzione;
- d.lgs. 21/2018 «Disposizioni di attuazione del principio di delega della riserva di codice nella materia penale a norma dell'articolo 1, comma 85, lettera q), della legge 23 giugno 2017, n. 103»;
- Sequestro a scopo di coazione (art. 289-ter c.p.) articolo introdotto dal d.lgs. 21/2018 - Fattispecie non applicabile ad Arexpo inserita nell'art. 25 quater Delitti con finalità di terrorismo o di eversione dell'ordine democratico
- Tratta di persone (art. 601 c.p.) (articolo modificato dal d.lgs. 21/2018) - Fattispecie non applicabile ad Arexpo inserita nell'art. 25 quinquies Delitti contro la personalità individuale
- Attività organizzate per il traffico illecito di rifiuti (art. 452-terdecies c.p.) - articolo introdotto dal d.lgs. 21/2018 - Fattispecie applicabile ad Arexpo inserita nell'art. 25 undecies -Reati ambientali
- Propaganda e istigazione a delinquere per motivi di discriminazione razziale etnica e religiosa (Art. 604-bis c.p.) - articolo introdotto dal d.lgs. 21/2018 - Fattispecie applicabile ad Arexpo inserita art. 25 terdecies - Razzismo e xenofobia

COMPENSI

Organismo di vigilanza - ANNO 2019

Ragione dell'incarico	Soggetto incaricato	Oggetto della prestazione	Estremi atto conferimento	Durata incarico	Compenso	
					deliberato	erogato
Organo di Controllo	Bruna Alessandra Fossati	Presidente OdV	Verbale CdA 03/05/2018	approvazione bilancio 2020	15.000,00	15.000,00
	Fabio Frattini	Membro	Verbale CdA 03/05/2018		10.000,00	10.000,00
	Alberto Mattioli	membro	Verbale CdA 03/05/2018		10.000,00	10.000,00
compenso netto					35.000,00	35.000,00



5.7 Controllo Corte dei conti

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 già menzionato articolo.

5.8 Società di Revisione Legale dei Conti

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

DURATA IN CARICA APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020

COMPENSO € 21.000,00 Annuì oltre IVA

L'incarico alla Società di revisione è stato deliberato dall'Assemblea ordinaria del 10 maggio 2018 su proposta del collegio sindacale per i bilanci del triennio 2018 – 2020.

6. 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

*ASSEMBLEE IN PROSECUZIONE PER NOMINA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D
				3*	2*	1*					1
TOTALE											7
DURATA MEDIA											1.30

7. Sistema dei controlli

7.1 Internal Audit

La Società, dal 2018, si è dotata di un'area operativa di Internal Audit, posta a diretto riporto del Consiglio di Amministrazione, con cui si interfaccia per la definizione del Piano annuale e per la presentazione di relazioni periodiche sulle attività complessivamente svolte.

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato un Piano Annuale di Audit che ha ricompreso le attività di verifica di competenza dell'Internal Audit, del Responsabile della Prevenzione della Corruzione e Trasparenza (RPCT) e dell'Organismo di Vigilanza (OdV).

Il Piano è stato predisposto dall'Internal Audit, in coordinamento con il RPCT e l'OdV, per consentire l'integrazione e la razionalizzazione dei controlli aziendali e le relative sinergie.



La Società nel 2019 ha avviato un progetto di self Risk Assessment volto all'identificazione e valutazione delle aree maggiormente esposte a rischi (inclusi i rischi di compliance rilevanti ai fini del d.lgs. 231/2001 e della L.190/2012), che potrebbero compromettere il conseguimento degli obiettivi aziendali.

Le attività progettuali hanno visto il coinvolgimento del Top Management e dei dirigenti aziendali e si sono svolte in più fasi: 1) identificazione del perimetro di riferimento attraverso la mappatura dei processi; 2) identificazione e rilevazione delle strategie e degli obiettivi aziendali; 3) condivisione della metodologia di assessment dei rischi; 4) identificazione delle categorie di rischi; 5) Valutazione dei rischi e definizione della relativa priorità 5) individuazione delle aree di rischio e relativa quantificazione del rischio inerente e residuale.

In particolare, in relazione ai rischi di compliance si è provveduto a mappare i rischi previsti dal d.lgs. 231/2001 e inquadrare i rischi corruttivi ex L. 190/2012 anche al fine di garantire il coordinamento tra le due norme come previsto dalle Linee Guida ANAC per le società partecipate, nonché di procedere all'aggiornamento del Piano della Prevenzione della Corruzione di Arexpo e del Modello Organizzativo ex d.lgs. 231/2001.

La Società nel corso del 2019 ha avviato, inoltre, una sostanziale revisione del Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ex D. Lgs. 231 del 2001. In particolare, il Modello è stato aggiornato alla luce degli ultimi aggiornamenti normativi e delle relative modifiche organizzative intervenuti e che hanno introdotto nuovi reati, rispetto all'ultimo aggiornamento del MOG risalente al 20 dicembre 2017.

Nella seduta del 29 gennaio 2019 il CdA ha approvato il Piano per la Prevenzione della Corruzione per il triennio 2019-2021. All'interno del Piano viene dato atto tra le altre cose dell'attività di monitoraggio, svolta dal RPCT, sullo stato di avanzamento delle misure individuate nel PPC del 2018 e delle misure previste dal Piano delle attività 2019 - condiviso con il Management - che racchiude le proposte del RPCT e dei responsabili di struttura organizzativa.

Il Piano per la Prevenzione della Corruzione di Arexpo è parte integrante del Sistema dei Controlli interni poiché le attività del RPCT per loro natura sono configurabili come attività di Risk Management, volte all'individuazione, valutazione, gestione e monitoraggio dei relativi rischi corruttivi.

Nel corso dell'anno 2019 il Responsabile della Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza ha effettuato un'attività periodica di monitoraggio del rispetto delle scadenze previste, in relazione all'implementazione delle misure individuate nel Piano delle Attività 2019.

La finalità di tale attività è stata quella di effettuare un aggiornamento sullo stato di avanzamento complessivo delle misure individuate. Inoltre, l'RPCT ha svolto un'attività di monitoraggio e verifica sulle misure di prevenzione generali (ad es. misure per la gestione del conflitto di interessi, misure per la gestione del pantouflage, misure per la gestione delle cause di inconferibilità/incompatibilità ex d.lgs. 39/2013, misure di trasparenza) e sulle misure specifiche previste nel PPC con riferimento agli acquisti di beni, servizi e lavori e al processo di selezione del personale, attraverso lo svolgimento di appositi Audit.

7.2 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.

Attraverso un Osservatorio saranno costantemente monitorate la realizzazione e la concreta applicazione degli impegni assunti.



REPORT PROTOCOLLO DI LEGALITÀ 2019

Nel corso del 2019 sono proseguite le attività dell'appaltatore RTI Bertini Costruzioni S.r.l. (mandataria), Cotti Impianti S.r.l. (mandante) relative all'Accordo Quadro (acronimo su piattaforma Legolas: ACQ1) ai sensi dell'art.54, comma 3, del D.LGS. n. 50/2016, avente ad oggetto l'esecuzione dei "lavori di conservazione, rifunzionalizzazione, completamento, disfacimento, ripristino e riutilizzo di aree, edifici o manufatti situati all'interno ed al contorno dell'ex sito per l'esposizione universale di Milano 2015" (CIG: 6925148CE7 - CUP: H44E16000260003) sottoscritto il 28.04.2017.

Analogamente sono proseguite le attività dell'appaltatore RTI I.C.G. Impresa Costruzioni Edili Stradali Fognature S.r.l. (mandataria), Collini Lavori S.p.A. (mandante), Grisenti S.r.l. (mandante) per l' Accordo Quadro (acronimo ACQ2) ai sensi dell'art.54, comma 3, del D.LGS. n. 50/2016, avente ad oggetto l'esecuzione dei "lavori di conservazione, rifunzionalizzazione, completamento, disfacimento, ripristino e riutilizzo di aree, edifici o manufatti situati all'interno ed al contorno dell'ex sito per l'esposizione universale di Milano 2015" (CIG: 7154167D5C - CUP: H44E17000410003) sottoscritto in data 07.03.2018.

In data 20.09.2019 è stato sottoscritto un contratto con l'impresa affidataria Bertini Aosta srl avente come oggetto "affidamento dei lavori di smontaggio catalogazione imballaggio delle parti lignee e metalliche dell'ex padiglione Expo 2015 del Nepal" (acronimo BAO, CIG: 7937088438).

In data 20.12.2019 è stato sottoscritto un contratto con il RTI AR.CO. Lavori Soc. Coop. Cons. (mandataria), Coedil Costruzioni Generali SpA (mandante), Scotta srl (mandante) per l'affidamento dei lavori di rifunzionalizzazione dell'edificio denominato Unità di Servizio 6, all'interno dell'ex sito per l'esposizione universale di Milano 2015 (acronimo US6, CIG: 7958023055 - CUP : H47E18000090005).

ATTIVITÀ SVOLTE DA AREXPO S.P.A. NEL CORSO DEL 2019 IN ATTUAZIONE DEL PROTOCOLLO DI LEGALITÀ CON LA PREFETTURA DI MILANO

I Contratti sopra riportati sono assoggettati al Protocollo di Legalità sottoscritto tra la Prefettura di Milano e Arexpo S.p.A. in data 26.09.2017.

Arexpo S.p.A., in attuazione degli obblighi assunti con il già menzionato Protocollo, ha proceduto ad acquisire tramite la piattaforma Legolas tutti i contratti relativi alla filiera degli affidatari, e a verificare che fosse recepita l'assunzione degli obblighi previsti dal Protocollo.

È stata verificata la sottoscrizione della copia del Protocollo stesso da parte di ciascun sub affidatario, e la stessa è salvata sulla piattaforma Legolas.

Sono state espletate le verifiche antimafia secondo quanto previsto dagli artt. 3 e 4; monitorati gli accessi e registrato lo storico dei transiti – disponibile anche in tempo reale – come previsto dall'art. 9; verificata la comunicazione dei dati previsti dall'art. 3 della L.136/2010.

Di seguito viene riassunto il numero di attività per ciascun Appalto.

Numero di verifiche antimafia (informazioni o check di White List) su Banca Dati Nazionale Antimafia (BDNA):

ACQ1: 14	ACQ2: 7	BAO: 2	US6: 3
----------	---------	--------	--------

Numero di check White List effettuate extra BDNA:

ACQ1: 4	ACQ2: 5	BAO: 1	
---------	---------	--------	--

Numero di Protocollo di Legalità sottoscritti:

ACQ1: 38	ACQ2: 14	BAO: 17	US6: 3
----------	----------	---------	--------

8. Altre procedure di governo societario

8.1 Organizzazione

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;
- ❖ Direzioni operative.

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

Le direzioni operative:

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

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

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 20 luglio 2016 ha approvato la dotazione organica di Arexpo come modificata nella seduta del 7 luglio 2019 (V revisione).

La società si è dotata di "Linee guida per la selezione del personale (determina n. 111/2019) definendo i presupposti che disciplinano le procedure di selezione del personale dipendente.

Nella seduta del Consiglio di Amministrazione dell'8 luglio 2019 è stato nominato quale "Datore di Lavoro", ai sensi del D.lgs. n. 81/2008, il direttore generale dott. Marco Carabelli;

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 della struttura organizzativa è affidata ai sotto riportati livelli di inquadramento contrattuale:

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

Le tre direzioni operative, 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.

8.2 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).

8.3 Risorse umane al 31 Dicembre 2019

Nel 2019 la forza lavoro di Arexpo S.p.A. è così composta:

NATURA DEL RAPPORTO		Al 31/12/2019	Al 31/12 /2018
DIRIGENTI	a tempo indeterminato	1	0
	a tempo determinato	5	4
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	1	2
QUADRI	a tempo indeterminato	11	11
	a tempo determinato	5	5
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	3
IMPEGGATI	a tempo indeterminato	3	1
	a tempo determinato	6	8
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	2
	In somministrazione	17	16
CO.CO.CO.	Collaborazioni Coordinate e continuative	1	3
totali		54	55
Tirocini formativi programma 2121		2	

Il costo del personale di Arexpo per il 2019, è pari a euro 5.236.675,57 così suddiviso:

	Personale Aexpo	Assegnazioni Temporanee RL	Contratti di somministrazione	co.co.co.	totale
A) Salari e stipendi					
Emolumenti e assegni fissi	2.284.902,12	454.906,82	832.554,55	128.045,46	3.700.408,95
Compensi Accessori	225.482,88	122.436,25	-	-	347.919,13
Totale A)	2.510.385,00	577.343,07	832.554,55	128.045,46	4.048.328,08
B) Oneri Sociali	850.168,57	73.163,46	-	16.670,19	940.002,22
C) TFR	157.141,11	78.399,56	-	12.804,60	248.345,27
D) Altri Costi	-	-	-	-	-
Totale B)+C)+D)	1.007.309,68	151.563,02	-	29.474,79	1.188.347,49
TOTALE	3.517.694,68	728.906,09	832.554,55	157.520,25	5.236.675,57

9 ATTIVITÀ DI PROCUREMENT

Rispetto agli anni precedenti, nel corso dell'anno 2019 le attività della Funzione Appalti e Procurement si sono incrementate notevolmente, sia per riuscire a garantire l'acquisizione di beni, servizi e lavori per il soddisfacimento dei fabbisogni della società, sia per l'espletamento delle procedure di gara che Arexpo ha svolto in qualità di committenza ausiliaria, ai sensi della legge regionale 24 luglio 2018, n. 10.

Come previsto dalla Procedura acquisti di beni, servizi e lavori in essere, per riuscire a soddisfare i fabbisogni societari a partire dall'inizio dell'anno la Funzione Appalti e Procurement ha coinvolto tutte le Direzioni aziendali per facilitare la condivisione dei rispettivi fabbisogni d'acquisto, a prescindere dall'ammontare dell'esigenza, con l'obiettivo di predisporre la programmazione biennale degli acquisti di beni e servizi e la programmazione triennale dei lavori pubblici. Tali programmazioni sono state approvate da parte del vertice aziendale con la determina n. 53 del 31 maggio 2019.

Seguendo la pianificazione degli acquisti, in applicazione del D.lgs. n. 50/2016 (di seguito anche "Codice"), nel corso dell'anno, le principali procedure svolte sono state:

- procedura negoziata concernente servizi di prestito finanziario, rientranti nei servizi cd. esclusi, ai sensi degli artt. 4 e 17, comma 1, lett. f) del Codice. Per l'affidamento di tale servizio, relativo all'assunzione del prestito finanziario c.d. Senior a favore di Arexpo S.p.A. per un valore totale a pari ad Euro



210.000.000,00, avente durata massima pari ad anni 16, a partire dal mese di aprile sono stati pubblicati un avviso di consultazione preliminare di mercato, ai sensi dell'art. 66 del Codice, e successivamente, ai sensi del citato art. 4, un avviso a presentare manifestazioni di interesse. Agli operatori economici che hanno presentato manifestazione di interesse, nel mese di dicembre sono state inviate le lettere d'invito a presentare offerta con scadenza prevista per il 30 gennaio 2020, poi prorogata al 2 aprile 2020;

- procedura ristretta di importo superiore alla soglia comunitaria, ai sensi dell'art. 61 del Codice, per l'affidamento dei lavori di rimozione delle interferenze e demolizione di manufatti e infrastrutture esistenti nell'area di insediamento del campus UNIMI - importo posto a base di gara: Euro 7.559.533,50, oltre IVA;
- n. 3 procedure per l'affidamento di appalti di lavori di importo inferiore alla soglia comunitaria:
 - procedura ristretta, ai sensi dell'articolo 61 del Codice, per l'affidamento dei lavori di rifunionalizzazione dell'edificio denominato unità di servizio 6, all'interno dell'area MIND Milano Innovation District - importo posto a base di gara: Euro 4.636.643,10, oltre IVA;
 - procedura aperta, ai sensi degli artt. 60 e 36, comma 2, lettera d), del Codice, per l'affidamento dei lavori di smontaggio catalogazione imballaggio delle parti lignee e metalliche dell'ex padiglione Expo 2015 del Nepal - importo posto a base di gara: Euro 509.524,83, oltre IVA;
 - procedura aperta, ai sensi degli artt. 60 e 36, comma 9, del Codice, per l'affidamento dei lavori per la predisposizione delle infrastrutture a servizio dei cd. Lab Incubators presso l'area MIND Milano Innovation District - importo posto a base di gara: Euro 424.674,77, oltre IVA.
- n. 3 procedure negoziate per l'affidamento di servizi e forniture di importo compreso tra Euro 40.000 e la soglia comunitaria, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. b), del Codice, previa consultazione di almeno cinque operatori economici:
- procedura negoziata per l'affidamento del servizio di noleggio con autista di veicoli a trazione elettrica per il trasporto di persone all'interno del sito MIND - importo a base di gara: Euro 200.000,00, oltre IVA;
- procedura negoziata per l'affidamento dell'attività di due diligence tecnico - legale da effettuarsi sul comparto immobiliare relativo al progetto Human Technopole - importo a base di gara: Euro 150.000,00, oltre IVA;
- procedura negoziata per l'affidamento dei servizi di accoglienza, accompagnamento, gestione accessi e supporto operativo per eventi musicali e manifestazioni in genere che si svolgeranno nel sito MIND - importo posto a base di gara: euro 80.000,00, IVA esclusa.

Nel medesimo arco temporale sono state predisposte n. 2 procedure, di importo superiore alla soglia comunitaria, ai sensi degli artt. 60 e 54 del Codice, per l'aggiudicazione dei seguenti accordi quadro:

- accordo quadro con un unico operatore, per l'affidamento dei servizi di manutenzione, facility, governance e gestione del sito MIND - importo posto a base di gara: Euro 9.000.000,00, oltre IVA (procedura pubblicata nel primo trimestre 2020);
- accordo quadro con più operatori per l'affidamento di servizi di architettura e ingegneria, nell'ambito dello sviluppo del progetto di rigenerazione del Sito MIND e nell'ambito delle attività svolte da Arexpo ai sensi della L.R. 24 luglio 2018 n. 10 e della L.R. 26 novembre 2019 n. 18, suddiviso in n. 6 Lotti - importo posto a base di gara: euro 12.000.000,00, oltre IVA (procedura pubblicata nel primo trimestre 2020).

Per l'espletamento delle procedure sottoposte all'applicazione del Codice si è fatto sempre ricorso alla piattaforma Sintel, lo strumento di acquisto e negoziazione telematico messo a disposizione dalla centrale di committenza ARIA S.p.A. (Regione Lombardia).

Ove invece erano disponibili delle convenzioni attive stipulate dalla medesima centrale di committenza, operante a livello regionale, oppure dalla centrale di committenza Consip S.p.A., operante a livello nazionale, come previsto dall'art. 37 del Codice, si è ricorso all'adesione alle stesse previa verifica della convenienza economica per Arexpo. In particolare, trattasi delle seguenti convenzioni:

- ARIA S.p.A.: convenzioni per i settori merceologici: materiale da cancelleria, carta in risme, postazioni di lavoro, servizio di help desk, agenzia viaggi, materiale promozionale e noleggio auto per un ammontare di circa euro 150.000,00, oltre IVA;



- CONSIP S.p.A.: convenzioni e MEPA per i settori merceologici: energia elettrica, fuel card e licenze software per un ammontare di circa euro 2,3 Mln., oltre IVA.

Per quanto riguarda invece le procedure di gara svolte da Arexpo ai sensi della legge regionale 24 luglio 2018, n. 10, in qualità di committenza ausiliaria, nel corso dell'anno sono state espletate le seguenti gare:

- concorso internazionale di progettazione "Human Technopole: il nuovo Headquarters", mediante procedura aperta in due gradi, per l'acquisizione di un progetto con livello di approfondimento pari a quello di un progetto di fattibilità tecnica ed economica. La predisposizione del concorso di progettazione è stata avviata a dicembre 2018, con la pubblicazione del bando di gara a maggio 2019 e la presentazione delle proposte progettuali di secondo grado verso la metà di dicembre 2019 (aggiudicazione avvenuta in data 3 aprile 2020) – montepremi previsto per il concorso pari ad euro 1.000.000,00, oltre IVA.
- procedura aperta di importo superiore alla soglia comunitaria, ai sensi dell'art. 60 del Codice, per l'affidamento della fornitura ed installazione, presso l'area MIND Milano Innovation District, di strutture prefabbricate destinate ad ospitare laboratori di ricerca funzionali al progetto scientifico Human Technopole (cd. Lab Incubators) – importo a base di gara: euro 12.500.000,00, oltre IVA.

Per soddisfare, altresì, le numerose esigenze di esiguo valore economico della Società, di valore inferiore a euro 40.000,00, oltre IVA, ma comunque essenziali a garantire il regolare svolgimento delle attività aziendali, la Funzione Appalti e Procurement, ove possibile, ha proceduto comunque al confronto dei preventivi di spesa presentati da più operatori economici. Nei casi invece in cui tale confronto non è stato possibile per l'urgenza dell'affidamento o per la scelta motivata del fornitore da parte della Funzione richiedente, si è provveduto all'individuazione della soluzione più vantaggiosa per la Società nel rispetto dei principi di economicità, efficienza ed efficacia.

Nel corso del primo semestre 2019 l'attività della Funzione Appalti e Procurement è stata oggetto di audit interno, da parte dell'Area Internal Audit/RPCT, che ha avuto un esito complessivamente positivo. Dai controlli svolti è emerso che il processo d'acquisto è risultato ben designato e nel complesso ben governato, e che le Misure previste nel Piano della prevenzione per la corruzione 2019-2021 sono state effettivamente implementate. Alla luce delle osservazioni del citato audit è stata aggiornata la Procedura degli acquisti di beni, servizi e lavori con l'approvazione della relativa determina n. 136 del 23 dicembre 2019.

Infine, nel corso del secondo semestre 2019, è stata emanata la legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019, che ha individuato Arexpo come soggetto qualificato, in base all'esperienza di rigenerazione che sta interessando il sito MIND, a supportare le Amministrazioni per la gestione del processo di rigenerazione urbana di territori rispetto ai quali sono titolari di diritti di proprietà o altri diritti reali, con l'obiettivo di rendere più attrattivo per il mercato il progetto di sviluppo oggetto della rigenerazione, rendendolo attuabile e sostenibile anche dal punto di vista economico. Tale nuovo ruolo, che sarà ricoperto dalla Società in seguito alla modifica del proprio statuto, richiederà il coinvolgimento della Funzione Appalti e Procurement. A tal proposito negli ultimi mesi del 2019 sono già state avviate le prime verifiche per la predisposizione di una consultazione preliminare di mercato, ai sensi dell'art. 66 del Codice, per l'individuazione della filiera della rigenerazione urbana, che potrà supportare Arexpo.

10. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE

Arexpo è esposta ai rischi specifici delle Società operanti nel settore immobiliare. Al riguardo si evidenzia la tendenza particolarmente positiva che sta caratterizzando il mercato immobiliare di Milano, e che interessa diverse asset class, tra cui in particolare il direzionale, retail e ricettivo, testimoniato dall'elevato livello di investimenti e transazioni. Inoltre, il ciclo espansivo è favorito dalla recente approvazione del PGT Milano 2030, basato sostanzialmente sulla riqualificazione delle periferie, sostenibilità ambientale e attenzione alla residenzialità. In particolare, il nuovo PGT pone la propria attenzione sui territori meno centrali accessibili a una fascia giovane della popolazione sempre più rilevante e al miglioramento delle connessioni, dei servizi e della qualità urbana degli spazi aperti di fruibilità collettiva. Sulla base del PGT Milano 2030, la popolazione residente è destinata a sfiorare il milione e mezzo di abitanti entro l'orizzonte temporale di riferimento, alimentando la domanda sul mercato immobiliare di nuovi luoghi per il commercio, il lavoro e i servizi.



Per Arexo il rischio tipico delle società immobiliari è solo indiretto in quanto il rischio di mercato relativo alla costruzione immobiliare appartiene al soggetto attuatore dello sviluppo privato, ovvero Lendlease. Il rischio per Arexpo, in caso di difficoltà di Lendlease che portino sino alla cessazione anticipata della concessione, è limitato al valore del canone che potrebbe non percepire sulle aree ancora da sviluppare, ma che tornerebbero di sua proprietà per essere oggetto di sviluppo futuro.

Questo poiché il disposto combinato dei contratti concessori è particolarmente tutelante verso Arexpo, ponendolo di fatto in sicurezza su tutti i lotti in cui Lendlease ha iniziato lo sviluppo, attraverso un meccanismo che impone in casi di cessazione anticipata del rapporto concessorio il pagamento dei canoni complessivi, attuali e futuri relativi a quel lotto e l'assenza del riconoscimento diretto di un Terminal Value sull'opera nel frattempo realizzata.

È doveroso ricordare che l'operazione di valorizzazione immobiliare che rappresenta l'occasione per la realizzazione della redditività della Società è anche strettamente connessa agli iter approvativi della Convenzione Urbanistica da parte degli Enti preposti.

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.

Di seguito si espongono gli indicatori presenti nel programma di valutazione del rischio di crisi aziendale (art. 6, co. del D.lgs. 175/2016). Gli stessi, naturalmente, considerando che il progetto è nella fase immediatamente precedente lo sviluppo, ovvero in una fase che non esprime ancora la sua redditività, non possono che assumere valori negativi. Il documento in cui, in questa fase temporale, è possibile guardare alla capacità del progetto MIND di liberare risorse superiori a quelle investite, apprezzandone la sua sostenibilità economica e finanziaria, non può essere che il Piano Industriale.

Tabella 1 indici di struttura, finanziari ed economici di Arexpo

	Risultato
Indici di struttura:	
Peso delle immobilizzazioni (immobilizzazioni / totale attivo x 100)	= 0,53%
Peso del capitale circolante (attivo circolante / totale attivo x 100)	= 99,31%
Peso del capitale proprio (capitale netto / totale passivo x 100)	= 31,61%
Peso del capitale di terzi (debiti / totale passivo x 100)	= 68,14%
Indici finanziari:	
Capitale circolante netto (attivo circolante – passività correnti)	= 112.011.438
Margine di tesoreria (liquidità immediata + differita – passività correnti)	= 112.011.438
Margine di struttura (capitale proprio – immobilizzazioni nette)	= 111.712.452
Indici economici:	
E.B.I.T.D.A. (margine operativo lordo)	= - 806.398
E.B.I.T. (reddito operativo)	= - 1.429.855
Risultato ante imposte	= - 13.747.216
Risultato netto	= - 13.934.316
R.O.I. (reddito operativo / totale attività)	= - ,45%
R.O.E. (risultato economico netto / patrimonio netto)	= - 12,26%
R.O.S. (reddito operativo / ricavi netti delle prestazioni)	= - 8,90%

11. RESPONSABILITÀ SOCIALE D'IMPRESA

FONDAZIONE TRIULZA

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.

Infatti, il piano di sviluppo 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 al progetto di rigenerazione urbana di MIND.

Il complesso di Cascina Triulza che, secondo la normativa tecnica di attuazione della variante urbanistica all'Accordo di programma del 2011, è destinata ad ospitare attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, conferma, nell'ambito del Piano di Intervento di MIND, la sua vocazione, sia quale centro polifunzionale di formazione e di comunicazione culturale e scientifica, sia quale vero e proprio "hub" di scambio e collaborazione (anche in partnership con l'Università degli Studi di Milano e con lo Human Technopole insediati nell'area) in grado di accompagnare l'intero sviluppo di MIND.

A questo proposito, l'8 gennaio 2018 Arexpo (soggetto attuatore del PII) 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.

Tra i principali interventi svolti nel 2018, al fine di offrire spazi adeguati alle attività di divulgazione e di inclusione sociale svolte da Fondazione Triulza, Arexpo ha effettuato i lavori di riqualificazione del corpo di fabbrica denominato "Stalla/Fienile" realizzando uno spazio multifunzionale adeguato ad ospitare convegni, mostre e iniziative di varia natura.

La collaborazione tra Arexpo e Fondazione Triulza si è concretizzata anche in momenti comuni di lancio del progetto MIND attraverso l'organizzazione di incontri pubblici con i Comuni limitrofi (Distretto 33, Comuni del Nord-Ovest), in incontri rivolti alle scolaresche e alle società del terzo settore.

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.

PROGRAMMA 2121

Arexpo il 26 settembre 2018 ha sottoscritto un protocollo d'intesa denominato "Programma 2121".

L'obiettivo del protocollo è quello sviluppare sinergie di interventi utili a favorire l'inclusione sociale dei soggetti sottoposti a procedimenti penali attraverso il lavoro nella filiera dell'edilizia, tali da consentire:

- l'accrescimento del senso di responsabilità e autonomia dei soggetti coinvolti verso la collettività;
- la motivazione e l'interesse da parte dei soggetti selezionati per le professionalità da acquisire nell'ambito del presente accordo utile a possibili impieghi futuri;
- sviluppo della cultura della restituzione, intesa come riparazione indiretta dei danni provocati dai reati, come possibile strumento per il ripristino del patto sociale;
- ridurre rischi di recidiva.

Gli altri firmatari del protocollo sono:

- Ministero della Giustizia – Dipartimento dell'Amm.ne Penitenziaria – Ufficio del Capo del Dap in persona del Capo del Dipartimento, Presidente Dr. Francesco Basentini.
- Ministero della Giustizia – Tribunale di Sorveglianza di Milano, Presidente Dr.ssa Giovanna Di Rosa.
- Ministero della Giustizia-Proveditorato Regionale Amministrazione Penitenziaria Milano
- "Agenzia Regionale per la Promozione del Lavoro Penitenziario "ArticoloVentisette"
- Lendlease S.r.l.,
- Regione Lombardia,



- AREXPO S.p.A.,
- Agenzia Nazionale Politiche Attive del Lavoro - ANPAL,
- Città Metropolitana di Milano, Direzione Area Promozione e Coordinamento dello Sviluppo Economico e Sociale
- PlusValue Advisory Ltd, società di ricerca e consulenza specializzata nella creazione e misurazione dell'impatto sociale
- Milano Santa Giulia Spa,
- Fondazione per l'Innovazione del Terzo Settore - FItS!, per la promozione di modelli di business ad impatto sociale.
- Fondazione Triulza, rappresentata dal suo Presidente Dr. Massimo Minelli, via Bernardino Luini 5 (di seguito "Fondazione Triulza")

Nel 2019 la società ha attivato due tirocini formativi della durata di due anni.

MIND EDUCATION: UN PROGETTO CODIVISO

La Responsabilità Sociale d'impresa dei protagonisti del progetto MIND passa da un impegno culturale ed educativo che prepari al meglio la comunità ad essere protagonista della Città del futuro. Tecnologia ed innovazione sono un'occasione di sviluppo se diventano strumenti di innovazione sociale; se aiutano le persone a vivere meglio senza essere in antitesi con la socialità e al vivere tra di loro in relazione.

Per questo la costruzione della città del domani deve essere concepita con chi oggi studia e si prepara ad essere protagonista delle innovazioni che caratterizzeranno questo luogo.

MIND education è il programma che coinvolge gli studenti nella realizzazione di progetti innovativi e originali per il Milano Innovation District. Proprio gli studenti saranno i futuri frequentatori/lavoratori/visitatori di MIND e il loro coinvolgimento viene proposto come un importante, se non decisivo, strumento di co-creazione di questo nuovo quartiere della città. La collaborazione degli studenti dei diversi gradi di istruzione consente infatti di renderli partecipi, costruendo una visione condivisa, ampia e creativa che sia in grado di comprendere tutte le idee dei giovani che saranno poi i veri protagonisti, gli "abitanti" dell'area.

Per le **scuole primarie e secondarie di I grado** è stata lanciata la seconda edizione del concorso "A city in MIND. Immagina la tua città del futuro".

Il Concorso intende favorire, tra gli studenti delle scuole elementari e medie della Regione Lombardia, la realizzazione di elaborati creativi con mezzi e linguaggi differenti per:

- promuovere tra le nuove generazioni la cultura dello sviluppo sostenibile e stili di vita rispettosi dell'ambiente.
- stimolare tra le classi e i ragazzi l'interesse e la conoscenza del progetto di città che sta nascendo in MIND per individuare future opportunità formative, professionali e di impegno civico.
- immaginare in MIND una città del futuro innovativa e all'avanguardia ma rispettosa degli obiettivi di sviluppo sostenibile grazie alla partecipazione attiva e consapevole di imprese, istituzioni e cittadini.

Oggetto del concorso

Gli obiettivi di sviluppo sostenibile sono universali, sottolineano l'interdipendenza globale, si applicano a tutti i paesi e sono "integrati e indivisibili", armonizzando le tre dimensioni dello sviluppo sostenibile: economica, sociale ed ambientale.

MIND Milano Innovation District è stato concepito come un luogo innovativo, sostenibile, stimolante e inclusivo dove poter vivere, imparare, lavorare e collaborare alla costruzione di una comunità.

La città del futuro che sta nascendo in MIND rappresenta un laboratorio vivo e aperto per immaginare e sperimentare l'applicazione concreta (negli spazi, nelle funzioni, nelle attività, nelle relazioni...) degli obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite.



Pertanto, le bambine, i bambini, le alunne, gli alunni, le studentesse e gli studenti, in gruppi classe o interclasse, sono stati invitati a diventare agenti di cittadinanza attiva e protagonisti di un futuro migliore immaginando in MIND la Città del Futuro Sostenibile.

Partendo dall'analisi del progetto MIND e dei 17 Obiettivi dello Sviluppo Sostenibile dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite, le classi sono state invitate a produrre elaborati o progetti che descrivessero, in modo suggestivo ed efficace, COME SVILUPPARE UNA CITTA' SOSTENIBILE.

Deadline per iscrizione e consegna elaborati: 12 marzo 2020.

Scuole secondarie di II grado

Arexpo e i partner di MIND attiveranno un percorso per gli studenti delle superiori che vedrà protagoniste due eccellenze del territorio Lombardo: MIND e il Joint Research Center della Commissione Europea a Ispra.

Location: una mattinata a MIND (Social Innovation Academy o auditorium) con breve tour finale del sito, trasferimento al JRC.

Il programma prevede dieci incontri con i laboratori territoriali per l'Occupabilità.

Il progetto è costruito anche con l'obiettivo di sensibilizzare e attivare tutti i partner di MIND all'adesione al programma "Percorsi per le competenze trasversali e per l'orientamento" (ex alternanza scuola-lavoro).

Si prevede il coinvolgimento nel racconto di MIND di tutti i partner: Lendlease, Human Technopole, Galeazzi, Unimi, cui abbiamo chiesto di individuare focus/approfondimenti su ricerche/progetti/sviluppi che interessano gli adolescenti. Il racconto verterà dunque su esempi concreti che possano appassionarli e da cui partire per introdurre il progetto complessivo di ognuno nel contesto MIND.

L'obiettivo è quello di mostrare ai ragazzi come MIND sarà veramente il luogo del futuro, spiegargli l'impatto che avrà sulla città di Milano, la Lombardia e l'intero Paese, ma soprattutto l'impatto che potrà avere sulle loro stesse vite. Orientarli nelle loro scelte di professione e prospettargli le opportunità che sorgeranno e potranno cogliere a MIND.

Offriremo agli studenti l'opportunità di conoscere due realtà, MIND e il JRC, che potranno essere da stimolo per il loro percorso futuro.

Università

Il percorso è suddiviso in 3 progetti affidati ad altrettanti Atenei/Istituti, che si articolano sull'anno accademico, permettendoci così di coinvolgere altre tre Università Milanesi.

NABA – NUOVA ACCADEMIA DELLE BELLE ARTI

Tematica: comunicazione e promozione di MIND Milano Innovation District – cross media.

L'obiettivo principale è quello di identificare e sviluppare concept forti capaci di immaginare e restituire le dinamiche sociali e relazionali che identificheranno la vita nel nuovo distretto dell'innovazione di Milano. L'ateneo coinvolgerà, tramite call for ideas, un team variegato di studenti che lavoreranno su tre filoni distinti: una produzione filmica, un corto animato e un gioco da tavolo.

UNIVERSITÀ COMMERCIALE LUIGI BOCCONI

EMF Future jobs MIND lab

Tematica: nuove professioni. Il progetto ha l'obiettivo di scoprire i lavori del futuro in relazione all'impatto che corporate e financial institutions operanti in MIND avranno in qualità di stakeholders.

UNIVERSITÀ VITA- SALUTE SAN RAFFAELE

MIND emotions

Tematica: psicologia cognitiva applicata al distretto MIND. L'obiettivo è in una prima fase quello di misurare sul territorio il consenso sulla nascita di MIND. Nella seconda fase, in base all'analisi condotta, gli studenti valuteranno con un approccio di "misurazione integrata delle dimensioni delle emozioni" tramite tecniche di rilevazione fisiologica e comportamentale, adeguate strategie di comunicazione.



Milano, 26 maggio 2020

Il Presidente

Il Direttore generale

Prof. Giovanni Azzone

Dott. Marco Carabelli