

ATTI PARLAMENTARI

XIX LEGISLATURA

---

CAMERA DEI DEPUTATI

---

Doc. XV  
n. 168

# 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 2021)**

---

*Trasmessa alla Presidenza il 10 gennaio 2024*

---

PAGINA BIANCA



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

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

2021

Relatore: Consigliere Donato Centrone

Ha collaborato  
per l'istruttoria e l'elaborazione dei dati la  
dott.ssa Silvia Rettagliati

Determinazione n. 141/2023



## CORTE DEI CONTI

### SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 12 dicembre 2023;

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 2021, 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 Consigliere Donato Centrone 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 2021;

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 di amministrazione e di controllo - 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 2021 di AREXPO s.p.a. - corredato delle relazioni degli organi di amministrazione e di controllo - l'unita relazione, con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della Società.

RELATORE

*Donato Centrone*

firmato digitalmente

PRESIDENTE F.F.

*Alfredo Grasselli*

firmato digitalmente

DIRIGENTE

*Fabio Marani*

*(f.to digitalmente)*

Depositato in segreteria

**SOMMARIO**

PREMESSA .....	1
1. GLI SCOPI SOCIALI, L'ASSETTO PROPRIETARIO, GLI ORGANI E LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA .....	2
1.1 - Gli scopi sociali e l'assetto proprietario .....	2
1.2 Gli organi di amministrazione .....	4
1.3 Gli organi di controllo e di vigilanza - il sistema di controllo interno .....	7
1.4 La struttura organizzativa .....	10
2. LE RISORSE UMANE .....	12
2.1 Consistenza e costo del personale .....	12
2.2 Le collaborazioni esterne .....	14
3. ATTIVITÀ E FATTI DI GESTIONE PIÙ RILEVANTI .....	16
3.1 Premessa .....	16
3.2 Il "MIND" - "Milano Innovation District" - e il correlato strumento urbanistico attuativo .....	17
3.3 Le Funzioni pubbliche .....	20
3.4 Ulteriori fatti gestionali di rilievo .....	23
3.5 L'attività di finanziamento .....	25
3.6 Il piano industriale .....	26
3.7 Contenzioso .....	27
3.8 L'attività contrattuale .....	28
4. IL BILANCIO .....	31
4.1 Notazioni generali .....	31
4.2 Lo stato patrimoniale .....	32
4.3 Il conto economico .....	37
4.4 Il rendiconto finanziario e il conto consuntivo per missioni e programmi .....	39
5. CONCLUSIONI .....	43

**INDICE DELLE TABELLE**

Tabella 1 - Assetto proprietario .....	4
Tabella 2 - Compensi degli amministratori.....	7
Tabella 3 - Consistenza numerica del personale .....	12
Tabella 4 - Costo del personale .....	13
Tabella 5 - Consulenze .....	14
Tabella 6 - Attività contrattuale.....	29
Tabella 7 - Stato patrimoniale .....	32
Tabella 8 - Immobilizzazioni materiali .....	34
Tabella 9 - Crediti .....	34
Tabella 10 - Crediti per scadenza.....	35
Tabella 11 - Disponibilità liquide.....	35
Tabella 12 - Patrimonio netto .....	36
Tabella 13 - Debiti .....	37
Tabella 14 - Conto economico .....	38
Tabella 15 - Rendiconto finanziario.....	40
Tabella 16 - Conto consuntivo per missioni e programmi, redatto in termini di cassa.....	42

## **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 2021, dando altresì notizia dei fatti di gestione più rilevanti intervenuti successivamente.

Per le questioni in relazione alle quali non si sono verificati mutamenti, si rinvia alla precedente relazione, relativa all'esercizio 2020, approvata con determinazione n. 139 del 21 dicembre 2021, e pubblicata in Atti Parlamentari, XVIII legislatura, Doc. XV, n. 511.

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

### 1.1 - Gli scopi sociali 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, comma 11, della legge regionale 5 agosto 2010, n. 13, recante "Disposizioni relative alla Società AREXPO s.p.a. per la realizzazione del parco scientifico e tecnologico Milano Innovation District (MIND)", e della delibera 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 Expo 2015 s.p.a. (d'ora in poi, soltanto Expo), anch'essa a integrale partecipazione pubblica, delle aree sulle quali si sarebbe poi svolta la manifestazione "Expo Milano 2015";
- monitoraggio, unitamente alla ridetta società, del processo di infrastrutturazione e trasformazione delle aree concesse in uso/superficie;
- 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").

Concluso l'evento espositivo - come noto - nell'ottobre del 2015, l'ultimo dei suddetti obiettivi è rimasto il principale e l'attività sociale successiva è stata improntata alla sua realizzazione.

A fronte dell'avanzamento del processo di riqualificazione e valorizzazione dell'ex sito espositivo, nonché in attuazione delle leggi della Regione Lombardia 24 luglio 2018, n. 10 e 26 novembre 2019, n. 18 (art. 9, c. 4), l'art. 3 dello statuto è stato integrato<sup>1</sup> con l'aggiunta dei seguenti ulteriori scopi sociali:

- coordinamento, anche attraverso le competenze tecniche dei soci, del processo di sviluppo del piano urbanistico dell'area, relativamente alla fase *post Expo*, tenendo conto della disciplina urbanistica e del *mix* funzionale definito dalla variante urbanistica approvata mediante l'accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 7471 del 4 agosto 2011;

<sup>1</sup> Deliberazioni adottate dall'Assemblea straordinaria dei soci in data 19 dicembre 2018 e 15 marzo 2021.

- valorizzazione e riqualificazione del sito espositivo, privilegiando 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 della Società nella fase *post Expo*;
- centralizzazione delle committenze e delle attività ad esse ausiliarie, con riferimento alle procedure di affidamento relative alla realizzazione di interventi sulle aree dove si è svolta l'Esposizione, nonché di interventi, strettamente connessi ai primi, anche esterni alle suddette aree, purché compresi nel territorio della Città metropolitana di Milano (art. 1, c. 1, legge regionale n. 10 del 2018);
- monitoraggio - con riferimento agli interventi di cui al precedente punto - del processo di infrastrutturazione e trasformazione di aree, valorizzando e riqualificando le stesse, nonché coordinando, progettando e/o curando, anche attraverso le competenze tecniche dei soci, la formazione dei connessi processi di sviluppo urbanistico;
- conclusione degli accordi di cui all'art. 5, c. 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 per lo sviluppo di ambiti di rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 23-bis della legge regionale n. 11 marzo 2005, n. 12;
- elaborazione della progettazione urbanistica dell'intervento *post Expo*, curando la formazione del Programma integrato di intervento (o, in sigla, PII), da sottoporre all'approvazione delle amministrazioni comunali di Milano e di Rho e delle altre autorità pubbliche competenti;
- concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma a società di capitali controllate, controllanti o sottoposte a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c., nonché ricevimento di prestiti e acquisizione di fondi presso i soci, con o senza obbligo di rimborso, nei limiti ed alle condizioni di legge;
- compimento di tutte le attività necessarie o utili per il conseguimento degli scopi sociali.

Nell'Assemblea straordinaria del 15 marzo 2021 è stata, inoltre, approvata la modifica dell'art. 4 dello statuto sociale, prevedendo la proroga al 2125 della durata della società, precedentemente fissata al 2050, in coerenza con la durata (prevista in 99 anni) del rapporto concessorio sottoscritto nel 2019 con la società *Lendlease s.r.l.*

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) in attuazione dell'art. 5,

comma 1, del decreto-legge 25 novembre 2015, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 gennaio 2016, n. 9<sup>2</sup>, è il seguente:

**Tabella 1 - Assetto proprietario**

Soci	Numero 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
Fondazione 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
<b>Totale</b>	<b>154.804.241</b>	<b>100,00%</b>	<b>100.080.424</b>

Fonte: Bilancio AREXPO

AREXPO è stata inclusa, a decorrere dal 1° gennaio 2018, nell'elenco delle amministrazioni pubbliche, funzionale alla redazione del conto economico consolidato dello Stato, compilato annualmente dall'Istat, ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196<sup>3</sup>.

## 1.2 Gli organi di amministrazione

L'Assemblea, oltreché 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)<sup>4</sup>.

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

Nel corso dell'esercizio 2021 l'Assemblea dei soci si è riunita due volte.

Gli organi di amministrazione della società sono il Presidente, il Consiglio di amministrazione e l'Amministratore delegato. Quest'ultimo è posto anche al vertice della struttura organizzativa,

<sup>2</sup> Cfr. al riguardo il paragrafo n. 1.3 della relazione relativa all'esercizio 2017 (in Atti Parlamentari - XVIII legislatura, Camera dei deputati Doc XV, n. 126).

<sup>3</sup> Inclusione confermata dalle Sezioni riunite in speciale composizione della Corte dei conti con sentenza n. 30/2018/RIS. Per il 2021, deve farsi rinvio al comunicato pubblicato sulla G.U. n. 242 del 30 settembre 2020.

<sup>4</sup> Cfr. *infra*, par. n. 3.2.

quale responsabile della gestione aziendale complessiva. Partecipa alla definizione degli indirizzi strategici approvati dal Consiglio di amministrazione e ne presidia l'attuazione.

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;
- 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 dall'Assemblea, su proposta dei soci che non sono titolari del potere di nomina diretta ex art. 2449 c.c., ovvero la Fondazione Fiera internazionale di Milano (FFM) e il Comune di Rho. Nel Consiglio di amministrazione in carica nel 2021 sedeva un membro in rappresentanza di FFM.

Il Consiglio di amministrazione ha tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione e 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 o 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 componenti, tra i quali deve necessariamente figurare almeno uno dei due consiglieri nominati dal Mef.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione convoca e presiede l'Assemblea 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; è altresì possibile, ove previamente autorizzata dall'Assemblea, l'attribuzione di deleghe operative al Presidente del Consiglio di amministrazione, con conseguente riconoscimento di un compenso ai sensi dell'art. 2389, c. 3, c.c.

I componenti del Consiglio di amministrazione, ai sensi del sopracitato art. 16 dello statuto, durano in carica per il periodo stabilito all'atto della nomina, comunque non superiore a tre esercizi, e cessano alla data di approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

Al riguardo, si rappresenta che, in data 29 marzo 2022, il Consiglio di amministrazione, ai sensi dell'art. 16 dello statuto sociale, ha nominato un vicepresidente, nella prospettiva delle dimissioni del Presidente *pro-tempore* (avvenute il successivo 10 aprile 2022) e fino alla designazione di un nuovo consigliere da parte del Comune di Milano, d'intesa con il Mef; questi, ai sensi del medesimo art. 16 dello statuto, ha assunto, di diritto, la carica di Presidente della Società.

I componenti del Consiglio di amministrazione in carica nel corso dell'esercizio 2021 hanno cessato il proprio mandato il 30 agosto 2022, a seguito della convocazione dell'Assemblea dei soci e dell'approvazione, in data 1° settembre 2022, del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021. Nella stessa data sono stati nominati i componenti del Consiglio di amministrazione per il periodo che va dal 1° settembre 2022 fino all'approvazione del bilancio di esercizio 2024, con determinazione dei relativi emolumenti.

In continuità con quanto deliberato per la precedente consiliatura, questi ultimi sono stati stabiliti, per il Presidente del Consiglio di amministrazione, in euro 50.000 annui, e, per i componenti del Consiglio di amministrazione, in euro 25.000 annui. In tale occasione, l'Assemblea ha autorizzato, ai sensi dell'art. 18, punto 5, dello statuto, l'organo amministrativo ad attribuire deleghe al Presidente del Consiglio d'amministrazione, confermando quelle già rilasciate a favore del precedente Presidente, con la deliberazione del 3 settembre 2020.

Nel corso dell'esercizio 2021, tutti gli altri poteri di gestione sono stati conferiti all'Amministratore delegato. A seguito delle dimissioni rassegnate, infatti, dal Direttore generale, il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 3 settembre 2020, ha deciso di non procedere ad una nuova nomina ma di attribuire all'Amministratore delegato i poteri di gestione già in capo al Direttore generale, con conseguente aumento del compenso annuo lordo a euro 149.000 e ferma restando la remunerazione di euro 25.000 per la carica di consigliere. Tale ammontare corrisponde all'importo massimo, previsto dal d.m. 24 dicembre 2013, n. 166, per gli amministratori delegati delle società pubbliche che si collocano nella seconda delle tre fasce previste dal citato decreto<sup>5</sup>.

Nella tabella che segue si evidenziano i compensi annui lordi spettanti ai componenti del Consiglio di amministrazione negli anni dal 2019 al 2021.

---

<sup>5</sup> Va precisato che, essendo l'amministratore delegato, nel 2021, titolare di incarico di amministrazione in altra società pubblica (RAI spa), tale compenso è stato rideterminato per essere ricondotto al limite massimo complessivo di 240.000 euro, in conformità al disposto dell'art. 11, comma 6, del d.lgs. n. 175 del 2016, che richiama, anche per gli organi di amministrazione delle società a controllo pubblico, i limiti annui posti agli emolumenti a carico delle finanze pubbliche. Il medesimo amministratore delegato, dal 9 maggio 2023, è stato nominato Presidente della società Terna s.p.a.

**Tabella 2 - Compensi degli amministratori**

	(euro)		
	2019	2020	2021
Presidente	50.000	50.000	50.000
Amministratore delegato	157.000 *	217.000 *	174.000 *
Consiglieri	75.000	75.000	75.000
<b>Totale</b>	<b>282.000</b>	<b>342.000</b>	<b>299.000</b>

\* Ivi compreso il compenso per la carica di consigliere.

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

Nel corso del 2021, il Consiglio di amministrazione ha tenuto 12 riunioni che hanno visto la partecipazione oltreché dei suoi componenti, dei membri del Collegio sindacale, nonché 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 e svolge i compiti e le funzioni, nonché esercita i poteri previsti dalle norme sulle società di capitali che non fanno ricorso al mercato del capitale di rischio.

A norma dell'art. 21 dello statuto e ai sensi dell'art. 2449 c.c., i tre sindaci effettivi sono nominati dal Mef, dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano, mentre i supplenti, sono nominati soltanto da questi ultimi due soci; in particolare, il sindaco nominato dal Mef assume le funzioni di Presidente dell'organo.

Nel corso dell'esercizio in esame, nell'Assemblea dei soci tenutasi in data 12 luglio 2021, si è proceduto al rinnovo del Collegio sindacale per il successivo triennio e con durata degli incarichi sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023. In detta riunione l'Assemblea ha determinato, altresì, la remunerazione annuale spettante ai componenti, quantificata in 23.000 euro annui lordi<sup>6</sup> per il Presidente ed in 18.000 euro annui lordi per i due componenti effettivi. Non è prevista la corresponsione di gettoni di presenza.

Dal 15 marzo 2021, a seguito delle dimissioni rassegnate in data 11 marzo 2021 dal sindaco supplente (nominato il 24 settembre 2020), è subentrato nel Collegio, rimanendo in carica sino al 28 luglio 2021<sup>7</sup>, il secondo componente supplente (nominato nell'Assemblea il 10 maggio 2018).

Nel corso del 2021, il Collegio sindacale ha tenuto 7 riunioni.

<sup>6</sup> Tale compenso viene interamente versato al Mef, essendo il Presidente un dirigente di ruolo di detta amministrazione.

<sup>7</sup> Data in cui il nuovo Collegio sindacale si è formato nell'attuale composizione.

Nell'ambito dell'attività di vigilanza i componenti del Collegio hanno partecipato a 2 riunioni dell'Assemblea degli azionisti e a 12 riunioni del Consiglio di amministrazione, nonché ad una riunione con l'Organismo di vigilanza della Società (OIV).

Non sono stati rilevati, da parte del Collegio sindacale, fatti censurabili, omissioni ed irregolarità o, comunque, condotte significative tali da richiedere la segnalazione ovvero la menzione nella relazione all'Assemblea dei soci ex art. 2429, c. 2, c.c.

La revisione legale del bilancio è affidata a una società, alla quale, in data 12 luglio 2021, l'Assemblea dei soci ha assegnato l'incarico di verifica sui bilanci del triennio 2021-2023, a seguito dell'espletamento di una procedura negoziata e su proposta motivata del Collegio sindacale (corrispettivo annuo pari a 22.440 euro, oltre IVA).

In osservanza alle disposizioni del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231, risulta istituito l'Organismo di vigilanza, che ha approvato e tiene aggiornato il "*Modello organizzativo e gestionale*" di cui all'art. 6 della medesima legge. L'Organismo attualmente in carica è stato nominato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 27 aprile 2021 e si è formalmente insediato il successivo 12 maggio, con durata dell'incarico sino ad aprile 2024<sup>8</sup>.

Nel corso del 2021, l'attività è stata svolta, pertanto, anche dal precedente Organismo, il quale, in base alla relazione annuale redatta in data 18 gennaio 2022, ha portato a termine le verifiche che hanno riguardato sia l'*audit* sulla gestione del rischio di contagio da *Covid-19* presso gli ambienti di lavoro e i cantieri dell'area AREXPO, sia la verifica dell'avanzamento dei piani di azione definiti negli *audit* svolti nel 2019 e 2020. Al riguardo, come si evince anche dalla relazione del Collegio sindacale all'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio 2021, da dette verifiche "*non sono emerse criticità, tenuto conto delle azioni correttive messe in atto dalla Società e scaturite dai controlli effettuati in precedenza*".

Nel secondo semestre dell'anno il nuovo Organismo di vigilanza ha compiuto una ricognizione delle attività svolte da AREXPO, per verificare la perdurante attualità del modello organizzativo vigente; dalla risultanza di tale attività è emersa l'esigenza di aggiornamenti, in considerazione "*dell'evoluzione ancora in atto della struttura organizzativa e di business*".

Con riferimento alle attività di controllo inserite nel Piano di *audit* 2021, la relazione dell'Organismo di vigilanza riporta che non sono emerse criticità di rilievo nella verifica sia

---

<sup>8</sup> Il precedente Organismo di vigilanza era stato nominato dal Consiglio di amministrazione in data 3 maggio 2018 con durata dell'incarico sino ad aprile 2021.

delle varianti progettuali approvate che della gestione dei contenziosi, attività finalizzate entrambe anche al controllo sugli adempimenti richiesti dalla legge n. 231 del 2001.

Nel corso del 2021 l'Organismo di vigilanza ha tenuto otto riunioni.

I compensi spettanti al Presidente e a ciascuno dei due componenti dell'Organismo ammontano, rispettivamente, a 18.000 euro annui lordi e a 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 affidata al Consiglio di amministrazione;
- risulta istituita, sotto la supervisione del Presidente del Consiglio di amministrazione, una funzione di *Internal auditing* e un'area *Compliance* che presidia l'attuazione del decreto legislativo 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 decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (che ha approvato il pertinente Piano triennale).

Nella seduta del 30 marzo 2021, il Consiglio di amministrazione ha approvato il documento di aggiornamento del Piano della prevenzione e della corruzione, che include al proprio interno, come specifica sezione, gli adempimenti in materia di trasparenza, come previsto dall'art. 10, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013.

In tale ambito, va segnalata anche 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, per esempio, 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 economica.

Va, altresì, data evidenza al "Protocollo di legalità", stipulato in data 26 settembre 2017 con la Prefettura di Milano e le principali organizzazioni sindacali di categoria, nonché all'"Accordo per la regolarità, la sicurezza del lavoro e la legalità", sottoscritto in data 21 dicembre 2017, con le principali organizzazioni imprenditoriali e sindacali di categoria, concernenti l'affidamento e l'esecuzione degli appalti riguardanti la valorizzazione, la riqualificazione e lo sviluppo del sito

di EXPO 2015. La realizzazione e la concreta applicazione degli impegni assunti è costantemente monitorata da un apposito Osservatorio

#### **1.4 La struttura organizzativa**

In data 25 maggio 2021 il Consiglio di amministrazione ha aggiornato il modello organizzativo di AREXPO e la struttura aziendale risulta organizzata su quattro livelli:

- Amministratore delegato;
- Direzione;
- Funzione aziendale;
- Area operativa.

Nel corso dell'esercizio la struttura organizzativa è stata funzionalmente articolata in cinque Direzioni operative, denominate: "HR, Societario e amministrazione", "Corporate e coordinamento della programmazione", "Tecnica", "Sviluppo immobiliare e ambiente" e "Relazioni internazionali e istituzionali, Media, Comunicazione e Marketing"; a ciascuna di esse fanno capo sotto ordinate "funzioni aziendali", a loro volta suddivise in "aree operative".

Le Direzioni rispondono, funzionalmente e gerarchicamente, all'Amministratore delegato: esse si configurano come strutture organizzative di primo livello ed hanno il compito di presidiare e gestire le attività previste dalla *mission* aziendale. Le relazioni tra le diverse aree aziendali possono essere di tipo "gerarchico" (potere di direzione nei confronti delle "funzioni aziendali" e delle "aree operative") o di tipo funzionale (coordinamento, in uno specifico ambito e limitatamente a determinate attività, fra direzioni ovvero con le sotto ordinate articolazioni). E' prevista una regolamentazione delle relazioni inter-funzionali, per lo svolgimento di specifiche attività

Alle cinque direzioni sono preposti dirigenti, mentre le funzioni aziendali e le aree operative sono dirette, di norma, da personale con qualifica di quadro, che svolge attività di:

- gestione integrata di risorse e attività ovvero di presidio di aree specialistiche strategiche (*quadro manager*);
- coordinamento (*quadro coordinatore*).

Tali figure hanno la responsabilità della gestione del personale loro attribuito, anche in riferimento alla definizione degli obiettivi individuali e della valutazione dei risultati (oltre alla

pianificazione organizzativa).

La Società riferisce di favorire, in ottica di accrescimento delle competenze, l'interscambio di personale tra le diverse Direzioni: inoltre, i dirigenti ed i quadri della Società svolgono, laddove nominati, l'incarico di responsabile unico del procedimento (RUP) e/o di direttore dell'esecuzione del contratto (DEC) nell'ambito delle procedure ad evidenza pubblica, nonché di componenti di commissioni di gara o per la selezione del personale e/o di professionisti esterni. Tali incarichi sono obbligatori e non possono essere rifiutati.

## 2. LE RISORSE UMANE

### 2.1 Consistenza e costo del personale

AREXPO applica il contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti delle aziende del terziario, della distribuzione e dei servizi. Il c.c.n.l. vigente dal 1° aprile 2015 al 31 dicembre 2019, in virtù della clausola di ultrattività, è stato efficace anche nel corso del 2021, sia per la parte economica che per quella normativa, fino al rinnovo sottoscritto in data 19 dicembre 2022 ed entrato in vigore il 31 dicembre 2022. Nelle more del rinnovo del contratto, con un Protocollo straordinario di settore erano stati stabiliti gli aumenti del c.c.n.l. per il 2022 e l'erogazione di importi "una tantum" nei mesi di gennaio e marzo 2023.

Nel corso del 2021 la Società ha continuato ad affrontare la situazione di emergenza sanitaria per COVID-19, mettendo in atto specifiche misure di prevenzione e protezione dal rischio di contagio e promuovendo lo *smart working*, anche *full time*, per l'intero periodo.

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

**Tabella 3 - Consistenza numerica del personale**

Natura del rapporto		al 31/12/2020	al 31/12/2021
dirigenti	a tempo indeterminato	3	3
	a tempo determinato	2	3
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	1	1
quadri	a tempo indeterminato	17	17
	a tempo determinato	0	0
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	0	0
impiegati	a tempo indeterminato	9	16
	a tempo determinato	2	1
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	2
	in somministrazione	15	8
co	Collaborazione coordinata e continuativa	0	0
<b>Totale</b>		<b>51</b>	<b>51</b>

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

Nel corso del 2021, come nell'esercizio precedente, la consistenza del personale si è attestata a 51 unità, di cui 7 dirigenti, 17 quadri e 27 impiegati. Si rileva, pertanto, una scoperta di 14 unità rispetto all'organico di diritto previsto, che è pari a 65 unità, di cui 7 dirigenti, 20 quadri e 38 impiegati. Detta carenza si rinviene soprattutto nel profilo degli impiegati (- 11 unità).

È migliorato il rapporto, rispetto alla consistenza organica effettiva, del personale strutturato (40 unità a tempo indeterminato e a tempo determinato), in confronto a quello non strutturato, ora composto esclusivamente da 3 unità di personale in assegnazione temporanea dalla Regione Lombardia e da 8 unità di personale utilizzato in virtù di un contratto di somministrazione.

La successiva tabella espone il costo del personale sostenuto nell'esercizio 2021, raffrontato con il precedente.

**Tabella 4 - Costo del personale**

Anno 2021	Personale AREXPO	Assegnazioni temporanee e distacchi	Contratti di somministrazione	Co.Co.Co.	Totale 2021
<b>A) Salari e stipendi</b>					
Emolumenti e assegni fissi	2.408.974,65	247.770,94	604.735,61	-	3.261.481,20
Compensi accessori	303.702,85	23.435,55	-	-	327.138,40
<b>TOTALE A)</b>	<b>2.712.677,50</b>	<b>271.206,49</b>	<b>604.735,61</b>	<b>-</b>	<b>3.588.619,60</b>
<b>B) Oneri sociali</b>	880.905,64	45.314,08	-	-	926.219,72
<b>C) TFR</b>	234.942,65	23.435,55	-	-	258.378,20
<b>D) Altri costi</b>	101.142,21	2925,8	-	-	104.068,01
<b>TOTALE B) + C) +D)</b>	<b>1.216.990,50</b>	<b>71.675,43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.288.665,93</b>
<b>TOTALE</b>	<b>3.929.668,00</b>	<b>342.881,92</b>	<b>604.735,61</b>	<b>-</b>	<b>4.877.285,53</b>

Anno 2020	Personale AREXPO'	Assegnazioni temporanee e distacchi	Contratti di somministrazione	Co.Co.Co.	Totale 2020
<b>A) Salari e stipendi</b>					
Emolumenti e assegni fissi	2.356.316,59	285.449,41	794.063,52	45.597,00	3.481.426,52
Compensi accessori	300.500,00	46.211,72	-	-	346.711,72
<b>TOTALE A)</b>	<b>2.656.816,59</b>	<b>331.661,13</b>	<b>794.063,52</b>	<b>45.597,00</b>	<b>3.828.138,24</b>
<b>B) Oneri sociali</b>	869.495,40	69.463,22	-	8.825,23	947.783,85
<b>C) TFR</b>	186.294,59	25.279,00	-	-	211.573,59
<b>D) Altri costi</b>	-	-	-	4.124,90	4.124,90
<b>TOTALE B) + C) +D)</b>	<b>1.055.789,99</b>	<b>94.742,22</b>	<b>-</b>	<b>12.950,13</b>	<b>1.163.482,34</b>
<b>TOTALE</b>	<b>3.712.606,58</b>	<b>426.403,35</b>	<b>794.063,52</b>	<b>58.547,13</b>	<b>4.991.620,58</b>

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

Il dato complessivo (4,877 milioni circa) registra una leggera diminuzione (-2,29 per cento) rispetto all'esercizio precedente (4,991 milioni circa). In particolare, aumenta il costo relativo al personale strutturato che passa da 3,713 milioni di euro nel 2020 a 3,930 milioni nel 2021 (+ 5,85 per cento), mentre diminuisce quello del personale non strutturato che scende da circa 1,279 milioni di euro nel 2020 a 947.617 euro nell'esercizio in esame (- 25,91 per cento).

Va evidenziato che, nella corrispondente voce del conto economico, è riportato soltanto il costo del personale strutturato, sia a tempo indeterminato che determinato (3,929 milioni circa); invece, il costo relativo al personale in assegnazione temporanea da Regione Lombardia, ai sensi dell'art. 23-

bis, c. 7, del decreto legislativo n. 165 del 2001, nonché a quello in somministrazione e ai collaboratori coordinati e continuativi (pari a circa complessivi euro 947.617) è compreso nella voce “costi per servizi”<sup>9</sup>.

Si evidenzia che AREXPO, nel corso del 2021, a fronte dell'erogazione di servizi all'interno del sito “Milano Innovation District” (di seguito, anche MIND), ha ricevuto dagli enti *partner* euro 853.975,17 a titolo di rimborso per i costi di personale sostenuti (e debitamente rendicontati).

## 2.2 Le collaborazioni esterne

La Società è dotata di uno specifico “Regolamento di affidamento degli incarichi professionali”, da ultimo revisionato in data 2 ottobre 2020. In virtù di quanto stabilito dall'art. 11 di detto regolamento, la Società provvede a pubblicare, nella sezione “amministrazione trasparente” del sito *internet* istituzionale, tutti gli incarichi conferiti a soggetti esterni (selezionati da un elenco di collaboratori, periodicamente aggiornato).

Nella tabella seguente è riportato il costo delle consulenze affidate nel 2021, a confronto con quello sostenuto nell'esercizio precedente.

**Tabella 5 - Consulenze**

Tipologia	2020	2021	Variazione assoluta	Variazione percentuale
Consulenze tecniche	340.467	124.835	-215.632	-63,33
Altre consulenze	7.000	7.000	0	0
<b>Totale</b>	<b>347.467</b>	<b>131.835</b>	<b>-215.632</b>	<b>-62,06</b>

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

Al riguardo, si evidenzia una riduzione, pari al 62 per cento circa della spesa complessiva, riferibile ad un sensibile ridimensionamento delle consulenze tecniche, dovuta al minor ricorso agli apporti specialistici di cui la Società si era avvalsa nel corso dei precedenti esercizi, a supporto delle attività dirette al completamento del procedimento urbanistico prodromico all'attuazione del progetto di trasformazione e sviluppo dell'ex sito espositivo (c.d. *post-Expo*). Si specifica che le consulenze conferite nel 2021 hanno riguardato la nomina di un componente di commissione giudicatrice del concorso di progettazione “Human Technopole” e un incarico teso alla formulazione di una proposta di accordo bonario per il contratto di “Rifunzionalizzazione cardo N-O”<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Cfr. anche *infra*, par. n. 4.3.

<sup>10</sup> Elementi informativi tratti dal sistema informativo SICE.

La Corte prende positivamente atto dell'andamento decrescente dei costi in esame.

### 3. ATTIVITÀ E FATTI DI GESTIONE PIÙ RILEVANTI

#### 3.1 Premessa

Nel corso del 2021 AREXPO, in seguito alla conclusione, nel 2020, delle procedure contrattuali volte alla definizione dei rapporti concernenti l'insediamento nell'area MIND<sup>11</sup> delle "funzioni pubbliche" e/o di "interesse pubblico" di eccellenza nel campo della salute, della ricerca e dell'innovazione, ha consolidato, unitamente ai soggetti individuati direttamente dalla legge (Fondazione *Human Technopole*) ovvero a seguito di specifiche manifestazioni di interesse (Università degli studi di Milano e IRCCS "Galeazzi")<sup>12</sup>, il proprio ruolo di garante dell'attuazione del Programma integrato di intervento MIND, siglando nuovi accordi quadro di rigenerazione urbana sul territorio regionale.

In particolare, nel 2021, AREXPO ha sottoscritto due accordi di collaborazione, ai sensi dell'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50, con la Regione Lombardia e l'Università di Pavia.

Per quanto riguarda l'insediamento nel sito MIND, è proseguito il percorso di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree, in linea con le principali operazioni previste dal programma di sviluppo inserito nel Piano Industriale 2019-2035, approvato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 26 maggio 2020. In particolare, si segnala la vendita degli edifici del "Cardo" a Fondazione *Human Technopole* e la cessione alla società *Lendlease* delle "superfici lorde pavimento" (di seguito, anche SLP) necessarie ad avviare i progetti "Mind Village" e "West Gate" (riguardanti circa 145 mila metri quadri di sviluppo, da realizzarsi tra il 2022 e il 2024).

Sono stati inoltre definiti, tenendo presente gli specifici pesi economici dei soggetti partecipanti al progetto MIND (ovvero la Fondazione *Human Technopole* e la società *Lendlease*), i criteri di ripartizione dei costi afferenti ai servizi e alle utenze di sito e i criteri del conseguente ribaltamento degli stessi a carico dei soggetti predetti. A tal fine sono stati sottoscritti due atti, uno *Lendlease* (verbale del Comitato di gestione del 28 gennaio 2021) ed uno con Fondazione

---

<sup>11</sup> Per maggiori dettagli sul Programma integrato di intervento "Milano Innovation District" (già Parco della scienza, del sapere e dell'innovazione), 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" e delle "ancore dello sviluppo", si rinvia alle precedenti relazioni di questa Sezione di controllo sugli enti.

<sup>12</sup> Il rapporto contrattuale con l'IRCCS "Galeazzi", è stato 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 procedere alla costruzione del nuovo nosocomio.

*Human Technopole* (“side letter” del 28 dicembre 2021): tali atti la ripartizione dei ridetti costi per un periodo transitorio, in quanto l’attuale assetto, in relazione allo sviluppo del sito, comporterà l’esigenza di successive modificazioni.

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

### **3.2 Il “MIND” - “Milano Innovation District” - e il correlato strumento urbanistico attuativo**

La disciplina urbanistica dell’area dove si è svolta la manifestazione “*Expo Milano 2015*” è contenuta nell’accordo di programma sottoscritto nel 2011<sup>13</sup>, il cui art. 12 concerne, nello specifico, la destinazione dell’area predetta nel periodo successivo alla conclusione dell’evento espositivo (la fase *post-Expo* di cui si è detto), con rinvio della regolamentazione della relativa trasformazione urbanistico-edilizia allo strumento attuativo, previsto dagli art. 87, e seguenti, della citata legge regionale della Lombardia n. 12 del 2015.

A seguito dell’approvazione in data 31 gennaio 2020 da parte dei Comuni di Milano<sup>14</sup> e Rho<sup>15</sup> del Programma integrato d’intervento (PII), e del successivo rilascio, da parte della Regione Lombardia, con la DGR n. 2826 del 10 febbraio 2020, previa effettuazione della valutazione di impatto ambientale - VIA, del provvedimento autorizzativo unico regionale (PAUR), di cui all’art. 27-bis del decreto legislativo n. 152 del 2006, in data 3 giugno 2020 è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica che, tra gli altri, vede, come parti, i Comuni di Milano e Rho e le società AREXPO e *Lendlease* s.r.l.<sup>16</sup>. Con detta convenzione è stata prevista, tra l’altro, la cessione di aree

<sup>13</sup> Tra Regione Lombardia, Comune di Milano, Provincia di Milano, Comune di Rho e Poste italiane, con l’adesione delle società Expo 2015 e AREXPO.

<sup>14</sup> Deliberazione della Giunta comunale di Milano n. 129 del 31 gennaio 2020.

<sup>15</sup> Deliberazione della Giunta comunale di Rho n. 14 del 31 gennaio 2020.

<sup>16</sup> Come riferito nel precedente referto, prima dell’approvazione del Piano integrato di intervento (PII) da parte dei Comuni di Milano e di Rho, la Società, in data 12 aprile 2019, aveva stipulato con la società *Lendlease* un primo contratto (definito “concessione base”), con il quale, in conformità allo schema a suo tempo allegato al bando di gara, era stata affidata in concessione per 99 anni un’area di estensione tale da consentire lo sviluppo di 250.000 metri quadri di superficie lorda di pavimento (SLP). Tale concessione era condizionata alla costituzione di un diritto di superficie sulla stessa area, per uguale durata, da effettuarsi, con separato atto, entro dieci giorni dalla sottoscrizione (all’esito della definitiva approvazione del PII) della Convenzione urbanistica di cui all’art. 93 della legge regionale n. 12 del 2005; in seguito, è stato stipulato 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 (per complessivi 472.750 metri quadri di SLP), con efficacia parimenti condizionata alla stipula di progressivi atti di costituzione del diritto di superficie sulle aree interessate. In entrambi i contratti è stato convenuto che AREXPO ha facoltà di procedere, mediante procedure ad evidenza pubblica e nel rispetto dei parametri di congruità stabiliti dalla legge, alla vendita a terzi di porzioni di aree rimaste di sua piena proprietà, nonché all’alienazione dei suoli gravati da diritto di superficie.

ed opere ai Comuni di Milano e di Rho a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la cessione delle aree di pertinenza delle tre “*ancore dello sviluppo*” (cioè, delle funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico di eccellenza nel campo della salute, della ricerca e dell’innovazione), e la concessione del diritto di superficie sulle aree di pertinenza del concessionario.

Nel corso dell’esercizio in esame, dopo la richiamata sottoscrizione della Convenzione urbanistica e a seguito dell’emanazione della legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019<sup>17</sup>, è intervenuta l’approvazione da parte dell’Assemblea degli azionisti del 15 marzo 2021 della modifica dell’art. 3 dello statuto. La disposizione introdotta consente ad AREXPO, ove richiesto dagli enti interessati, e mediante appositi accordi, di partecipare allo sviluppo di 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 ed avvalersi di finanziamenti regionali. E’ stata apportata, inoltre, la modifica all’art. 4 dello statuto di cui si è detto in precedenza, in base alla quale la durata della Società è stata prorogata al 31 dicembre 2125, in coerenza con la durata (99 anni) dei rapporti contrattuali intervenuti, in precedenza, fra AREXPO e *Lendlease* s.r.l.

Con riferimento all’attuazione del PII e della Convenzione urbanistica, in continuità con le azioni impostate negli anni precedenti, sono state adottate una serie di iniziative, tra le quali si evidenziano le seguenti:

- approvazione, da parte del Comune di Rho e di Milano (rispettivamente con delibera di Giunta n. 148 del 27 luglio 2021 e con determinazione dirigenziale n. 6404 del 4 agosto 2021), dei primi quattro progetti di stralci funzionali privati A01-02-03-04 relativi allo sviluppo privato delle aree del c.d. *West Gate*. Le principali funzioni dell’area, per un totale di SLP di 215.860 mq, prevedono la compresenza di uffici, residenze, un hotel, negozi e servizi pubblici, oltre a parcheggi e spazi accessori;
- presentazione, da parte di AREXPO e GSD Real Estate, in data 9 luglio 2021, di uno stralcio funzionale ricognitivo A5 relativo all’ancora pubblica IRCCS Galeazzi<sup>18</sup>, finalizzato a comprendere, all’interno del PII MIND, il progetto relativo alla costruzione

---

<sup>17</sup> La novella legislativa consente ad AREXPO di concludere accordi con altre “*amministrazioni aggiudicatrici*”, ai sensi dell’art. 5, comma 6, del previgente d.lgs. n. 50 del 2016 (analoga la previsione dell’art. 7, comma 4, del recente d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36), per lo sviluppo di progetti di rigenerazione urbana (ai sensi dell’art. 23-bis della l.r. n. 12 del 2005) e attività di centralizzazione delle committenze e di committenza ausiliarie.

<sup>18</sup> Le “*ancore pubbliche*” rappresentano il cuore dello sviluppo del progetto *MIND* e sono funzionali a favorire uno scambio di conoscenze di eccellenza nell’ambito delle scienze della vita.

dell'IRCCS Galeazzi. Detto stralcio è stato approvato dal Comune di Rho con deliberazione di Giunta n. 13 del 8 febbraio 2022 e dal Comune di Milano con determinazione dirigenziale n. 1111 del 21 febbraio 2022;

- partecipazione alle attività per la preparazione di un Protocollo d'intesa - che ha visto anche il coinvolgimento di ASPI s.p.a. e del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili (oggi Ministro delle infrastrutture e dei trasporti - Mit) - per la realizzazione, da parte di AREXPO e *Lendlease* s.r.l., degli interventi di adeguamento del raccordo stradale con l'autostrada A52 e delle opere connesse. Il Protocollo d'intesa, sottoscritto nel mese di giugno 2022, ha consentito nuovamente di richiedere l'indizione di una conferenza di servizi istruttoria unificata, finalizzata all'autorizzazione delle opere di urbanizzazione di completamento, funzionali agli stralci privati autorizzati<sup>19</sup>;
- preparazione di un *addendum* all'art. 13 della Convenzione urbanistica, finalizzato (limitatamente ad alcuni lotti di intervento degli stralci funzionali A01, A02, A03 e A04) a consentire il solo rilascio dei titoli edilizi privati, nelle more dell'approvazione delle opere di urbanizzazione. In data 24 e 25 novembre 2021 sono state convocate, prima, la Segreteria tecnica e, dopo, il Collegio di vigilanza dell'Accordo di programma Expo, durante le quali i Comuni di Milano e di Rho hanno proposto l'integrazione della Convenzione urbanistica, mediante *Addendum* all'art. 13. In data 25 gennaio 2022 il ridetto *Addendum* è stato sottoscritto, oltre che dalla società AREXPO, dai Comuni di Milano e Rho, dall'Università degli studi di Milano, dalla Città metropolitana di Milano, da RFI s.p.a. e ANAS s.p.a., dalla Fondazione *Human Technopole*, nonché da *Lendlease* s.r.l., *Lendlease* SGR s.p.a. e *GSD Real Estate* s.r.l.;
- presentazione nel mese di settembre 2021 di una verifica di assoggettabilità alla valutazione d'impatto ambientale (VIA) di un edificio con destinazione d'uso parcheggio (c.d. 3.1 Molo), posto nell'area del *West Gate*, all'interno dello stralcio funzionale A03.

---

<sup>19</sup> Con ricorso notificato in data 20 novembre 2020, Autostrade per l'Italia S.p.A., con l'intervento del Ministero delle Infrastrutture e trasporti, aveva impugnato, presso il TAR per la Lombardia, gli atti approvativi della conferenza di servizi, richiesta, da AREXPO in qualità di soggetto attuatore, al Comune di Milano, ed indetta per l'approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione di completamento e delle attrezzature di servizio connesse agli interventi privati previsti nei primi stralci funzionali del PII e relativi al c.d. *West Gate* (stralci n. A01, A02, A03, A04). Ciò per l'omessa considerazione delle osservazioni formulate dai ricorrenti nella conferenza di servizi, riguardanti una presunta inadeguatezza delle opere di urbanizzazione di completamento, progettate e connesse allo snodo autostradale A52. A seguito dell'interlocuzione intercorsa tra le parti, AREXPO ha ritirato i progetti definitivi oggetto della conferenza di servizi, con decadenza dei relativi effetti, impegnandosi a presentare una nuova istanza di indizione di conferenza di servizi corredata da elaborati progettuali concordemente ridefiniti. A tal fine è stato avviato un tavolo tecnico tra i Comuni di Milano e Rho, AREXPO, *Lendlease* s.r.l., ASPI ed il MIMS, finalizzato alla condivisione dei nuovi elaborati progettuali.

All'esito dell'istruttoria effettuata, la Regione Lombardia ha decretato l'esclusione della procedura di valutazione d'impatto ambientale per il progetto in questione;

- sottoscrizione, con i Comuni di Milano e Rho, degli atti di trasferimento di aree, corrispondenti a *Loop Sud 1* (in comune di Rho per un totale di 606 metri lineari e in comune di Milano per un totale di 382 metri lineari) e *Loop Sud 2* (in comune di Milano per un totale di 830 metri lineari);
- trasmissione da parte di AREXPO in data 30 novembre 2021 all'Agenzia del demanio e al Ministero dell'economia e delle finanze di una manifestazione d'interesse per l'acquisizione delle aree dell'alveo del torrente Guisa, con particolare riferimento all'art. 1.4.a) della Convenzione urbanistica che prevede l'impegno della Società ad ottenere la sdemanializzazione di alcuni ex alvei insistenti sul sito, il cui tracciato originario è stato deviato dai lavori di infrastrutturazione di *Expo 2015*. Tale iniziativa della Società ha fatto seguito all'emissione del decreto del Ministro della transizione ecologica di sdemanializzazione (e conseguente passaggio ai beni patrimoniali dello Stato dal mese di agosto 2021). In data 27 aprile 2022 è stato pubblicato da parte dell'Agenzia del Demanio l'avviso pubblico per l'alienazione;
- sottoscrizione di una convenzione con il Comune di Rho e *Expo 2015* in liquidazione, volta a definire gli impegni delle parti per lo smantellamento delle opere di urbanizzazione per la riqualificazione del cosiddetto "*campo base*" e per la consegna della relativa area ad AREXPO, con contestuale trasferimento del diritto di superficie. A seguito di aggiudicazione della relativa procedura di gara, la Società, in data 28 dicembre 2021, ha proceduto all'affidamento di detti lavori ad un raggruppamento temporaneo di imprese.

### 3.3 Le Funzioni pubbliche

Il PII MIND prevede, secondo le indicazioni contenute negli stralci funzionali di attuazione, la realizzazione - oltrechè di opere da parte del concessionario *Lendlease s.r.l.*, di opere di urbanizzazione e di opere private<sup>20</sup> - anche di opere pubbliche, da sviluppare previo specifico convenzionamento con i proprietari o gli enti pubblici competenti.

---

<sup>20</sup> Realizzate su sedime privato da soggetti privati, ma da utilizzare e gestire comunque anche a fini di interesse generale.

**La Fondazione “Human Technopole” (HT)<sup>21</sup>**

Nel corso del 2021 sono proseguite le attività concordate fra AREXPO e *Human Technopole* con il Protocollo d'intesa sottoscritto in data 24 maggio 2019: esse comprendono la costruzione - in aree limitrofe a quelle dove insiste la sede della Fondazione HT, previo affidamento ad AREXPO (in attuazione della legge regionale n. 10 del 2018<sup>22</sup>) delle attività di committenza - di un nuovo edificio da destinare ad uffici, laboratori e servizi interdisciplinari, denominato *Headquarter*, nonché di un nucleo di strutture di natura temporanea (da adibire a laboratori, uffici e stabulario), al fine di consentire il progressivo e celere insediamento delle attività e del personale scientifico nel sito, nelle more della completa utilizzabilità degli altri edifici.

In tale contesto operativo, nel corso del 2021 si sono conclusi i lavori di rifunzionalizzazione del *Cardo Nord Ovest* e dell'*US6*, strutture che, con contratto di compravendita stipulato in data 28 settembre 2021, sono state cedute a *Human Technopole*, per un corrispettivo pari a euro 14.470.885 (oltre IVA).

Nell'anno si sono conclusi, altresì, i lavori di realizzazione dei c.d. “*Laboratori temporanei*”, che sono stati consegnati ad *Human Technopole* da AREXPO (che ha svolto le attività di committenza) nel febbraio del 2021, previa stipula di un contratto di locazione delle aree sui quali tali manufatti insistono.

Quanto all'*Headquarter*, nel 2021 sono proseguite le attività previste dal cronoprogramma. In data 17 gennaio 2022 è stato sottoscritto, con la società PIUARCH s.r.l., il contratto per la progettazione definitiva ed esecutiva. L'entrata in esercizio dell'edificio in questione è prevista entro la fine del 2026.

**Il Campus dell'Università degli studi di Milano**

L'alienazione dei terreni a favore dell'Università e la cessione dei relativi diritti edificatori, prevista per il 2021, è slittata al 2022, a causa del prolungarsi dell'*iter* di sdemanializzazione dell'alveo del torrente Guisa, di cui si è detto, e per la maggior durata di alcuni lavori

---

<sup>21</sup> La Fondazione, che, con d.p.c.m. del 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, nonché 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 decreto-legge n. 185 del 2016 e successivamente approvato con il d.p.c.m. 16 settembre 2016).

<sup>22</sup> Cfr. *supra*, par. n. 1.1.

propedeutici alla vendita, posti a carico di AREXPO, causata dalle conseguenze dell'emergenza sanitaria da *Covid-19*. In attuazione di quanto stabilito dal contratto preliminare sottoscritto in data 15 luglio 2019<sup>23</sup>, nel corso del 2021, è stato negoziato con l'Università un documento per la realizzazione di opere ancillari, funzionali al *Campus*, quali residenze universitarie, orto botanico, parcheggi.

Il contratto sottoscritto da UNIMI, AREXPO e *Lendlease*, nel marzo 2022, non modifica gli accordi pregressi.

### **Struttura ospedaliera Istituto Ortopedico IRCCS "Galeazzi"**

Il programma di sviluppo, oltre al polo scientifico *Human Technopole* e al *Campus* universitario, prevede la realizzazione anche di una nuova struttura ospedaliera, coerente con la vocazione scientifica e sperimentale che connoterà l'area. Nel corso del 2021 i lavori di realizzazione della struttura predetta sono proseguiti come da cronoprogramma e, nel mese di agosto 2022, vi è stata l'apertura del nuovo polo ospedaliero.

### **Cascina Triulza**

Nel 2021 AREXPO, in qualità di stazione appaltante del Comune di Milano, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5.2.2 della Convenzione urbanistica, ha indetto una procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di un operatore senza finalità di lucro che svolgesse, in concessione, il servizio di gestione e valorizzazione del compendio denominato "*Cascina Triulza*" all'interno del sito *MIND*, per un periodo di 10 anni. A settembre 2021 la procedura di gara è stata aggiudicata alla Fondazione Triulza.

Al riguardo si ricorda che, come detto, AREXPO, ai sensi dell'art. 5.2.1 della succitata convenzione, sosterrà i costi relativi alla manutenzione straordinaria di tutti gli immobili compresi nel compendio immobiliare, nonché quelli derivanti dalla fruizione della porzione della Cascina nella disponibilità della Fondazione, ivi compresa la manutenzione ordinaria.

---

<sup>23</sup> Sulla genesi e sull'evolversi dell'iniziativa, nonché sui precedenti accordi precontrattuali e sul contratto preliminare si è ampiamente riferito nelle relazioni precedenti di questa Sezione, alle quali si rinvia per maggior informazioni.

### 3.4 Ulteriori fatti gestionali di rilievo

#### **Fermata stazione ferroviaria MIND - Merlata**

Nel corso del 2021 AREXPO, in virtù degli impegni assunti con il Protocollo di intesa sottoscritto in data 25 luglio 2019, ha affidato, mediante procedura negoziata (ai sensi degli artt. 114 e 36, comma 2, lettera *b*), del decreto legislativo n. 50 del 2016 e dell'art. 1, comma 2, lettera *b*), del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, ad un raggruppamento temporaneo di imprese la redazione del progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) della stazione ferroviaria MIND - Merlata.

Il progetto è stato presentato il 30 agosto 2021 e adeguato agli esiti delle attività di verifica interna in data 10 dicembre 2021. In seguito, è stato approvato da AREXPO con determina n. 6 del 18 gennaio 2022.

Nel corso del 2021 è stato, inoltre, raggiunto l'accordo per lo sviluppo del progetto definitivo a cura di RFI s.p.a., con oneri a carico di AREXPO, in linea con le previsioni del Protocollo di intesa del 25 luglio 2019; detto accordo è stato sottoscritto il 1° aprile 2022.

Si precisa che i costi anticipati da AREXPO per la progettazione, nonché quelli per la realizzazione delle opere, saranno ripartiti mediante apposita convenzione, da stipularsi tra gli enti pubblici competenti (al netto di ulteriori eventuali contributi che si renderanno, *medio tempore*, disponibili).

#### **Concessione del diritto di superficie**

In data 22 giugno 2021, AREXPO e *Lendlease* s.r.l. hanno sottoscritto i seguenti atti:

- contratto di compravendita di una porzione di area gravata da diritto di superficie, in grado di sviluppare 64.472 mq di superficie lorda di pavimento - SLP (valore euro 3.674.904);
- anticipo del canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio sulla suddetta area, ovvero dismissione di 64.472 mq di SLP (valore euro 35.781.960);
- anticipo del canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio a valere sulla "concessione base" per 54.578 mq di SLP (valore euro 30.290.790);
- costituzione del diritto di superficie su un'area della c.d. "Concessione aggiunta", in grado di sviluppare 2.528 mq di SLP.

**Ulteriori iniziative in ambito di rigenerazione urbana in Regione Lombardia**

Nel corso dell'anno la Società ha adottato di una procedura per la definizione e sottoscrizione di accordi (ai sensi dell'art. 23-bis della legge regionale della Lombardia per il governo del territorio n. 12 del 2005), finalizzati alla individuazione e realizzazione di progetti di rigenerazione urbana. A fronte di questa procedura è stato pubblicato un avviso di raccolta di manifestazioni di interesse sul sito *internet* istituzionale. In particolare, sono state definite le modalità di collaborazione della Società con INVIMIT Sgr (Investimenti Immobiliari Italiani Sgr s.p.a.)<sup>24</sup>.

Inoltre, AREXPO ha sottoscritto due accordi di collaborazione, ai sensi dell'art. 5, comma 6, del previgente d. lgs. n. 50 del 2016<sup>25</sup>.

Il primo di essi è rappresentato dalla convenzione con l'Università di Pavia (UNIPV), stipulata in data 5 luglio 2021, finalizzata allo svolgimento, da parte di AREXPO, di attività di committenza a favore della stessa UNIPV per le prestazioni riconducibili alla cosiddetta "filiera della rigenerazione urbana", concernenti immobili dei quali l'Ateneo è proprietario o titolare di altro diritto reale (ivi compreso il supporto necessario per l'ottenimento di certificazioni, documentazioni, autorizzazioni, etc.). Tale accordo prevede, altresì, l'attribuzione ad AREXPO del titolo di proprietà (o altro diritto reale) relativamente ad immobili di UNIPV, al fine dell'attribuzione della funzione di soggetto attuatore di interventi urbanistici di rigenerazione. AREXPO ha poi stipulato un accordo attuativo per attività di committenza ausiliaria in favore della medesima Università, funzionale alla realizzazione del c.d. "Parco Cardano", un nuovo centro di ricerca e formazione dell'Ateneo, da sviluppare nel corso degli esercizi 2022 e 2023, in prima istanza con la definizione di una lettera di intenti, a cui farà seguito - effettuati i dovuti approfondimenti urbanistici, progettuali ed economici - a stipula di un apposito atto negoziale). Il secondo degli accordi predetti, stipulato con Regione Lombardia ed approvato dalla stessa con delibera di Giunta n. 5046 del 19 luglio 2021, prevede:

- attività di studio e valorizzazione del patrimonio regionale, finalizzate ad attuare processi di rigenerazione urbana e territoriale di aree e bacini ricadenti nel territorio dei

---

<sup>24</sup> Società con capitale interamente detenuto dal Ministero dell'economia e delle finanze, che ha ad oggetto, tra l'altro, la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, realizzato attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliari chiusi, come previsto dagli artt. 33 e 33-bis del decreto-legge n. 98 del 2011.

<sup>25</sup> La cui disciplina è stata ripresa, come già detto, nell'art. 7, comma 4, del nuovo Codice dei contratti pubblici, d.lgs. n. 36 del 2023.

comuni del cosiddetto Patto del Nord Ovest Milano o collocati nell'area della direttrice Milano-Varese;

- supporto alla definizione delle attività per la valorizzazione e il rilancio di Città studi;
- supporto tecnico all'attuazione di strumenti di programmazione negoziata;
- supporto nella definizione delle linee e priorità strategiche in tema di edilizia residenziale pubblica, in raccordo con le aziende lombarde del territorio (ALER) ed i comuni capoluogo.

Con delibera di Giunta regionale n. 5338 del 4 ottobre 2021 è stato approvato un progetto attuativo del sopra menzionato accordo quadro tra Regione Lombardia e AREXPO, finalizzato alla pianificazione ed attuazione di interventi di rigenerazione urbana.

### 3.5 L'attività di finanziamento

In data 23 giugno 2020 è stato stipulato il contratto di finanziamento con l'istituto di credito aggiudicatario (in *pool* con altri istituti) della procedura ad evidenza pubblica per la concessione di un prestito finanziario "senior" del valore di 210 milioni, oltre a ulteriori 10 milioni per una linea di credito "stand-by", in sostituzione del finanziamento "bridge", di pari importo, ottenuto dal sistema bancario nel 2018. Con quest'ultimo era stata estinta, nella quasi totalità, la precedente partita debitoria nei confronti di istituti bancari, nonché di *Expo* e del socio Ente autonomo Fondazione Fiera internazionale di Milano.

Grazie al miglioramento del merito creditizio della Società, in considerazione dei flussi di cassa attesi per effetto degli atti contrattuali già stipulati in attuazione del programmato piano di sviluppo del sito, sono state ottenute condizioni economiche più favorevoli (in linea con i tassi di mercato per analoghe operazioni), rispetto a quelle del preesistente finanziamento. Ciò ha consentito di abbattere di quasi il 40 per cento il tasso medio di indebitamento che si è attestato intorno al 3,4 per cento<sup>26</sup>, con un risparmio annuo di circa 2,5 milioni di euro.

---

<sup>26</sup> Nello specifico, sono state concesse le seguenti cinque linee di credito: linea di credito A), pari a 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, garantita dalle cessioni di aree ed immobili ad HT e a UniMi; linea di credito B), pari a 79 milioni di euro (di tipo *amortizing* e con durata di 15 anni) - tasso fisso pari al 3,0 per cento, garantita dai canoni derivanti dal contratto di "concessione base"; 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, garantita da ipoteca iscritta sui diritti volumetrici residuali dell'area in capo ad AREXPO, di quelli relativi alla "concessione aggiunta" e sulla nuda proprietà dei terreni gravati da diritto di superficie; 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 innovabile

Il finanziamento prevede un sistema di “*cash sweep*”, in base al quale AREXPO destinerà i flussi di cassa eccedenti i 6 milioni di euro alla fine di ogni esercizio al rimborso del debito, partendo dalle linee con rimborso più lontane nel tempo.

Nel corso del 2021 è stato rimborsato un importo di circa 20,7 milioni, e pertanto, l’indebitamento nei confronti del sistema bancario si è ridotto, alla fine dell’esercizio, a 178,2 milioni (198,9 a fine 2020).

Al 31 dicembre 2021, inoltre, risultano rispettati i due parametri finanziari, ai quali è sottoposto il finanziamento *senior*, ovvero:

- *Annual Debt Service Coverage Ratio* (ADSCR), che indica il rapporto tra il *free cash flow* (flusso di cassa aziendale disponibile) e il servizio del debito (che, al 31 dicembre di ogni esercizio, deve risultare pari o superiore al 1,05 per cento);
- *Loan to Cost*, in base al quale il rapporto, nello stato patrimoniale, tra l’ammontare dell’indebitamento finanziario e la somma delle voci attive delle “*immobilizzazioni*” e “*rimanenze*” deve rimanere inferiore al 75 per cento.

Inoltre, si evidenzia che, nell’ambito del contratto di finanziamento di lungo periodo sottoscritto tra AREXPO e un istituto di credito il 12 giugno 2020, in data 14 febbraio 2022 quest’ultimo ha ceduto a terzi una quota del finanziamento, pari a complessivi 25 milioni di euro (distribuita su ciascuna linea di credito). Detta cessione comporterà un risparmio annuo di oneri finanziari stimato in circa 380.000 euro.

### 3.6 Il piano industriale

Il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 26 maggio 2020, ha aggiornato il Piano industriale 2019/2035, approvato il 26 novembre 2019, a seguito della stipula degli atti di concessione nell’aprile 2020<sup>27</sup> ed in vista dell’assunzione del finanziamento *senior* di 210 milioni di cui si è riferito.

Nella relativa costruzione sono stati presi in considerazione elementi di natura economica, patrimoniale e finanziaria, soffermandosi, in particolare, sui flussi reddituali attesi nell’arco temporale 2020-2035, vale a dire nel periodo di sviluppo del programma di rigenerazione

---

sino a 16 anni) – tasso variabile pari all’ Euribor a 3 mesi + 0,5 per cento. La commissione di mancato utilizzo è pari al 1 per cento, mentre la commissione “*up front*” sulle linee A, B, C e D è pari allo 0,90 per cento *una tantum*.

<sup>27</sup> Cfr. *supra*, par. n. 3.2.

urbana dell'area MIND, anche al fine di evidenziare la sostenibilità finanziaria e il merito creditizio dell'iniziativa imprenditoriale.

A tal fine, sono stati messi in particolare risalto i riflessi finanziari derivanti dai contratti relativi alla "Concessione base" e alla "Concessione aggiunta", in relazione ai quali sono stati stimati ricavi, nell'arco di piano (coincidente con la fase di sviluppo), per un totale di 600 milioni circa, a titolo di canoni concessori (e anticipi sui medesimi), rimborsi dei costi di infrastrutturazione 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 che si prevede che si realizzeranno nei primi sei anni di piano, sono stati, invece, stimati in 64 milioni circa.

Tenuto conto che i costi complessivi per il funzionamento della Società, per il mantenimento del sito, per l'adeguamento delle opere in cessione ai due comuni soci e per lo sviluppo dell'area sono stati previsti in complessivi 259 milioni, la Società ha programmato la recuperabilità, nell'arco del piano, degli investimenti effettuati e delle pregresse perdite, nonché la capacità di soddisfare il debito finanziario contratto.

### **3.7 Contenzioso**

Nel 2020 la Società risultava parte in dodici contenziosi, di cui sette in materia civile e cinque in materia amministrativa. Al 31 dicembre 2021 risultavano pendenti dieci giudizi.

Si evidenzia, in particolare, che, con sentenza n. 3457 del 25 novembre 2021, la Corte di appello di Milano ha respinto l'appello proposto da AREXPO avverso la sentenza n. 9358/2019, con la quale il Tribunale di Milano aveva accertato che nulla era dovuto alla stessa AREXPO e ad *Expo 2015 s.p.a.* in liquidazione, per i costi sostenuti da quest'ultima (quantificati in euro 4.154.589) per le attività di bonifica ambientale svolte nell'area a suo tempo venduta, dalla società precedente proprietaria, ad AREXPO, e sulla quale la stessa aveva costituito un diritto di superficie a favore della società *Expo 2015 s.p.a.*, per la realizzazione e la gestione del sito espositivo.

A seguito del deposito della sopracitata sentenza n. 3457/2021, *Expo 2015 s.p.a.* in liquidazione ha rinunciato a richiedere ad AREXPO di promuovere azioni verso i precedenti proprietari, volte a ottenere l'indennizzo dei costi sostenuti, quale superficiaria, per l'attività di

conferimento in discarica, come rifiuto, dei riporti risultanti non conformi al *test* di cessione prescritto dalla normativa vigente<sup>28</sup>.

### 3.8 L'attività contrattuale

Nel corso del 2021 la mole delle attività gestite da AREXPO è stata volta, altresì, a garantire l'acquisizione di beni, servizi e lavori per il soddisfacimento dei fabbisogni della Società e per l'espletamento delle procedure di gara, in qualità di stazione appaltante ausiliaria o centrale di committenza.

Nell'ambito dei lavori in appalto è proseguita l'applicazione delle procedure e dei presidi anti *COVID-19*, recependo, nei piani di sicurezza e coordinamento dei singoli affidamenti, le misure previste dai protocolli sottoscritti dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, i rappresentanti sindacali e le associazioni datoriali.

La seguente tabella sintetizza l'attività contrattuale svolta dalla Società nell'esercizio in esame.

---

<sup>28</sup> In ragione della messa in liquidazione della società *Expo 2015 S.p.A.*, avvenuta in data 9 febbraio 2016, era stato predisposto un atto ricognitivo e di definizione degli obblighi tra la suddetta Società ed AREXPO. L'atto, approvato dai competenti organi societari in data 13 aprile 2016 e sottoscritto il 21 aprile 2016, ha definito i rapporti reciproci relativamente ai costi delle bonifiche, prevedendo che AREXPO promuovesse, a proprie spese, azione nei confronti dei precedenti proprietari, per chiedere l'indennizzo dei costi sopportati da *Expo 2015 S.p.A.*, quale superficiaria, per l'attività di conferimento in discarica, quale rifiuto, dei riporti risultanti non conformi al test di cessione (prescritto dall'art. 9 del decreto ministeriale 5 febbraio 1998), impegnandosi a riversare ad *Expo 2015 s.p.a.* il risultato economico utile di tali iniziative giudiziarie, al netto degli eventuali costi legali sostenuti.

Tabella 6 - Attività contrattuale

Acquisizioni lavori, servizi e forniture (d. lgs. n.50/2016)	Precisazioni normative (d.l. n. 76/2020)	Numero totale contratti	Importo aggiudicazione (al netto di IVA e altri oneri)	Adesione Consip s.p.a./ARIA s.p.a.	Utilizzo Mepa	Costo rilevato nell'esercizio 2021
Affidamento ai sensi dell'art. 60		1	510.795,15			
Affidamento ai sensi dell'art. 61 *		1	990.000,00			
Affidamento ai sensi dell'art. 63, c. 2, lett. b), n.2)		1	100.000,00			50.000,00
Affidamento ai sensi dell'art. 63, c. 4 **		1	4.074.381,32			
Affidamento ai sensi dell'art. 63, c. 5		1	165.000,00			48.244,25
Affidamento diretto (art. 36, c. 2, lett. a)	Affidamento ai sensi dell'art. 1, c. 2, lett. a) del d.l. n. 76/2020	47	1.824.780,73		50.542,29	814.776,22
Affidamento diretto previo confronto di più offerte economiche (art. 36, c. 2, lett. a)	Affidamento ai sensi dell'art. 1, c. 2, lett. a), del d.l. n. 76/2020	65	773.700,42		19.296,83	
Procedura negoziata previa consultazione di più operatori economici (art. 36, c. 2, lett b), c), c bis) e d)	Affidamento ai sensi dell'art. 1, c. 2, lett. b), del d.l. n. 76/2020	2	971.580,25			78.569,96
Affidamento diretto in adesione ad accordo quadro/convenzione (art.3, c. 1, lett. c)	Affidamento ai sensi dell'art. 37 del d.lgs. n. 50/2016	14	4.771.695,68	4.771.695,68		2.346.613,29
Affidamento ai sensi dell'art. 106, c. 1, lett. b) del d. lgs n. 50/2016		1	800.000,00			
Affidamento ai sensi dell'art. 54, c. 4, lett. c) del d. lgs n. 50/2016 ***		6	720.180,43			26.037,96
Affidamento ai sensi dell'art. 1, c. 136 della legge n. 232/2016		7	1.070.138,00			484.509,33
Affidamento ai sensi dell'art. 17, c. 1, lett. d) del d. lgs n. 50/2016		1	74.508,00			
Affidamento ai sensi dell'art. 57, c. 5, lett. b) del d. lgs n. 163/2006		2	88.457,04	88.457,04		
Affidamento ai sensi dell'art. 5, c. 6 del d. lgs n. 50/2016		1	60.000,00			
Affidamento ai sensi dell'art. 6 del d.l. n. 76/2020		2	23.228,96			
Affidamento ai sensi dell'art. 205, c. 5 del d. lgs n. 50/2016		1	19.750,00			
<b>Totale complessivo</b>		<b>154</b>	<b>17.038.195,98</b>	<b>4.860.152,72</b>	<b>69.839,12</b>	<b>3.848.751,01</b>

\* La procedura si riferisce ad una concessione di servizi.

\*\* La procedura è stata svolta da AREXPO in qualità di stazione appaltante ausiliaria ai sensi della l.reg. 24 luglio 2018, n. 10 con pagamento diretto del corrispettivo da parte del committente sostanziale.

\*\*\*Nell'ambito di tali procedure rientrano appalti specifici derivati da AQ Servizi di ingegneria, affidati da AREXPO in qualità di stazione appaltante ausiliaria ai sensi della l.reg. n. 10/2018, con pagamento diretto del corrispettivo da parte del committente sostanziale, per un importo pari ad euro 190.536,16.

Fonte: Dati forniti dalla Società

AREXPO provvede a pubblicare, nella sezione “*Amministrazione trasparente*” del sito *internet* istituzionale, i bandi di gara, gli avvisi degli esiti ed ogni documentazione attinente all’attività contrattuale. Dichiara, inoltre, di adempiere regolarmente agli obblighi di comunicazione ad ANAC dei dati afferenti ai contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture stipulati ed eventuali varianti.

Per gli affidamenti sotto-soglia, la Società riferisce di procedere nel rispetto del principio della rotazione degli inviti e degli affidamenti, a norma dell’art. 36, comma 1, del d. lgs n. 50 del 2016. La Società si è dotata, alla fine del 2017, di un elenco telematico degli operatori economici istituito sulla piattaforma SINTEL della Regione Lombardia, che prevede la sottoscrizione di un regolamento da parte degli operatori nella fase di iscrizione; tale regolamento è stato da ultimo aggiornato con determina n. 31 del 23 febbraio 2022.

La Società è dotata, altresì, di una procedura acquisti, approvata con determina n. 110 del 3 dicembre 2018, e aggiornata con determina n. 76 del 8 luglio 2020, la quale regola tutte le tipologie di appalto e disciplina le modalità di rotazione per gli inviti ed affidamenti.

Per quanto concerne l’acquisizione di beni e servizi, inoltre, secondo le disposizioni di legge in vigore, AREXPO aderisce alle convenzioni attive stipulate dalla centrale di committenza regionale Aria s.p.a., e al sistema delle convenzioni stipulate da Consip S.p.a., di cui all’art. 26, comma 1 e 3, della legge 23 dicembre 1999 n.488, ed ha utilizzato, per gli acquisti di importo inferiore alla soglia comunitaria, il Mercato elettronico della pubblica amministrazione (Mepa). In particolare, le convenzioni con Aria s.p.a. ammontano complessivamente a circa 3,9 mln oltre IVA, mentre le convenzioni e gli acquisti tramite MEPA, a circa 0,9 milioni, oltre IVA.

## 4. IL BILANCIO

### 4.1 Notazioni generali

Il bilancio dell'esercizio 2021 è stato adottato dal Consiglio d'amministrazione della Società nella seduta del 22 maggio 2022.

Il documento è stato poi comunicato alla società di revisione, che, dopo aver effettuato i riscontri di competenza, ha rassegnato all'Assemblea, in data 13 giugno 2022, la relazione prescritta dall'art. 14 del decreto legislativo 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 del 13 giugno 2022, ha riferito sui risultati dell'esercizio e sull'attività di controllo e vigilanza espletata.

Anche sulla base di tali relazioni, il bilancio d'esercizio 2021 è stato approvato dall'Assemblea ordinaria in data 1° settembre 2022.

In quanto inclusa nell'elenco delle amministrazioni pubbliche (funzionale alla redazione del conto economico consolidato dello Stato) compilato annualmente dall'Istat, la Società si è conformata alle prescrizioni degli artt. 11 e 13 del decreto legislativo 31 maggio 2011, n. 91, allegando ai documenti di bilancio (stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario, nota integrativa e relazione sulla gestione) il prospetto del conto consuntivo redatto in termini di cassa, con la ripartizione della spesa per missioni e programmi (redatto secondo il modello approvato dall'art. 9 e Allegato 2 del d.m. 27 marzo 2013).

L'esercizio 2021 si è chiuso con un utile di 1.736.307 euro (3.762.878 euro nel 2020) che, con votazione unanime dei soci e conformemente alla proposta del Consiglio di amministrazione, è stato destinato, quanto a 86.815 euro, a riserva legale e, per la differenza, pari a 1.649.492 euro, portato interamente a nuovo, a decremento dei disavanzi pregressi.

Di segno positivo anche il margine operativo lordo (Ebitda<sup>29</sup>) e il risultato operativo (Ebit<sup>30</sup>), che si sono attestati, rispettivamente, a 11,98 milioni (21,75 nel 2020) e 11,10 milioni (16,98 nel 2020).

---

<sup>29</sup> *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*. È un indicatore di redditività che, rispetto all'utile d'esercizio, tiene separati alcuni costi. Rappresenta l'utile prima di oneri finanziari, tasse, svalutazioni e ammortamenti.

<sup>30</sup> *Earnings Before Interest and Taxes*. Si tratta di un risultato intermedio del conto economico, funzionale a valutare la redditività dell'impresa, non considerando la gestione finanziaria. Rappresenta il margine prodotto dall'attività operativa senza considerare gli oneri finanziari e le imposte.

## 4.2 Lo stato patrimoniale

La tabella che segue evidenzia le risultanze della situazione patrimoniale dell'esercizio in esame, poste a raffronto con quelle dell'esercizio precedente.

**Tabella 7 - Stato patrimoniale**

ATTIVO	2020	2021	Percentuale variazione 2021-2020
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-	-
B) Immobilizzazioni			
- Immateriali	38.251	16.840	-55,98
- Materiali	183.325.479	190.405.376	3,86
- Finanziarie	-	-	-
<b>Totale Immobilizzazioni</b>	<b>183.363.730</b>	<b>190.422.216</b>	<b>3,85</b>
C) Attivo circolante			
- Rimanenze	87.217.600	49.095.748	-43,71
- Crediti	61.651.451	100.001.904	62,21
- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-	-
- Disponibilità liquide	8.526.900	6.005.155	-29,57
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>157.395.951</b>	<b>155.102.807</b>	<b>-1,46</b>
D) Ratei e risconti	2.793.124	2.138.007	-23,45
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>343.552.805</b>	<b>347.663.030</b>	<b>1,20</b>
PASSIVO			
A) Patrimonio netto			
I Capitale	100.080.424	100.080.424	0
II Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	29.881.220	0
IV Riserva legale	131.030	319.174	143,59
IV Altre Riserve	3	0	-100
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-16.480.674	-12.905.939	21,69
IX Utile (perdita) dell'esercizio	3.762.878	1.736.307	-53,86
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>117.374.881</b>	<b>119.111.186</b>	<b>1,48</b>
B) Fondi per rischi e oneri	4.028.262	2.876.894	-28,58
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	414.513	571.066	37,77
D) Debiti	221.732.820	193.270.101	-12,84
E) Ratei e risconti	2.329	31.833.783	1.366.743,41
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>343.552.805</b>	<b>347.663.030</b>	<b>1,20</b>

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

L'attivo patrimoniale ha registrato, nel corso del 2021, con riguardo alle immobilizzazioni, un lieve incremento, pari al 3,85 per cento, riferibile alle immobilizzazioni materiali, in particolare alla sotto-voce "terreni e fabbricati", che passa ad un valore di 189.619.249 euro (181.928.518 euro nel 2020) e risulta composta da:

- 97,62 milioni, pari al valore della concessione base;
- 36,80 milioni, pari al valore dei terreni della “concessione aggiunta”;
- 32,88 milioni, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico;
- 22,32 milioni, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico.

La suddetta variazione trova parziale contropartita nella voce “rimanenze” dell’attivo circolante che, a seguito delle cessioni intervenute nel corso dell’esercizio, vede un decremento di 38,1 milioni. Nelle rimanenze è compreso il valore delle aree e delle opere destinate ad essere cedute alla Fondazione *Human Technopole*, all’Università di Milano o ad altri soggetti in virtù della Convenzione urbanistica, nonché le porzioni dell’area inclusa nella Concessione aggiunta, per le quali è prevista l’alienazione a terzi<sup>31</sup>.

Al riguardo, la nota integrativa al bilancio 2021 specifica che le valutazioni effettuate dalla Direzione aziendale circa la recuperabilità del valore delle rimanenze confermano che la stima di queste ultime è congrua rispetto al presumibile valore di realizzo sul mercato ed è basata sul programma di vendite ormai definito. Detta notazione trova conferma, *a contrario*, nel più ridotto importo (euro 380.168) accantonato, nel 2021, a Fondo rischi ed oneri, per dare copertura all’eventuale minor valore di realizzo, derivante dalla cessione dei terreni alla Fondazione *HT*, rispetto al valore di iscrizione del fondo al termine del 2020 (euro 2.524.753).

Il valore delle immobilizzazioni materiali relative ad attrezzature, impianti e macchinari ammonta complessivamente a 0,79 milioni.

La tabella che segue espone, nel dettaglio, gli elementi patrimoniali che concorrono alla determinazione del valore delle immobilizzazioni materiali e le relative movimentazioni al termine dell’esercizio in esame.

---

<sup>31</sup> Facendo rinvio, per i dettagli, a quanto riferito in precedente nota, la c.d. “*Convenzione aggiunta*” costituisce l’atto contrattuale stipulato fra Arexpo e la società *Lendlease s.r.l.* funzionale, tramite la concessione di diritti di superficie, allo sviluppo urbanistico dell’area da parte del concessionario (in aderenza al Piano integrato di intervento ed alla Convenzione urbanistica).

Tabella 8 - Immobilizzazioni materiali

Tipologia	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali (mobili e macchine d'ufficio)	Totale immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	182.042.965	148.086	2.556.555	474.446	185.222.052
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	114.447	77.745	1.503.432	200.949	1.896.573
<b>Valore di bilancio</b>	<b>181.928.518</b>	<b>70.341</b>	<b>1.053.123</b>	<b>273.497</b>	<b>183.325.479</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	7.942.252	3.347	97.829	0	8.043.428
Decrementi per alienazioni e dismissioni (valore di bilancio)	0	0	379.019	4.724	383.743
Ammortamento dell'esercizio	228.894	22.464	245.197	60.606	557.161
Altre variazioni	-22.627	0	0	0	-22.627
<b>Totale variazioni</b>	<b>7.690.731</b>	<b>-19.117</b>	<b>-526.387</b>	<b>-65.330</b>	<b>7.079.897</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	189.962.590	151.433	1.626.064	466.303	192.206.390
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	343.341	100.209	1.099.328	258.136	1.801.014
<b>Valore di bilancio</b>	<b>189.619.249</b>	<b>51.224</b>	<b>526.736</b>	<b>208.167</b>	<b>190.405.376</b>

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

Le immobilizzazioni immateriali, relative a diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, costituiscono voce di importo non rilevante (pari, a fine 2021, a soli euro 16.840, a fronte di euro 38.251 nel 2020).

I crediti sono pari a euro 100.001.904 e registrano un aumento del 62,2 per cento rispetto al valore dell'esercizio precedente (61.651.451 euro). Sono esposti, per natura e ammontare, nella tabella che segue e, per variazione e scadenza, in quella successiva, entrambe relative all'anno 2021.

Tabella 9 - Crediti

Tipologia	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio successivo	Valore nominale totale	Fondi rischi /svalutazioni	Valore netto
Crediti verso clienti	28.534.129	27.718.902	56.253.031	477.410	55.775.621
Crediti tributari	553.287	0	553.287		553.287
Imposte anticipate			8.540.725		8.540.725
Crediti verso altri	206.711	34.925.560	35.132.271	0	35.132.271
<b>Totale</b>	<b>29.294.127</b>	<b>62.644.462</b>	<b>100.479.314</b>	<b>477.410</b>	<b>100.001.904</b>

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

I “crediti verso clienti” (di cui 50,8 milioni per fatture emesse e 5,4 milioni per fatture da emettere) si riferiscono principalmente alla vendita di beni ed aree di proprietà e al riaddebito dei costi di realizzazione delle urbanizzazioni.

La voce “crediti verso altri” espone, principalmente, quelli derivanti dagli atti di cessione di opere nei confronti dei Comuni di Milano e di Rho, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le “imposte anticipate”, pari a circa 8,5 milioni (10,4 al termine dell’esercizio precedente), sono state iscritte fra i crediti dell’attivo circolante, essendo stato valutato che, negli esercizi in cui si rileveranno differenze temporanee, il reddito imponibile non sarà inferiore, con ragionevole certezza, all’ammontare delle differenze, che si andranno ad annullare.

**Tabella 10 - Crediti per scadenza**

Tipologia	Valore di inizio esercizio 2021	Variazione nell'esercizio	Valore a fine esercizio 2021	Quota scaduta entro l'esercizio 2021	Quota scadente oltre l'esercizio 2021	Di cui con durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti	21.607.527	34.168.094	55.775.621	28.056.719	27.718.902	0
Crediti tributari	0	553.287	553.287	553.287	0	0
Imposte anticipate	10.482.338	-1.941.613	8.540.725			
Crediti verso altri	29.561.586	5.570.685	35.132.271	206.711	34.925.560	0
<b>Totale</b>	<b>61.651.451</b>	<b>38.350.453</b>	<b>100.001.904</b>	<b>28.816.717</b>	<b>62.644.462</b>	<b>0</b>

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

Le “disponibilità liquide” dell’attivo circolante erano pari, a fine 2021, a 6.005.155 euro, a fronte dell’importo di 8.526.900 euro registrato al 31 dicembre 2020.

La tabella che segue espone, per l’anno 2021, la loro composizione e relative movimentazioni.

**Tabella 11 - Disponibilità liquide**

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	8.525.717	-2.520.750	6.004.967
Denaro e altri valori in cassa	1.183	-995	188
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>8.526.900</b>	<b>-2.521.745</b>	<b>6.005.155</b>

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

Con riguardo alle poste del passivo, si evidenzia, in primo luogo, che il valore del “patrimonio netto” alla chiusura dell’esercizio è stato pari a euro 119.111.186, registrando un lieve incremento (1,48 per cento) rispetto al 2020 (euro 117.374.881), correlato al risultato positivo dell’esercizio.

La tabella che segue ne espone le movimentazioni intervenute nel 2021.

**Tabella 12 - Patrimonio netto**

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	100.080.424	-	-	-	-	-	100.080.424
Riserva da sovrapprezzo azioni	29.881.220	-	-	0	-	-	29.881.220
Riserva legale	131.030	-	188.144	-	-	-	319.174
Varie altre riserve	3	-	-	-	-3	-	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-16.480.674	1	3.574.734	-	-	-	-12.905.939
Utili (perdite) dell'esercizio	3.762.878	-	-	-3.762.878	-	1.736.307	1.736.307
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>117.374.881</b>	<b>1</b>	<b>3.762.878</b>	<b>-3.762.878</b>	<b>-3</b>	<b>1.736.307</b>	<b>119.111.186</b>

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

I fondi per rischi ed oneri ammontano complessivamente a 2.876.894 euro (4.028.262 euro a fine 2020). Nel 2021 sono cresciuti due accantonamenti: il primo (pari a euro 3.217) attiene ad imposte differite; il secondo (poco meno di 1 milione di euro) per fronteggiare la copertura di eventuali rischi di soccombenza derivanti da riserve registrate in sede di esecuzione di appalto di lavori. La complessiva riduzione del fondo è dovuta, invece, alla più ridotta quota di accantonamento (passata da 2,5 milioni a 0,38 milioni) per la copertura del possibile minor realizzo derivante dalla cessione di terreni alla Fondazione HT, rispetto al valore di iscrizione delle rimanenze. L'incremento dell'accantonamento per il TFR, ammontante a 571.066 euro (rispetto ai 414.513 euro del 2020), è imputabile alle assunzioni a tempo indeterminato di personale in somministrazione, effettuate nel corso del 2021.

I "debiti" ammontano a complessivi 193.270.101 euro e registrano un decremento del 12,8 per cento circa rispetto al precedente esercizio (221.732.820 euro). La tabella seguente ne espone le variazioni intervenute nell'esercizio 2021.

Tabella 13 - Debiti

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scaduta entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti vs banche	198.900.000	-20.700.000	<b>178.200.000</b>	5.200.000	173.000.000
Acconti	4.569.068	0	<b>4.569.068</b>	4.569.068	0
Debiti vs fornitori	10.242.315	-2.741.469	<b>7.500.846</b>	7.500.846	0
Debiti tributari	4.945.665	-4.804.741	<b>140.924</b>	140.924	0
Debiti vs istituti di previdenza	107.423	19.334	<b>126.757</b>	126.757	0
Altri debiti	2.968.349	-235.843	<b>2.732.506</b>	2.732.506	0
<b>Totale</b>	<b>221.732.820</b>	<b>-28.462.719</b>	<b>193.270.101</b>	<b>20.270.101</b>	<b>173.000.000</b>

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

I “debiti verso banche” ammontano a complessivi 178,2 milioni e si riferiscono al prestito “*senior*” sottoscritto nel 2020, al netto della quota rimborsata nel corso dell’esercizio<sup>32</sup>.

I “debiti verso fornitori” si riferiscono a fatture da pagare, computate in conformità al principio di competenza, ed ammontano a 7.500.846 euro, in sensibile diminuzione (26,8 per cento) rispetto all’esercizio precedente.

Il “debito bancario” si riferisce interamente al finanziamento “*senior*”, del quale si è già riferito, ed è assistito, quanto a 178,2 milioni, da garanzia ipotecaria, iscritta sui terreni in piena proprietà inclusi nella Concessione aggiunta e, per la Concessione base, sulla nuda proprietà o area gravata da diritto di superficie. Tra le garanzie previste dal sopracitato contratto vi sono anche le lettere d’intenti sottoscritte dagli azionisti Ministero dell’economia e delle finanze, Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione Fiera internazionale di Milano.

I “ratei e risconti passivi” al 31 dicembre 2021 ammontano a 31.833.783 euro (in netta crescita rispetto agli euro 2.329 di fine 2020) e si riferiscono, principalmente, al risconto del ricavo derivante dalla riscossione dell’anticipo del canone del diritto di superficie, per circa 54 mila metri quadri di superficie lorda di pavimento (su complessivi 472.750 metri quadri di SLP affidati in concessione), ceduto (a valere sulla concessione base) a *Lendlease* (anche secondo il parere dell’Agenzia delle entrate, l’importo complessivo della fattura va riscontato, in ogni periodo contabile, sino alla fine della concessione).

### 4.3 Il conto economico

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

<sup>32</sup> Cfr. *supra* par. n. 3.5.

Tabella 14 - Conto economico

	2020	2021	Percentuale variazione 2021-2020
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	57.573.559	55.282.241	-3,98
- Variazione delle rimanenze in prodotti in corso di lavorazione	-44.678.048	-38.121.852	14,67
- Altri ricavi e proventi	34.410.936	14.425.970	-58,08
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>47.306.447</b>	<b>31.586.359</b>	<b>-33,23</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	10.377	2.696	-74,02
- Per servizi	19.679.871	13.359.618	-32,12
- Per godimento di beni di terzi	73.423	186.623	154,18
- Per il personale	3.712.607	3.828.527	3,12
- Ammortamenti e svalutazioni	741.407	883.184	19,12
- Accantonamenti	4.028.262	990.000	-75,42
- Oneri diversi di gestione	2.073.918	1.231.970	-40,60
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>30.319.865</b>	<b>20.482.618</b>	<b>-32,44</b>
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	16.986.582	11.103.741	-34,63
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
- Proventi da partecipazioni	-	-	
- Altri proventi finanziari	107	25	-76,64
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	9.386.820	6.927.932	-26,20
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-9.386.713</b>	<b>-6.927.907</b>	<b>26,19</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
- Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-	-	-
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>7.599.869</b>	<b>4.175.834</b>	<b>-45,05</b>
- Totale imposte correnti, differite e anticipate	3.836.991	2.439.527	-36,42
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>3.762.878</b>	<b>1.736.307</b>	<b>-53,86</b>

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

Il “valore della produzione” nell’esercizio è stato pari a 31,59 milioni circa, registrando un decremento di 15,7 milioni circa (-33,2 per cento), per effetto, principalmente, di minori ricavi rilevati sulla voce “Altri ricavi e proventi”, ammontante ad euro 14.425.970 (euro 34.410.936 nel 2020, per una riduzione del 58 per cento). Nel corso dell’esercizio, la Società ha proceduto alla riclassificazione della voce “altri ricavi per diritti di superficie”, pari a euro 599.714, considerata negli esercizi precedenti fra gli “altri ricavi e proventi”, inserendola fra i “ricavi delle vendite e delle prestazioni”, ritenendoli direttamente afferenti all’attività caratteristica. Per tale ragione l’ammontare delle due voci si discosta da quello esposto nel bilancio dell’esercizio 2020.

I ricavi da vendite sono riconducibili, principalmente, all’alienazione dell’area “Cardo Nord/Ovest e US6” alla Fondazione HT, alla cessione di lotti nell’area del sito MIND (gravati da diritto di superficie o promessa in diritto di superficie) e alla vendita di alcuni beni mobili.

I ricavi da prestazioni sono riconducibili principalmente a rimborsi dei costi, per la gestione del sito, dai vari *partner* del progetto *MIND*.

Le variazioni delle rimanenze sono scese a circa 38,1 milioni (44,7 nel 2020), quale risultato sia dell'incremento dei costi di sviluppo dell'area (bonifiche e demolizioni, per circa 1,1 milioni) che, soprattutto, dello "scarico del magazzino", relativamente ad aree, immobili e opere cedute, per circa 39,3 milioni (edifici dell'area del *Cardo* per 13,28 milioni; terreni per 23,64 milioni; opere cedute ai comuni per 2,34 milioni).

Nel corso dell'esercizio la Società ha usufruito del credito di imposta per le sanificazioni (art. 32 del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 luglio 2021, n. 106) e per le assunzioni di detenuti (ai sensi della legge 22 giugno 2000, n. 193 e dell'art. 6, comma 1, del decreto del Ministero della giustizia 24 luglio 2014, n. 148), per complessivi euro 8.816.

A fronte di quanto esposto, si evidenzia un sensibile decremento dei costi della produzione, che passano da 30,3 milioni nel 2020 a 20,5 milioni nel 2021 (-32,4 per cento), andamento riferibile, essenzialmente, sia alla voce "servizi", che si riduce a euro 13.359.618 (19.679.871 nel 2020), registrando una variazione negativa del 32,12 per cento, che alla voce "accantonamenti", passati da 4 milioni a 990 mila euro (-75,42 per cento).

In consistente diminuzione (-26,2 per cento circa) anche gli oneri finanziari, in conseguenza delle più favorevoli condizioni economiche conseguite in sede di ristrutturazione del debito (c.d. prestito *senior*)<sup>33</sup>.

#### **4.4 Il rendiconto finanziario e il conto consuntivo per missioni e programmi**

Il rendiconto finanziario espone i flussi finanziari derivanti dall'attività operativa, da quella di investimento e da quella di finanziamento, che hanno determinato variazioni nette (incremento o decremento) delle disponibilità liquide.

A fine esercizio 2021 si registrano disponibilità liquide pari a 6,005 milioni, con un decremento di 2,5 milioni rispetto al valore riscontrato a fine 2020.

---

<sup>33</sup> Cfr. *supra* par. n. 3.5.

Tabella 15 – Rendiconto finanziario

FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO	2020	2021	Percentuale variazione 2021-2020
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>			
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>3.762.878</b>	<b>1.736.307</b>	<b>-53,86</b>
Imposte sul reddito	3.836.991	2.439.527	-36,42
Interessi passivi/(attivi)	9.386.713	6.927.907	-26,19
(Dividendi)	0	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	332.281	100
<b>1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>16.986.582</b>	<b>11.436.022</b>	<b>-32,68</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>			
Accantonamenti ai fondi	4.214.557	1.224.943	-70,94
Ammortamenti delle immobilizzazioni	632.389	578.572	-8,51
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	23.347	100
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	-469.722	929.721	297,93
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>4.377.224</i>	<i>2.756.583</i>	<i>-37,02</i>
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>21.363.806</b>	<b>14.192.605</b>	<b>-33,57</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>			
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	226.721.013	38.121.852	-83,19
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.097.336	-34.449.359	-3.239,36
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-21.252.891	-2.741.469	87,10
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	-2.199.660	655.117	129,78
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	-435	31.831.454	n.a.
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	-20.162.419	-11.643.136	42,25
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>184.202.944</i>	<i>21.774.459</i>	<i>-88,18</i>
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>205.566.750</b>	<b>35.967.064</b>	<b>-82,50</b>
<i>Altre rettifiche</i>			
Interessi incassati/(pagati)	-9.386.713	-6.927.907	26,19
(Imposte sul reddito pagate)	0	-1.000.867	-100
Dividendi incassati	0	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-82.728	-2.222.975	-2.587,09
Altri incassi/(pagamenti)	0	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>-9.469.441</i>	<i>-10.151.749</i>	<i>-7,21</i>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>196.097.309</b>	<b>25.815.315</b>	<b>-86,84</b>

(Segue)

(Segue Tabella 15)

<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>			
<i>Immobilizzazioni materiali</i>			
(Investimenti)	-182.097.382	-8.043.428	95,58
Disinvestimenti	810	406.370	n.a.
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>			0
(Investimenti)	-1	0	100
Disinvestimenti	0	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>			0
(Investimenti)	0	0	0
Disinvestimenti	0	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>			0
(Investimenti)	0	0	0
Disinvestimenti	0	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0	0
<b>Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)</b>	<b>-182.096.573</b>	<b>-7.637.058</b>	<b>95,81</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>			
<i>Mezzi di terzi</i>			
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-210.000.000	0	100
Accensione finanziamenti	210.000.000	0	-100
(Rimborso finanziamenti)	-11.100.000	-20.700.000	-86,49
<i>Mezzi propri</i>			0
Aumento di capitale a pagamento	5	0	-100
(Rimborso di capitale)	0	-2	-100
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0	0
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>-11.099.995</b>	<b>-20.700.002</b>	<b>-86,49</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>2.900.741</b>	<b>-2.521.745</b>	<b>-186,93</b>
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0	0
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>			
Depositi bancari e postali	5.626.142	8.525.717	51,54
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	17	1183	6.858,82
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>5.626.159</b>	<b>8.526.900</b>	<b>51,56</b>
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0	0
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>			
Depositi bancari e postali	8.525.717	6.004.967	-29,57
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	1.183	188	-84,11
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>8.526.900</b>	<b>6.005.155</b>	<b>-29,57</b>
<b>Di cui non liberamente utilizzabili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fonte: Bilancio AREXPO

La tabella che segue riprende i dati del prospetto del conto consuntivo 2021 in termini di cassa ed espone la ripartizione della spesa per missioni e programmi, in aderenza all'art. 9 del d.m.

27 marzo 2013; tale documento viene allegato al bilancio in osservanza degli artt. 11 e 13 del decreto legislativo n. 91 del 2011<sup>34</sup>.

Le missioni e programmi rilevanti per le attività espletate da AREXPO, riportate nella sottostante tabella, sono le seguenti:

- 08.01, Assetto del territorio ed edilizia abitativa - Urbanistica e assetto del territorio;
- 01.01, Servizi istituzionali, generali e di gestione - Organi istituzionali;
- 50.01 e 50.02, Debito pubblico - Ammortamento mutui e prestiti obbligazionari;
- 99.01 Servizi per conto di terzi.

Il fondo di cassa al 31 dicembre 2021 è coerente con il rendiconto finanziario.

**Tabella 16 - Conto consuntivo per missioni e programmi, redatto in termini di cassa**

ENTRATE		Importi	SPESE		Importi				
	Fondo di cassa all'inizio esercizio	8.526.900			Missione 08	Missione 01	Missione 50		Missione 99
					Prog. 001	Prog. 001	Prog. 001	Prog. 002	Prog. 001
I	ENTRATE CORRENTI DI NATURA TRIBUTARIA	-	I	SPESE CORRENTI	13.073.423	2.556.952	-	6.508.757	1.458.027
II	TRASFERIMENTI CORRENTI	-		Redditi da lavoro dipend.te	3.419.259	-	-	-	1.458.027
III	ENTRATE EXTRA TRIBUTARIE	20.131.509		Imposte e tasse	2.590.027	-	-	-	-
301	Vendita beni, servizi e proventi gestione	6.019.057		Acquisto di beni e servizi	7.064.137	2.556.952	-	-	-
303	Interessi attivi	25		Interessi passivi	-	-	-	6.508.757	-
305	Rimborsi e altre entrate correnti	14.112.427							
IV	ENTRATE IN CONTO CAPITALE	40.694.540	II	SPESE IN CONTO CAPITALE	13.707.195	-	-	-	-
403	Trasferimenti in conto capitale	-		Investimenti fissi lordi	9.068.882	-	-	-	-
404	Entrate da alienaz. beni mat. e imm.	40.694.540		Altre spese in conto capitale	4.638.313	-	-	-	-
V	ENTRATE DA RIDUZIONE ATTIVITA' FINANZIARIE	-	III	SPESE PER INCREMENTO ATTIVITA' FINANZIARIE					
502	Riscossione di crediti	-			-	-	-	-	-
	<b>Totale entrate finali</b>	<b>69.352.949</b>		<b>Totale spese finali</b>	<b>26.780.618</b>	<b>2.556.952</b>	<b>-</b>	<b>6.508.757</b>	<b>1.458.027</b>
VI	ACCENSIONE PRESTITI	-	IV	RIMBORSO PRESTITI	5.343.440	-	-	20.700.000	-
602	Accensione prestiti a breve termine	-		Rimborsi prestiti a breve term.	-	-	-	-	-
603	Accensione mutui/finanz. M/L	-		Rimborso mutui/finanz. M/L	-	-	-	20.700.000	-
				Rimborso di altre forme di indebitamento	5.343.440	-	-	-	-
	<b>Totale accensione prestiti</b>	<b>-</b>		<b>Totale rimborso prestiti</b>	<b>5.343.440</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.700.000</b>	<b>-</b>
				<b>TOTALE SPESE I,II,IV</b>	<b>32.124.058</b>	<b>2.556.952</b>	<b>-</b>	<b>27.208.757</b>	<b>1.458.027</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE</b>	<b>69.352.949</b>		<b>TOTALE COMPLESSIVO SPESE</b>					<b>63.347.794</b>
					<b>Fondo di cassa a fine esercizio 2021</b>				<b>6.005.155</b>

Fonte: Bilancio AREXPO

**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

<sup>34</sup> Cfr. *supra* par. n. 4.1.

## 5. CONCLUSIONI

AREXPO s.p.a., con sede in Milano, è stata costituita il 1° giugno 2011, con il principale scopo sociale di acquisire e concedere in uso o in superficie alla società pubblica Expo 2015 s.p.a. le aree sulle quali si sarebbe svolta la manifestazione “EXPO Milano 2015” e, una volta concluso l’evento espositivo, la loro valorizzazione e riqualificazione (c.d. fase “post Expo”).

In conformità alla legge della Regione Lombardia n. 10 del 2018, a questi obiettivi si è aggiunto, tra gli altri (modifica statutaria del 2018), quello dello svolgimento di attività di centrale di committenza, 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, nonché di altre aree, anche esterne, purché comprese nel territorio della Città metropolitana di Milano; il ridetto limite territoriale è, poi, venuto meno con la modifica statutaria del 15 marzo 2021, in attuazione della legge regionale n. 18 del 2019.

Da fine 2016, lo Stato, subentrato nella compagine sociale in attuazione dell’art. 5, comma 1, del decreto-legge n. 185 del 2015, detiene, attraverso il Ministero dell’economia e delle finanze, la quota di maggioranza del capitale sociale, pari al 39,28 per cento; le altre quote sono detenute dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano (entrambi al 21,05 per cento), nonché, in misura minoritaria, dalla Fondazione Fiera internazionale di Milano (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 gestita da un Consiglio di amministrazione, composto da cinque membri, dei quali quattro sono designati dai soci pubblici, ai sensi dell’art. 2449 c.c., ed uno è nominato dall’Assemblea. Al Presidente spetta un compenso annuo di 50.000 euro, all’Amministratore delegato di 149.000 euro (oltre 25.000 euro come componente del Cda), ai consiglieri di 25.000 euro.

Il Collegio sindacale si compone di tre membri effettivi, nominati, come consentito dall’art. 2449 c.c., dal Mef, dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano (i due supplenti sono nominati da questi ultimi due soci). Al Presidente spetta un compenso annuo di 23.000 euro lordi, ai due componenti effettivi, di 18.000 euro annui lordi.

A decorrere dal 2020 non è più presente al vertice della struttura organizzativa aziendale la figura del Direttore generale, avendo il Consiglio di amministrazione deciso, a seguito delle dimissioni del dirigente che rivestiva tale ruolo, di non nominarne uno nuovo, ma di attribuirne i poteri di gestione all’Amministratore delegato.

Al 31 dicembre 2021 erano in servizio 51 unità di personale, per un costo complessivo di 4,88 milioni, di cui 3,93 milioni riferiti al personale strutturato ed euro 947.617 a quello non strutturato. Il costo delle consulenze affidate nel 2021, a confronto con quello sostenuto nell'esercizio precedente, evidenzia una riduzione del 62 per cento, dovuta ad un forte ridimensionamento delle consulenze tecniche.

Si rammenta che nel 2020, sono giunte a conclusione le procedure contrattuali volte alla definizione dei rapporti concernenti l'insediamento nell'area *MIND* delle funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico di eccellenza nel campo della salute, della ricerca e dell'innovazione (denominate "*ancore dello sviluppo*"), con soggetti individuati direttamente dalla legge (Fondazione *Human Technopole*) ovvero a seguito di specifiche manifestazioni di interesse (come Università degli studi di Milano e IRCCS "*Galeazzi*"). In esito a ciò, nel corso del 2021 AREXPO ha consolidato il ruolo di soggetto attuatore del piano integrato di intervento "*MIND*" e siglato nuovi accordi quadro di rigenerazione urbana. Inoltre, nel medesimo anno, la Società ha sottoscritto accordi di collaborazione con Regione Lombardia e con l'Università di Pavia, al fine di fornire servizi di committenza e supporto a programmi di rigenerazione urbana.

Nel 2021 sono emersi flussi reddituali che, oltre ad aver consentito la chiusura in utile del bilancio d'esercizio, rappresentano i primi frutti, con carattere di certezza, anche in prospettiva futura, dei consistenti investimenti effettuati dalla Società nei precedenti esercizi mediante il ricorso all'indebitamento finanziario. In particolare, grazie all'alienazione del diritto di superficie su alcune aree e all'anticipo ricevuto su parte dei futuri canoni dalla concessionaria *Lendlease*, la Società è riuscita a consolidare la liquidità dell'attivo circolante e a garantire un flusso di ricavi anche nella prospettiva degli esercizi futuri (contabilizzati fra i risconti passivi). Il bilancio dell'esercizio 2021 è stato approvato dall'Assemblea ordinaria dei soci tenutasi in data 1° settembre 2022.

Il patrimonio netto si è attestato a 119,11 milioni, con un incremento del 1,48 per cento circa rispetto al 2020 (117,37 milioni), principalmente per effetto della chiusura dell'esercizio, avvenuta con un utile di 1.736.307 euro, destinato, quanto a 86.815 euro, a riserva legale e, per la differenza (1.649.492 euro), portato interamente a nuovo, a decremento dei disavanzi pregressi.

Tale risultato positivo, oltre alla consistente diminuzione degli oneri finanziari (da 9,4 a 6,9 milioni, su base annua), per effetto delle migliori condizioni economiche del finanziamento

bancario *senior* di 210 milioni, ottenuto nell'anno 2020 in sostituzione di quello *bridge*, di pari importo, contratto in precedenza, è ascrivibile alla stipula della Convenzione urbanistica e degli atti di costituzione del diritto di superficie in favore del concessionario aggiudicatario della gara internazionale indetta nel 2016.

Gli effetti di quest'ultima operazione traspaiono dalla mole dei risconti passivi al termine del 2021, ammontanti a 31,8 milioni (in netta crescita rispetto ai 2,3 milioni di fine 2020) e derivano, appunto, dal risconto del ricavo derivante dall'anticipo del canone per il diritto di superficie (per circa 54 mila metri quadri di superficie lorda di pavimento, su complessivi 472.750 affidati in concessione), ceduto (a valere sulla Concessione base) a *Lendlease*.

Il valore della produzione nell'esercizio è stato pari a euro 31,59 milioni, registrando un decremento di 15,7 milioni (-33,2 per cento) per effetto, principalmente, dei minori ricavi rilevati sulla voce "*Altri ricavi e proventi*", ammontanti ad euro 14.425.970 (euro 34.410.936 nel 2020), con una riduzione di 19,9 milioni (-58 per cento).

A fronte di quanto esposto, il bilancio 2021 evidenzia un sensibile decremento dei costi della produzione, che passano da 30,3 milioni nel 2020 a 20,5 milioni nel 2021 (-32,4 per cento), riferibile, essenzialmente, sia alla voce "*servizi*", che si riduce a euro 13.359.618 (19.679.871 nel 2020), registrando una variazione negativa del 32,12 per cento, sia alla voce "*accantonamenti*", passati da 4 milioni a 990 mila euro (-75,42 per cento).

Il rendiconto finanziario espone, a fine 2021, disponibilità liquide pari a 6,005 milioni, con un decremento di 2,5 milioni rispetto alle disponibilità al termine del 2020.

PAGINA BIANCA



Arexpo S.p.A.

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021**  
(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.  
13 giugno 2022



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](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto: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 2021, 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 2021, 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.



**Arexpo S.p.A.**  
*Relazione della società di revisione*  
31 dicembre 2021

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



**Arexpo S.p.A.**  
Relazione della società di revisione  
31 dicembre 2021

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 2021, 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 2021 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 2021 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, 13 giugno 2022

KPMG S.p.A.

Giovanni Rebay  
Socio



## **Bilancio al 31 dicembre 2021**

**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 27 MAGGIO 2022**

Arexpo S.p.A.  
Via C. Belgioioso, 171  
20157 Milano





INDICE	
INFORMAZIONI GENERALI.....	3
COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2021 .....	3
CARICHE SOCIALI.....	3
RELAZIONE SULLA GESTIONE.....	4
SEZIONE 1) SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE. ATTIVITÀ SVOLTA NELL'ESERCIZIO .....	4
IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL 2021 .....	4
AREXPO E LE SFIDE FUTURE .....	5
MODIFICHE STATUTARIE.....	6
OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA.....	7
ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII) E CONVENZIONE URBANISTICA .....	8
CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE.....	10
MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE - ANCORE DELLO SVILUPPO .....	11
SERVIZI DI SITO – DEFINIZIONE LOGICHE DI RIPARTIZIONE COSTI.....	12
FERMATA MIND-MERLATA .....	12
EX CAMPO BASE EXPO .....	13
PIANO INDUSTRIALE .....	13
MEZZI FINANZIARI.....	14
RAPPORTI CON EXPO 2015 S.P.A.....	15
COVID 19.....	16
ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE .....	16
SEZIONE 2) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO.....	20
OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA.....	20
PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO .....	21
MEZZI FINANZIARI ACCORDO CON FINLOMBARDA .....	21
SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	22
PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI.....	22

**INFORMAZIONI GENERALI**

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

Unità Locale in via F. Filzi, 22 – 20124 Milano (apertura 15 settembre 2021)

Codice Fiscale/Partita IVA n. **07468440966**REA **MI-1960692****COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2021**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
<b>Totale</b>	<b>154.804.241</b>	<b>100,00%</b>	<b>100.080.424,10</b>

**CARICHE SOCIALI****DURATA IN CARICA SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2021**

PRESIDENTE: Prof. Giovanni Azzone (assemblea 1° luglio 2019)  
 DIMESSO IN DATA 10 APRILE 2022

CONSIGLIERI: Dott. Igor de Biasio (assemblea 1° luglio 2019)  
 Avv. Ilaria Battistini (assemblea 1° luglio 2019)  
 Dott.ssa Enrica Baccini (assemblea 1° luglio 2019)  
 Prof. Fabio Pammolli (assemblea 1° luglio 2019)  
 VICEPRESIDENTE DAL 29 MARZO 2022

**COLLEGIO SINDACALE****DURATA IN CARICA SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023**

PRESIDENTE: Dott.ssa Carla Pavone (assemblea 12 luglio 2021)

SINDACI EFFETTIVI: Dott. Michele Cassader (assemblea 12 luglio 2021)

Dott. Bruno Flavio Mennucci (assemblea 12 luglio 2021 nominato il 28 luglio 2021)

SINDACI SUPPLENTI: Dott. Pinuccia Rumi (assemblea 12 luglio 2021)

Dott. Alberto Filippo Regazzini (assemblea 12 luglio 2021 nominato il 28 luglio 2021)

**ORGANISMO DI VIGILANZA****DURATA IN CARICA SINO AD APRILE 2021**

PRESIDENTE: Avv. Bruna Alessandra Fossati

COMPONENTI: Dott. Fabio Frattini  
 Rag. Alberto Mattioli

**ORGANISMO DI VIGILANZA****DURATA IN CARICA SINO AD APRILE 2024**

<b>PRESIDENTE:</b>	Dott. Fabio Frattini
<b>COMPONENTI:</b>	Avv. Alessia Bastiani Avv. Alessandra Cacchiarelli
<b>REVISORE LEGALE DEI CONTI:</b>	KPMG S.p.A.
<b>DURATA IN CARICA</b>	<b>SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023</b>

**RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Signori Azionisti,

il Progetto di bilancio al 31 dicembre 2021, che alleghiamo e sottoponiamo alla Vostra approvazione, chiude con un'utile d'esercizio pari ad euro **1.736.307**.

Il Patrimonio Netto alla data di bilancio risulta pari ad euro **119.111.186**.

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 2021<sup>1</sup>**

I dati relativi al 2021 dimostrano che, sulla scorta della tendenza già affermata con la fine del 2020, si sta consolidata una significativa crescita del "Sistema Paese". L'Italia, infatti, ha registrato nel 2021 uno sviluppo, senza precedenti, attestando la crescita del tasso di PIL a + 6,5%. La misura di tale risultato fa presupporre che le ottime performance registrate non siano estemporanee ma frutto di una crescita "strutturale" del Paese costituendo il presupposto per consolidare la tendenza positiva anche per i prossimi anni.

A sostenere questa forte spinta positiva sono state, soprattutto, la capacità di rilancio dell'economia italiana favorita dalle risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) nonché da una serie di vantaggi fiscali (vedi Superbonus 110%) e incentivi, introdotti dalla Legge di Bilancio, che ne hanno sostenuto la crescita.

L'unico elemento critico registrato in questo scenario positivo è la dinamica di crescita dell'occupazione che, sebbene in aumento, non segue il ritmo del PIL. Il motivo è da ricercare nella struttura economica-sociale italiana che, anche in seguito alla pandemia, sta seguendo una crescita "non lineare" una parte del Paese è caratterizzata da un andamento fortemente positivo, mentre l'altra risente di maggiori difficoltà legate anche a carenze strutturali indipendenti da fattori contingenti.

Infine, fondamentale è stato nel 2021 il ruolo del "credito" nel sostenere le dinamiche di mercato infatti, nonostante gli stop-and-go alle attività realizzative determinate dalle misure di contenimento dei contagi, l'apertura delle linee di credito al mercato immobiliare ha spinto all'acquisto soprattutto del segmento afferente alla prima casa.

**FOCALIZZAZIONE DEGLI INVESTIMENTI**

Nel corso del 2021 si è assistito ad un progressivo spostamento degli investimenti del portafoglio asset "tradizionali", quali uffici e retail, verso settori alternativi. In particolare, il segmento legato alle strutture sanitarie ha mostrato segni di incremento che si affermerà progressivamente con il consolidarsi delle funzioni

<sup>1</sup> Nomisma - 3° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2021 - 24 novembre 2021



legate alle scienze della vita, agli studi medici e per le residenze per anziani la cui escalation è, in parte, stata incrementata dalla pandemia in essere. Nell'ambito del residenziale invece si assiste ad un progressivo spostamento verso il self-storage, case prefabbricate e case monofamiliari con formule anche di long-term rent. La crescita, infine, di asset redditizi come i data center e i ripetitori per la telefonia mobile sta generando una progressiva stabilizzazione anche nel settore tecnologico. Lo spostamento degli investimenti verso questi settori, nell'arco del prossimo decennio, si consoliderà ulteriormente portando il volume delle transazioni ad esso riferito, attualmente al 12%, a circa il 50% del totale stimabile.

#### COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

L'andamento positivo del mercato immobiliare, supportato dai dati dell'Agenzia delle Entrate che pubblicati nelle note trimestrali e nelle analisi trimestrali dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI), rileva che le transazioni di abitazioni registrano nel 2021 un +38,6%, segnale di un mercato che mostra decisi segnali di ripresa. La crescita delle compravendite rispetto al 2020 ha riguardato tutte le aree geografiche del Paese con il massimo rialzo nei comuni capoluogo del Centro, dove gli scambi hanno raggiunto un tasso di circa il 30%, e il minimo nei capoluoghi del Sud, con +14,5%.

Infine, in termini di cassa il 2021 si chiude con un fatturato di oltre 123 miliardi di euro, in crescita dell'8,7% rispetto al 2020. Tale incremento non è funzione esclusivamente del numero degli scambi, ma anche delle caratteristiche degli immobili venduti: più grandi e costosi rispetto al passato.

#### INVESTIMENTI CORPORATE

Dopo il calo dei volumi compravenduti dell'intero settore non residenziale del 16,9% nel primo trimestre 2020, il trend del 2021 ha segnato un'espansione superiore al 50%. Una dinamica analoga caratterizza il segmento terziario commerciale, che rappresenta quasi il 60% dell'intero settore. Nella seconda metà del 2021, il settore terziario-commerciale fa segnare un sostanziale raddoppio dei volumi di compravendita rispetto al 2020 e si registra un deciso balzo in avanti (superiore al 30%) anche nei confronti dell'anno precedente (2° trimestre 2021 rispetto a 2° trimestre 2019).

Per la fine del 2021, l'incremento dei volumi compravenduti rimane sostenuto, traducendosi in tassi di crescita elevati sia rispetto al 2020 (+26,9%), sia, soprattutto, rispetto al 2019 (+33,7%), a conferma di una dinamica piuttosto consolidata.

#### PROSPETTIVA

In merito alle valutazioni per il 2022, tra gli esperti del settore si attesta il fronte di coloro che ritengono che l'epidemia, seppur attenuata, possa indurre una fase di rallentamento se non addirittura, nella seconda metà del 2022, di contrazione.

Questa posizione sarebbe anche supportata dagli ostacoli che si sono palesati con la fine del 2021: la carenza di materie prime, che desta preoccupazione in molti comparti produttivi, la difficile situazione geopolitica e l'inflazione. Tuttavia, per quanto riguarda quest'ultima condizione, secondo la FED (Banca Centrale degli Stati Uniti), i mercati finanziari hanno reagito bene, contro ogni previsione, probabilmente perché gli investitori avevano già previsto un rallentamento della politica monetaria.

#### AREXPO E LE SFIDE FUTURE

Arexpo nel corso del 2021 ha avviato il progetto di «Envisioning», denominato "Arexpo 2030", alla ricerca di un punto saldo da cui partire per guardare lontano. Il progetto ha coinvolto tutte le risorse umane della Società ed ha studiato a fondo la sua cultura organizzativa, scattando un «fotografia» collettiva iniziale. L'output è stato un report finale in cui sono confluiti gli esiti dei confronti, dei workshops interni, delle interviste e dell'osservazione diretta. L'audit ha permesso, attraverso gli strumenti di confronto messi in atto, di definire le basi per il futuro, diventando il punto di riferimento per orientare i prossimi anni di lavoro, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi e contemporaneamente il benessere dell'organizzazione e degli individui.

Di seguito gli esiti sintetici dell'audit report inerenti alla Missione, alla Visione ed ai Valori di Arexpo:

**Missione** Creiamo valore sociale ed economico, facendo interagire pubblico e privato, per trasformare spazi in luoghi unici.



Lo sviluppo di progetti territoriali è creazione di spazi e di comunità: la relazione tra i due fattori genera luoghi, cioè spazi di significato: forme e modelli rappresentano modalità di relazione, di visione e di valori condivisi. Arexpo supporta questi processi di generazione di valori, che sono al contempo sociali, economici e ambientali, a partire da un'attenta conoscenza delle specificità territoriali, dei loro protagonisti, dei potenziali partner, in una cornice di relazioni globali: in questo senso, i progetti di Arexpo tendono a diventare unici – cioè inconfondibili – visibili e riconoscibili in un contesto internazionale, che molto spesso è massificato. La coerenza con le identità locali, poi, li rende sostenibili e inclusivi.

**Visione** Consolidare "Mind" come caso di rigenerazione di successo.

Avviare altri 10 progetti di grande rilevanza pubblica entro il 2030.

Arexpo: il riferimento italiano per le trasformazioni urbane e territoriali, riconosciuto a livello internazionale.

La rilevanza pubblica dei progetti dipende dalla capacità che essi hanno di portare effetti positivi alle diverse componenti della comunità locale. La rilevanza, perciò, cresce nella misura in cui i benefici sono trasversali e integrati. Arexpo agisce per realizzare questa integrazione a partire da una conoscenza approfondita degli attori e delle dinamiche locali, collocandoli però su uno scenario ampio di relazioni: la competizione oggi, infatti, è globale e per essere competitivi e per attrarre talenti e capitali occorre essere visibili e riconoscibili su scala mondiale. Per questa ragione, l'internazionalizzazione è una dimensione costitutiva e strategica dello sviluppo dei progetti di Arexpo.

#### **Valori**

##### *Competenza*

La competenza è perciò anche precisione, appropriatezza, misura e capacità di apprendimento, una disposizione a imparare dalle difficoltà e dagli errori, nonché a collegarsi alle fonti più autorevoli di conoscenza.

##### *Sintonia*

La sintonia è la condizione fondamentale della sinfonia, cioè dello sviluppo organico dell'opera, che valorizza ogni sezione e ogni strumento perché li inserisce nel contesto organico che dà ad essi significato e direzione.

##### *Vivacità*

La vivacità è la dimensione che qualifica un'interazione feconda e produttiva con gli altri, i progetti e le opportunità.

##### *Coraggio*

Il coraggio è non aver paura di riconoscere la realtà per quello che è, chiamare le cose con il proprio nome e aprirsi all'inaspettato, anche attraverso il ricorso all'aiuto di altri: i limiti sono il punto di partenza di nuove scoperte e di nuove avventure.

##### *Apertura*

L'apertura è capacità di immedesimarsi con l'altro, assimilare altre forme, assumere diversi punti di vista che aprono nuovi orizzonti.

#### **MODIFICHE STATUTARIE**

A seguito dell'emanazione della L.r. n. 18/2019 l'Assemblea degli Azionisti, nella seduta del 15 marzo 2021, ha adottato un nuovo testo di Statuto che prevede la possibilità per Arexpo di concludere accordi, ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 23 bis della l.r. 12/2005 e svolgere, per la realizzazione di tali interventi di rigenerazione urbana, 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 (art. 9, comma 4) .



Per effetto delle predette recenti 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 ricorrono le condizioni previste dalla normativa di riferimento in materia di affidamenti) ed avvalersi di finanziamenti regionali, erogabili secondo la disciplina di cui al predetto art. 23 bis.

Inoltre, un'ulteriore modifica è stata apportata all'art. 4 dello Statuto, concerne la durata della Società, il cui termine del 31 dicembre 2050 era inattuale. Per l'effetto, in coerenza con la durata dei diritti già contrattualmente attribuiti da Arexpo a Lendlease S.r.l., la durata massima della Società è determinata al 31 dicembre 2125.

#### OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA

Nel corso del 2021 Arexpo ha sottoscritto due accordi di collaborazione ai sensi dell'art. 5, comma 6 del d.lgs. n. 50/2016, con Regione Lombardia e con l'Università di Pavia.

In particolare, l'accordo di Regione Lombardia di cui alla DGR XI/5046 del 19 luglio 2021, prevede:

1. attività di studio e valorizzazione del patrimonio regionale;
2. attività di studio, inquadramento ambientale, urbanistica e di contesto, finalizzate ad attuare processi di rigenerazione urbana e territoriale di aree e bacini ricadenti nel territorio dei Comuni del c.d. Patto del Nord Ovest Milano e dei Comuni collocati nell'area della direttrice Milano-Varese
3. Supporto alla definizione delle attività per la valorizzazione e il rilancio di "Città studi";
4. supporto tecnico e metodologico all'attuazione degli strumenti di Programmazione Negoziata, con particolare riferimento agli Accordi di Programma;
5. supporto a Regione Lombardia nella definizione delle linee e priorità strategiche in tema di Edilizia Residenziale Pubblica, in raccordo con le ALER e con i comuni capoluogo;

Rispetto a queste prime 5 attività con DGR XI/5338 del 4 ottobre 2021, è stato attivato l'accordo attuativo per la realizzazione del punto 2.

In data 5 luglio 2021 è stato sottoscritto l'accordo con l'Università di Pavia (UniPV) che prevede:

- studio, disamina, proposizione, pianificazione, definizione strategica, comunicazione, promozione (nazionale ed internazionale), attrazione di investimenti, organizzazione e gestione di roadshow internazionali, incontri mirati alla presentazione di progetti e opportunità di investimento all'interno degli ambiti progettuali di comune interesse, sviluppo di partnership attraverso network internazionali, organizzazione di visite e incontri mirati tra operatori internazionali e interlocutori territoriali degli ambiti progettuali di comune interesse, partecipazione a eventi internazionali per la promozione dei progetti e delle opportunità, raccordo sistemico con i referenti istituzionali della promozione internazionale italiana all'estero;
- svolgimento da parte di Arexpo dell'attività di committenza ausiliaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. m), nn. 2, 3 e 4 del D.lgs. n. 50/2016 a favore di UNIPV per le prestazioni riconducibili alla c.d. "filiera" della rigenerazione urbana concernenti gli immobili dei quali UNIPV è proprietaria o titolare di altro diritto reale, ivi compreso il supporto necessario per l'ottenimento delle certificazioni, documentazioni, autorizzazioni eventualmente mancanti e funzionali alle procedure che saranno attivate, secondo i canoni di trasparenza, imparzialità, efficacia e nel rispetto rigoroso delle prescrizioni di legge ed in un'ottica di riduzione dei rischi e dei costi;
- attribuzione ad Arexpo del titolo proprietario (o di altro titolo reale) relativamente ad immobili di proprietà di UNIPV, ai fini dell'attribuzione ad Arexpo medesima della funzione di soggetto attuatore di interventi urbanistici di rigenerazione relativi ai predetti immobili.



Rispetto le 3 macroaree di intervento, Arexpo ha stipulato un accordo attuativo per l'attività di committenza ausiliaria in favore dell'Università, per la realizzazione del c.d. "Parco Cardano" – nuovo centro di ricerca e formazione dell'Università di Pavia.

Infine, sempre nel 2021, Arexpo si è dotata della procedura per la definizione e la sottoscrizione di accordi ai sensi dell'art. 23 bis della l.r. n. 12/2005 in cui disciplina le modalità con cui la Società individua progetti di rigenerazione urbana. A fronte di questa procedura è stato pubblicato un avviso di raccolta di Manifestazioni di interesse sul sito istituzionale.

In relazione alle attività connesse alla modifica dell'art. 23 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, Arexpo nel corso del 2021 sono state definite le modalità di collaborazione con INVIMIT (società di gestione del risparmio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, che ha ad oggetto, tra l'altro, la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi).

#### **ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII) E CONVENZIONE URBANISTICA**

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 cento 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) 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 PII che è stato approvato, per quanto di competenza ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, con deliberazione della Giunta Comunale di Milano n. 129 e con delibera di Giunta Comunale di Rho n. 14 entrambe in data 31 gennaio 2020.

A seguito dell'approvazione da parte delle due amministrazioni comunali, il PII è stato approvato anche da Regione Lombardia nell'ambito del provvedimento Autorizzativo Unico Ambientale (PAUR) con d.g.r. n. 2826 del 10 febbraio 2020. Le valutazioni ambientali relative al Sito MIND sono state effettuate nell'ambito del PAUR il quale pone, alla base delle sue valutazioni, lo Studio di Impatto Ambientale che, a partire da un'analisi storica di inquadramento, identifica le progettualità di possibile impatto analizzando le singole componenti ambientali, sia in fase di cantiere che in fase di esercizio.

A seguito dell'approvazione del PII, in data 3 giugno 2020 è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica che, tra gli altri sottoscrittori vede i Comuni di Milano e Rho, AREXPO e Lendlease S.r.l..

#### **Stralci funzionali privati A01-02-03-04**

In seguito alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, Arexpo e Lendlease Srl, in attuazione del PII, in data 16 novembre e 23 dicembre 2020 hanno protocollato presso i Comuni di Milano e Rho i primi 4 Progetti di Stralcio Funzionale A01-02-03-04 relativi allo sviluppo privato delle aree del c.d. West Gate. I suddetti progetti a seguito di istruttoria da parte dei comuni sono stati approvati con Delibera di Giunta del Comune di Rho n°148 del 27 luglio 2021 e con Determina Dirigenziale del Comune di Milano n° DD6404 del 04 agosto 2021.

Le principali funzioni previste sono uffici, residenze, un hotel, negozi e servizi pubblici, oltre a parcheggi e spazi accessori. Nel dettaglio, l'area di West Gate presenta un mix funzionale, per un totale di SLP di 215.860 mq.



#### **Stralcio funzionale ancora pubblica IRCCS Galeazzi**

In attuazione del PII approvato dai Comuni, in data 9 luglio 2021 Arexpo e GSD Real Estate hanno protocollato lo Stralcio Funzionale Ricognitivo A05 relativo all'ancora pubblica IRCCS Galeazzi. La presentazione di tale Stralcio Funzionale, seppur non previsto dalla Convenzione Urbanistica, in quanto il Permesso di Costruire dell'ancora pubblica è stato rilasciato anticipatamente rispetto all'approvazione del PII MIND e della sua Convenzione Urbanistica. In accordo con le Amministrazioni comunali, si è condiviso di procedere alla presentazione di uno Stralcio con funzione ricognitiva finalizzato a dare atto dell'inserimento del progetto IRCCS Galeazzi all'interno del PII MIND.

In data 8 febbraio 2022 con Deliberazione di Giunta del Comune di Rho n° 13 e in data 21 febbraio 2022 con Determinazione Dirigenziale n°1111 del Comune di Milano è stato approvato il suddetto Stralcio Funzionale Ricognitivo A05.

#### **Opere di Urbanizzazione di Completamento e Ampliamento A52**

A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica, Arexpo, in qualità di soggetto attuatore del PII ha richiesto al Comune di Milano l'indizione di una conferenza di servizi finalizzata all'approvazione dei progetti definitivi delle Opere di urbanizzazione di completamento e delle attrezzature di servizio connesse agli interventi privati previsti nei primi stralci funzionali del PII e relativi al c.d. West Gate (stralci n. A01, A02, A03, A04) approvati con determinazione dirigenziale del Comune di Milano in data 28 settembre 2020.

Con ricorso notificato il 27 novembre 2020, Autostrade per l'Italia S.p.A., con l'intervento del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (oggi "MIMS"), ha impugnato avanti il T.A.R. per la Lombardia, sede di Milano, avverso il Comune di Milano, gli atti approvativi di cui sopra. Ciò in ragione di un'asserita omessa considerazione da parte del Comune di Milano delle osservazioni formulate dai ricorrenti nella conferenza di servizi in questione circa una presunta inadeguatezza delle opere di urbanizzazione di completamento progettate e connesse allo snodo autostradale A52.

A seguito dell'interlocuzione intercorsa tra le parti, Arexpo, con esclusiva finalità conciliativa, ha ritirato i progetti definitivi oggetto della conferenza di servizi i cui esiti erano stati impugnati, con decadenza dei relativi effetti, impegnandosi a ripresentare una nuova istanza di indizione di conferenza di servizi corredata da elaborati progettuali concordemente ridefiniti.

Successivamente, è stato immediatamente avviato un tavolo tecnico tra i Comuni di Milano e Rho, Arexpo, Lendlease S.r.l., ASPi ed il MIMS, finalizzato alla disamina e condivisione dei nuovi elaborati progettuali da porre all'approvazione della nuova conferenza di servizi.

Nel sopraccitato tavolo è stata definita la necessità di sottoscrizione di un Protocollo di Intesa per la realizzazione da parte di Arexpo e Lendlease S.r.l. degli interventi di adeguamento del raccordo viabilistico con la A52 e delle opere connesse.

La sottoscrizione del Protocollo d'Intesa è prevista per il mese di giugno 2022, successivamente alla quale potrà essere nuovamente richiesta l'indizione della Conferenza dei Servizi Istruttoria Unificata, finalizzata all'autorizzazione delle Opere di Urbanizzazione di completamento funzionali agli stralci privati autorizzati.

#### **Addendum Convenzione Urbanistica**

Lo slittamento temporale dovuto alla situazione di cui sopra, ha evidenziato la criticità nella progressione della fase attuativa del PII, con riferimento alla presentazione dei titoli edilizi privati da parte di Lendlease Srl, in quanto vincolati al rilascio dei titoli sulle opere di urbanizzazione.

Preso atto della situazione di cui sopra, il 24 e 25 novembre 2021 sono state rispettivamente convocate la Segreteria Tecnica e il Collegio di Vigilanza dell'AdP Expo, durante le quali i Comuni di Milano e Rho hanno proposto l'integrazione della Convenzione Urbanistica con un Addendum all'art. 13 della stessa. L'addendum ha l'obiettivo, limitatamente ad alcuni lotti di intervento degli stralci funzionali A01, A02, A03 e A04, di consentire il solo rilascio dei titoli edilizi privati nelle more dell'approvazione delle opere di urbanizzazione anche successivamente al rilascio dei titoli edilizi degli interventi privati.

In data 25 gennaio 2022 l'Addendum alla Convenzione Urbanistica relativo all'"Art.13.3bis" è stato sottoscritto dai Comuni di Milano, Rho, Arexpo, GSD Real Estate Srl, Università degli Studi di Milano, Lendlease S.r.l., Lendlease SGR Spa, Anas Spa, Città Metropolitana di Milano, Rfi Spa, Fondazione Human Technopole.

**Cessioni di aree ai Comuni di Milano e Rho**

In attuazione della Convenzione Urbanistica sono stati sottoscritti, con i Comuni di Milano e Rho, singoli atti di trasferimento di aree a valere sulla fase di attuazione del progetto c.d. T1 (anno 2021) corrispondenti a:

- Loop Sud 1 in comune di Rho per un totale di 606 metri lineari e in Comune di Milano per un totale di 382 metri lineari;
- Loop Sud 2 in comune di Milano per un totale di 830 metri lineari;

**Sdemanializzazione torrente Guisa/aree UniMI**

La Convenzione Urbanistica all'Art. 1.4 a) prevede l'impegno di Arexpo ad ottenere la sdemanializzazione di alcuni ex alvei insistenti sul sito, il cui tracciato originario è stato deviato dai lavori di infrastrutturazione di Expo 2015. In particolare, l'iter del Torrente Guisa, in parte oggetto di preliminare di vendita ad Università degli Studi di Milano, iniziato nel 2017 vede ad oggi l'emissione di decreto del Ministero della Transizione Ecologica di sdemanializzazione e conseguente passaggio ai beni patrimoniali dello Stato nell'agosto 2021.

Arexpo in data 30 novembre 2021 ha trasmesso all'Agenzia del Demanio e al Ministero dell'Economia e delle Finanze una manifestazione d'interesse per l'acquisizione delle suddette aree.

In data 27 aprile 2022 è stato pubblicato l'avviso pubblico per l'alienazione da parte dell'Agenzia del Demanio e le offerte devono essere presentate entro le ore 12.00 del 27 maggio 2022.

**PAUR – Verifica di VIA edificio c.d. 3.1 molo**

Nel settembre 2021 è stata presentata una Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione d'Impatto Ambientale relativamente all'edificio con destinazione d'uso parcheggio c.d. 3.1 Molo posto nell'area del West Gate nello Stralcio Funzionale A03.

L'esito dell'istruttoria da parte di Regione Lombardia ha decretato l'esclusione della procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale per il progetto in questione.

**CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE**

Nell'ambito della Concessione del Diritto di Superficie, in data 22 giugno, Arexpo e Lendlease S.r.l. hanno sottoscritto i seguenti atti:

- contratto di compravendita di una porzione di area gravata da diritto di superficie in grado di sviluppare 64.472 mq di SLP (valore euro 3.674.904);
- anticipo del canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio sulla stessa area, ovvero dismissione di 64.472 mq di SLP a valere sulla concessione aggiunta (valore euro 35.781.960);
- anticipo del canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio a valere sulla concessione base per 54.578 mq di SLP (valore euro 30.290.790);
- costituzione del diritto di superficie su una superficie della concessione Aggiunta in grado di sviluppare 2.528 mq di SLP.

Occorre segnalare che nell'ambito dell'attività del Comitato paritetico di Monitoraggio e Coordinamento previsto dall'art. 14.4. del Contratto Quadro di Concessione, tra gli aspetti operativi connessi alla completa attuazione della concessione, è stata definita tra le parti una "curva economica di progetto", che individua, in ogni periodo contabile dello sviluppo, i pagamenti che Lendlease S.r.l. si obbliga ad eseguire nei confronti di Arexpo, sotto forma di anticipi dei canoni di concessione o per effetto delle dismissioni.

Tale "curva economica di progetto" ha indubbiamente attribuito, ai flussi di cassa attesi da Arexpo nell'arco dello sviluppo di MIND, quella certezza richiesta dagli Istituti Finanziatori per operare un finanziamento di lungo periodo sul progetto.

Gli atti di cui sopra, uniti alla vendita degli "Edifici del Cardo" alla Fondazione Human Technopole, hanno permesso il rispetto della "curva economica" per l'anno 2021, contribuendo a traguardare le previsioni del



Piano Industriale di Arexpo sia in termini finanziari (con il rimborso di ca. 20,7 milioni di euro previsto sul finanziamento Senior) che economici (portando la Società in utile).

I crediti residui verso Lendlease, pari a ca. 48 milioni di euro, sono garantiti da una Parent Company Guarantee emessa da Lendlease Europe Holdings Limited.

#### **MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE - ANCORE DELLO SVILUPPO**

Le ancore pubbliche rappresentano il cuore dell'ecosistema di Mind 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.

##### STATO AVANZAMENTO LAVORI

#### **Human Technopole**

Nel corso del 2021 si sono conclusi i lavori di rifunionalizzazione degli edifici del cardo Nord Ovest e dell'US6 e gli stessi, in data 28 settembre 2021, sono stati venduti alla Fondazione HT, per un valore di 14,47 milioni di euro oltre IVA.

##### Attività di stazione appaltante ausiliaria per la Fondazione HT

Nel corso del 2021 si sono conclusi i lavori di posa dei cd Laboratori Temporanei con esito positivo dei collaudi.

Relativamente alla progettazione del nuovo Headquarters della Fondazione HT si conferma che sono proseguite le attività previste nell'esercizio 2021 come da cronoprogramma.

In data 17 gennaio 2022 è stato sottoscritto con il RTP PIUARCH il contratto per la progettazione definitiva ed esecutiva.

Il completamento del progetto definitivo è previsto nel mese di maggio 2022; a seguire è prevista l'attivazione delle procedure autorizzative dell'intervento.

L'entrata in esercizio dell'edificio in questione è prevista entro la fine del 2026.

#### **Campus dell'Università degli Studi di Milano**

Nell'anno 2021, a causa del ritardo dovuto agli effetti della diffusione del contagio del virus Covid19 sui lavori in questione, è stata concessa una proroga per l'ultimazione al 20 maggio 2021.

Nell'anno 2021, Arexpo ha negoziato con UNIMI il documento per la realizzazione delle cosiddette "opere ancillari" (opere funzionali al Campus quali residenze universitarie, orto botanico, parcheggi) in attuazione di quanto previsto dal Contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 15 luglio 2019.

L'Accordo, sottoscritto da UNIMI, Arexpo e Lendlease nel marzo del 2022, non modifica gli accordi pregressi tra le Parti e tra Arexpo e Lendlease.

#### **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.

L'11 novembre 2020 è stato siglato fra Arexpo e GSD un accordo volto a disciplinare tra le parti la proficua collaborazione nella gestione nelle proprie aree di competenza e/o interferenti. L'accordo prevede, oltre a prescrizioni di carattere generale, indicazioni specifiche relative alla fornitura di documentazione, possibilità di accesso ad aree, rimborso di costi di occupazione aree di cantiere, definizione dei reciproci impegni nella progettazione e realizzazione dei pozzi previsti dalla concessione di grande derivazione cointestata, nonché la presa d'atto dell'erogazione di servizi comuni al sito MIND da parte di Arexpo.

I lavori proseguono come da cronoprogramma che, al momento, prevedono l'apertura del nuovo polo ospedaliero a settembre 2022.



### **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.

Nel 2021 Arexpo, in qualità di stazione appaltante ausiliaria del Comune di Milano, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5.2.2 della Convenzione Urbanistica, ha indetto una procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di un operatore senza finalità di lucro che svolgesse, in concessione, il servizio di gestione e valorizzazione del compendio immobiliare denominato "Cascina Triulza" all'interno del sito MIND Milano Innovation District, per un periodo di 10 anni. A settembre 2021 la procedura di gara è stata aggiudicata a Fondazione Triulza, che così conferma la sua presenza in MIND.

In proposito, si precisa che nell'ambito della già menzionata concessione, Arexpo, ai sensi dell'art. 5.2.1. della succitata Convenzione, sosterrà a titolo di contributo tutti i costi relativi alla manutenzione straordinaria di tutti gli immobili compresi nel compendio immobiliare di Cascina Triulza nonché i costi derivanti dalla fruizione della porzione della Cascina nella disponibilità della medesima, ivi compresa la manutenzione ordinaria relativa alla porzione occupata.

### **SERVIZI DI SITO – DEFINIZIONE LOGICHE DI RIPARTIZIONE COSTI**

Nel corso del 2021 sono state definite le logiche di ripartizione dei costi afferenti i servizi di sito e il conseguente ribaltamento degli stessi sui soggetti presenti in MIND quali Fondazione Human Technopole e Lendlease. Per quanto riguarda il complesso di Cascina Triulza, di proprietà del Comune di Milano ma concesso in uso a Fondazione Triulza, la relativa quota di costi di sito, in ragione degli impegni assunti nel PII da Arexpo verso il Comune di Milano restano a carico di Arexpo.

In particolare, sono state definite sia le logiche di ripartizione che i relativi "pesi economici" dei soggetti presenti in MIND nella ripartizione dei costi afferenti i servizi e le utenze di sito. Tali assunzioni, confluiti in due atti specifici uno sottoscritto con HT (side letter del 28.12.21) e uno con LL (verbale del Comitato di Gestione del 28.01.21), rappresentano la ripartizione dei costi del periodo transitorio in quanto l'attuale assetto, in relazione allo sviluppo del sito, presenterà continue modificazioni che verranno assunte nella ripartizione degli impegni economici in essere.

### **FERMATA MIND-MERLATA**

Nel corso dell'anno 2021 Arexpo, in forza degli impegni assunti con il Protocollo di intesa sottoscritto in data 25 luglio 2019, ha affidato, mediante procedura negoziata ai sensi degli artt. 114 E 36, comma 2, lett. b), del D.lgs. n. 50/2016 e S.M.I. e dell'art. 1, comma 2, lett. b), del D.L. n. 76/2020 E S.M.I., al RTP 3TI Progetti Italia (mandataria), Team Engineering S.p.A. (mandante), SIP S.r.l. (mandante) la redazione del progetto di fattibilità tecnico economica (PFE).

Il PFE è stato concluso in data 30 agosto 2021, ed è stato adeguato agli esiti delle attività di verifica ai sensi del D.lgs. 50/2016 in data 2 dicembre 2021.

Le attività di verifica, ai sensi dell'art. 26 del D.lgs. 50/2016, si sono concluse in data 10 dicembre 2021 con l'emissione del rapporto di verifica finale senza non conformità.

Alla luce di quanto sopra, e del parere reso da parte di RFI il 18 ottobre 2021, il PFE è stato approvato da Arexpo con determina n. 6 del 18 gennaio 2022.



Nel corso del 2021 è stato inoltre raggiunto con RFI l'accordo per lo sviluppo del progetto definitivo a cura di RFI stessa, con oneri a carico di Arexpo, in linea con le previsioni del Protocollo di Intesa del 25 luglio 2019.

L'Accordo con RFI sullo sviluppo della progettazione definitiva è stato sottoscritto il 1° aprile 2022.

Il completamento del progetto definitivo da parte di RFI è previsto entro il mese di ottobre 2022.

Si evidenzia che i costi già anticipati da Arexpo per la progettazione nonché i costi per la realizzazione delle opere saranno da ripartire in quote da definirsi in apposita convenzione da stipularsi tra gli Enti competenti al netto di ulteriori eventuali contributi pubblici che si renderanno disponibili.

#### EX CAMPO BASE EXPO

L'ex Campo Base situato in prossimità del Sito MIND, in via Alcide De Gasperi a Mazzo di Rho, è stato realizzato dalla società Expo 2015 S.p.A. nel 2013 per ospitare gli alloggi e la mensa per il personale della Direzione dei Lavori e per i lavoratori impegnati nei cantieri del Sito Expo Milano 2015.

La Convenzione urbanistica attuativa del PII MIND, sottoscritta in data 3 giugno 2020, prevede tra l'altro la riqualificazione dell'area del Campo Base. Nel corso del 2020, Expo 2015 S.p.A. ha comunicato ad Arexpo e al Comune di Rho che la conclusione dei procedimenti amministrativi connessi all'intervento di smantellamento delle opere di urbanizzazione risulta incompatibile con le tempistiche di chiusura del progetto di liquidazione della medesima società; pertanto Arexpo ha fornito la propria disponibilità a subentrare nel ruolo di Soggetto Attuatore dell'intervento di smantellamento delle opere di urbanizzazione per la riqualificazione dell'area del Campo Base, assumendosi l'onere di adempiere alle residue prescrizioni ambientali in capo ad Expo 2015 S.p.A. connesse a tale intervento, a fronte del trasferimento alla stessa del diritto di superficie sull'area da parte del Comune di Rho e dei fondi economici necessari per la realizzazione del medesimo.

Nel corso del 2021, a seguito della sottoscrizione della Convenzione tra Comune di Rho, Expo 2015 ed Arexpo in merito agli impegni delle parti per l'attuazione dell'intervento di smantellamento delle opere di urbanizzazione per la riqualificazione del Campo Base, e della successiva consegna delle aree dell'ex Campo Base dal Comune di Rho ad Arexpo. La Società ha avviato la procedura per l'affidamento dei lavori di smantellamento delle opere di urbanizzazione per la riqualificazione del Campo Base, conclusasi con l'aggiudicazione della stessa al RTI IDEA S.r.l. (mandataria) e DAF Costruzioni Stradali S.r.l. (mandante) in data 28 dicembre 2021.

I lavori sono stati consegnati al RTI in data 28 febbraio 2022 ed il loro completamento è previsto entro il mese di luglio 2022.

#### PIANO INDUSTRIALE

Il Consiglio di Amministrazione di Arexpo S.p.A. nella seduta del 26 maggio 2020 ha deliberato all'unanimità il Piano industriale di Arexpo per il periodo 2019/2035.

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 sopradetti 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 prevede 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.

Oltre a tali pagamenti, Lendlease è impegnata contrattualmente ad un rimborso per l'infrastrutturazione dell'area per ulteriori 133,8 milioni di euro.

Tra gli altri ricavi inseriti a piano industriale vi sono le previsioni di cessioni di aree e immobili alle ancore pubbliche, per ca. 64 milioni di euro e altri ricavi operativi residui in misura pari a ca. 20 milioni di euro nel periodo concessorio.

Tra i costi segnaliamo nei 17 anni intercorrenti tra il 2019 e il 2035 ca. 159 milioni inerenti il funzionamento della società e il mantenimento del sito (questi ultimi decrescenti negli anni sino ad azzerarsi a fine sviluppo) e costi di adeguamento delle opere in cessione ai Comuni e di sviluppo del "parco tematico" per complessivi 100 milioni di euro.

Nel periodo complessivo il Piano industriale ha capacità di recupero di tutti gli investimenti effettuati nonché delle perdite pregresse che hanno dato origine allo stanziamento di imposte anticipate, con un utile cumulato di ca. 37 milioni di euro e la capacità di soddisfare integralmente il rimborso del debito con una disponibilità liquida residua a fine sviluppo superiore ai 20 milioni di euro.

Il Piano industriale è stato altresì allegato al contratto di finanziamento Senior e costituisce la base per la verifica della sostenibilità finanziaria complessiva dell'operazione e della bancabilità del progetto.

Il suo aggiornamento è previsto nel corso del 2022 con l'insediamento del nuovo Consiglio di amministrazione.

#### MEZZI FINANZIARI

A seguito del bando di gara indetto nel corso dell'esercizio 2019 per la ristrutturazione del debito finanziario, il 12 giugno 2020 Arexpo ha sottoscritto con Intesa Sanpaolo S.p.A. un contratto di Finanziamento di lungo periodo del valore di 210 milioni di euro oltre a ulteriori 10 milioni di euro relativi alla costituzione di una linea di crediti Stand-by, e ha provveduto ad estinguere il vecchio finanziamento Bridge per 210 milioni di euro, in precedenza sottoscritto con il Pool di banche composto da Intesa Sanpaolo, MPS, Popolare di Sondrio, BPM e Banca IMI (in qualità di banca agente).

Grazie a tale operazione si è provveduto a consolidare il debito di Arexpo nel lungo periodo in completa assenza del rischio di fluttuazione dei tassi di interesse. Il tasso medio d'indebitamento ottenuto risulta inferiore di ca. il 40% rispetto a quello del Bridge estinto, con un risparmio registrato in corso d'anno di ca. 2,5 milioni di euro.

Il finanziamento Senior a inizio anno era così composto:

- Linea A) 14,4 milioni di euro - amortizing: garantita dalle cessioni di aree e immobili verso UNIMI e Fondazione HT. La durata è stata prevista in 2 anni.
- Linea B) 78,7 milioni di euro - amortizing: linea assistita da cessione dei canoni derivanti dal contratto di Concessione Base stipulato con Lendlease. La durata è stata prevista in 15 anni.
- Linea C) 78,8 milioni di euro - amortizing: di natura Project è garantita da ipoteca iscritta sui diritti volumetrici che residuano sull'area (ca. 227.500 mq di SLP) ovvero quelli relativi alla Concessione Aggiunta oltre che da ipoteca iscritta sulla "nuda proprietà" per la concessione Base. La durata è prevista in 15 anni.



- Linea D) 27 milioni di euro - bullet; determinata sulla base della quota residua del finanziamento di 210 mln, prevista Ballon. La durata è prevista in 16 anni.

Il tasso medio d'indebitamento è pari al 3,4%.

Il finanziamento prevede un sistema cd di "cash sweep", ovvero in sintesi Arexpo destinerà i flussi di cassa eccedenti i 6 milioni di euro alla fine di ogni esercizio al rimborso del debito, partendo dalle linee con rimborso più lontano nel tempo (linea D o ballon).

Nel corso del 2021 si è provveduto al rimborso di ca. 20,7 milioni di euro. Il debito a fine 2021 è pertanto sceso dai 198,9 milioni di euro di inizio periodo a 178,2 milioni di euro.

Il finanziamento Senior è sottoposto al rispetto di due parametri finanziari da misurarsi alla data del 31 dicembre di ciascun anno. Tali parametri finanziari sono:

- Annual Debt Service Coverage Ratio o ADSCR che indica il rapporto tra il Free Cash Flow e il Servizio del Debito, il quale alla data del 31 dicembre deve risultare pari o superiore a 1,05x.
- Loan to Cost che indica il rapporto tra l'ammontare dell'Indebitamento finanziario (ivi incluso il Finanziamento) e la somma algebrica delle voci di bilancio Immobilizzazioni e Rimanenze, il quale deve risultare non superiore al 75%.

Alla data del 31 dicembre 2021, entrambi i parametri finanziari sono stati rispettati.

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

A seguito della messa in liquidazione della società Expo 2015 S.p.A., avvenuta in data 9 febbraio 2016, 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, azione nei confronti dei precedenti proprietari, per chiedere ed ottenere l'indennizzo dei costi che Expo 2015 S.p.A. ha sopportato, quale superficaria, per attività di conferimento in discarica, quale rifiuto, dei riporti risultanti non conformi al test di cessione ai sensi dell'art. 9 del DM 5 febbraio 1998, impegnandosi a riversare ad Expo 2015 S.p.A. il risultato economico utile di tali iniziative giudiziarie, al netto dei relativi costi legali sostenuti. Si tratta di importi che per parte sostanziale Arexpo provvederà a chiedere, come previsto dai contratti di acquisto delle aree, ai propri danti causa.

Con apposita scrittura sottoscritta dai rispettivi rappresentanti, a seguito del deposito della sentenza n. 3457 del 25.11.2021 da parte della Corte di Appello di Milano, di cui *infra*, Expo 2015 S.p.A. in liquidazione ha rinunciato alla richiesta di promozione delle predette azioni ad Arexpo, dichiarando le parti di nulla più avere a che reciprocamente pretendere relativamente a tale aspetto.

#### **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 superficaria 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.

Ad esito della trattazione della causa di appello, la Corte di Appello di Milano, con sentenza n. 3457 del 25.11.2021 ha respinto l'appello, confermando integralmente la sentenza di primo grado e condannando Arexpo ed Expo, in solido tra loro, al pagamento della quota di 2/3 delle spese del giudizio di appello. Arexpo ed Expo hanno pagato le predette spese ed Expo ha altresì ottemperato agli accordi intercorsi con Arexpo rimborsando a questa le spese di lite riferibili alle domande di pertinenza di Expo.

## COVID 19

### VERSO AZIENDA

Arexpo, al fine di garantire la tutela della salute dei propri lavoratori/collaboratori e di tutti i fruitori dell'area MIND, ha messo in atto, sin da subito (fine febbraio 2020), misure di prevenzione e protezione nei confronti del rischio di contagio da Covid19.

In tal senso, la società ha promosso, fino alla conclusione dello stato di emergenza, lo smart working full time per tutto il personale, consentendo l'accesso ai luoghi di lavoro esclusivamente al personale (interno ed esterno) ritenuto indispensabile al mantenimento delle attività in sicurezza e verificando costantemente l'applicazione di adeguate misure di protezione.

Dal 1° aprile 2022 Arexpo ha ritenuto opportuno avviare, per un anno in via sperimentale, un progetto di smart working o lavoro agile, al fine di consentire ai dipendenti che intendono aderire di svolgere la propria prestazione lavorativa da remoto ai sensi e per gli effetti della Legge 2 maggio 2017, n. 81.

### VERSO APPALTI DI LAVORI

Nell'ambito degli appalti di lavori, è proseguita nel corso del 2021 l'applicazione delle procedure e dei presidi anti COVID individuati nei protocolli sottoscritti tra Ministero dei Trasporti, rappresentanze sindacali e associazioni datoriali, recepiti nei Piani di Sicurezza e Coordinamento dei singoli appalti.

Inoltre, è proseguita l'applicazione dei disposti della Delibera G.R. Lombardia n. XI/3277 del 23 giugno 2020, con l'incremento del 2% delle spese generali riconosciuto agli appaltatori per le lavorazioni svolte in vigenza dell'emergenza sanitaria.

Su alcuni interventi che prevedevano la fornitura di materiali e componenti particolari (es. vetri Palazzo Italia e componenti impiantistici uffici Cascina Triulza) sono state concesse proroghe temporali dovute al ritardo nella disponibilità delle suddette forniture.

## ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE

In linea con quanto precedentemente esposto, anche con riferimento all'attuale periodo contabile, si confermano risultati positivi con un utile di esercizio pari ad **euro 1.736.307**.

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



Stato Patrimoniale Riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2021	%	31/12/2020	%
Immobilizzazioni immateriali	17	0,00%	38	0,01%
Immobilizzazioni materiali	190.405	54,77%	183.326	53,36%
<b>Attivo fisso</b>	<b>190.422</b>	<b>54,77%</b>	<b>183.364</b>	<b>53,37%</b>
Liquidità differite	151.236	43,50%	151.662	43,33%
Liquidità immediate	6.005	1,73%	8.527	2,48%
<b>Capitale Investito</b>	<b>347.663</b>	<b>100,00%</b>	<b>343.553</b>	<b>100,00%</b>
Capitale sociale	100.080	28,79%	100.080	29,13%
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	29.881	8,59%	29.881	8,70%
Riserva Legale	319	0,09%	131	0,04%
Altre riserve - versamenti in conto capitale	0	0,00%	0	0,00%
Utili (Perdite) portati a nuovo	-12.906	-3,71%	-16.481	-4,80%
Utile dell'esercizio	1.736	0,50%	3.763	1,10%
<b>Patrimonio netto</b>	<b>119.111</b>	<b>34,26%</b>	<b>117.375</b>	<b>34,16%</b>
Passività consolidate	205.891	59,22%	200.404	58,33%
Passività correnti	22.661	6,52%	25.774	7,50%
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>347.663</b>	<b>100,00%</b>	<b>343.553</b>	<b>100,00%</b>

L'attivo fisso nell'anno 2021 è pari a **190,42 milioni di euro**, composto da immobilizzazioni immateriali e materiali, ovvero ca. 17 mila euro relative a diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno e dalle immobilizzazioni materiali per 190,40 milioni di euro, costituite da:

- **189,6 milioni di euro**, relativi a fabbricati e terreni, a sua volta composti:
  - **97,62 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Base
  - **36,80 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Aggiunta
  - **32,88 milioni di euro**, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico
  - **22,32 milioni di euro**, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico
- **0,79 milioni di euro**, relativi ad attrezzature ed impianti e macchinari.

Le Liquidità differite, pari complessivamente a **151,24 milioni di euro** sono principalmente composte da:

- **49,10 milioni di euro** per rimanenze costituite dalle aree e dai fabbricati oggetto di vendita; in tale valore sono compresi:
  - **11,49 milioni di euro**, relativi ai terreni previsti in cessione ad UNIMI;
  - **2,51 milioni di euro**, relativi ai terreni previsti in cessione alla Fondazione Human Technopole;
  - **17,29 milioni di euro**, relativi a terreni della concessione Aggiunta destinati alla vendita;
  - **17,80 milioni di euro**, relativi alle opere presenti sul sito e promesse, da Convenzione Urbanistica, in cessione alle pubbliche amministrazioni di Milano e Rho.
- **100 milioni di euro** relativi a crediti, di cui 55,78 milioni di euro per crediti verso clienti (28,06 milioni esigibili entro il 2022 e i residui 27,71 milioni esigibili da Lendlease oltre il 2022 nel rispetto della Curva Economica di Progetto), 8,54 milioni di euro per imposte anticipate su perdite fiscali generate nei precedenti esercizi e ca. 35,13 milioni relativi a crediti verso altri (per la maggior parte riferibili agli atti di cessione delle opere nei confronti dei Comuni di Milano e Rho, a futuro scomputo degli oneri dovuti per OOUU primaria e secondaria).



- **2,14 milioni di euro** per ratei e risconti attivi, inerenti principalmente alle commissioni corrisposte sul finanziamento senior di competenza di esercizi successivi, e partite minori.

Il Patrimonio Netto, pari a **119,11 milioni di euro**, è sostanzialmente composto da:

- **100,08 milioni di euro** di capitale sociale, interamente sottoscritto e versato;
- **29,88 milioni di euro** di riserva sovrapprezzo delle azioni;
- **0,32 milioni di euro** di riserva legale;
- **12,91 milioni di euro** di perdite portate a nuovo;
- **1,74 milioni di euro** riferibili all'utile di esercizio.

Le Passività Correnti, pari a **22,66 milioni di euro**, sono essenzialmente composte da:

- **7,50 milioni di euro** per debiti verso fornitori derivanti da spese inerenti alla gestione ed agli investimenti.
- **0,27 milioni di euro** relativi a debiti tributari e verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale;
- **0,38 milioni di euro** relativi al fondo oneri futuri che accoglie la quota rimasta a copertura del possibile minor valore di realizzo derivante dalla cessione dei terreni alla Fondazione HT, rispetto al valore d'iscrizione delle rimanenze;
- **4,57 milioni di euro** relativi all'acconto percepito da UNIMI per l'acquisto del terreno, in attesa della stipula della compravendita;
- **5,2 milioni di euro** inerenti alla quota del finanziamento senior in scadenza nel 2022;
- **2,73 milioni di euro** 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;
- **2 milioni di euro** riferiti a risconti passivi di competenza del prossimo esercizio.

Le passività consolidate del valore di ca. **205,89 milioni di euro** sono riferibili quanto a:

- **173 milioni di euro** inerenti al debito residuo del finanziamento senior;
- **3,07 milioni di euro** riferiti alla quota del fondo TFR e del fondo rischi e oneri prudenzialmente iscritta in percentuale al valore di riserve registrate su appalti di lavori e manutenzioni. Si specifica che tale accantonamento in nessun modo potrà costituire pretesa al riconoscimento di alcun costo.
- **29,83 milioni di euro** riferiti alla quota di risconto, che va oltre l'esercizio successivo, della fattura emessa verso Lendlease e relativa all'anticipo del canone di diritto di superficie di ca. 54 mila mq di SLP a valore sulla concessione base (seguendo parere Agenzia delle Entrate importo della fattura sarà riscontato in ogni periodo contabile sino alla fine della concessione).

Di seguito viene riportato il conto economico riclassificato.

Conto Economico Riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2021	%	31/12/2020	%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	55.282	175,0%	57.574	121,7%
Variazione delle rimanenze	-38.122	-120,7%	-44.678	-94,4%
Altri ricavi	14.426	45,7%	34.411	72,07%
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>31.586</b>	<b>100,0%</b>	<b>47.306</b>	<b>100,0%</b>
Costi esterni operativi	14.781	46,8%	21.838	46,2%
<b>Valore aggiunto</b>	<b>16.805</b>	<b>53,2%</b>	<b>25.469</b>	<b>53,8%</b>
Costo del personale	3.829	12,11%	3.713	7,8%
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>12.977</b>	<b>41,1%</b>	<b>21.756</b>	<b>46,0%</b>



Ammortamenti e Accantonamenti	1.873	5,9%	4.771	10,1%
<b>Risultato Operativo</b>	<b>11.104</b>	<b>35,2%</b>	<b>16.985</b>	<b>35,9%</b>
Oneri finanziari	6.928	21,9%	9.387	19,8%
<b>Risultato lordo</b>	<b>4.176</b>	<b>13,2%</b>	<b>7.600</b>	<b>16,1%</b>
Imposte sul reddito	2.440	7,7%	3.837	8,1%
<b>Risultato netto</b>	<b>1.736</b>	<b>5,5%</b>	<b>3.763</b>	<b>8,0%</b>

**Il Valore della produzione registrato nell'esercizio è pari a 31,59 milioni di euro**, dovuto principalmente ai ricavi ed altri ricavi relativi a:

- cessione degli edifici del Cardo a Fondazione HT (ca. 14,5 milioni di euro)
- cessioni di opere ai comuni di Milano e Rho (ca. 6,4 milioni di euro)
- dismissione aree della Concessione Aggiunta gravate da diritto di superficie e anticipo del canone di diritto di superficie relativamente le aree cedute (ca. 39,5 milioni di euro)
- ricavi da prestazioni di servizi, affitti attivi, canoni di concessione (ca. 5,4 milioni di euro), ricavi da rimborsi spese del sito (ca. 2,1 milioni di euro), altri ricavi e sopravvenienze attive (ca. 1,8 milioni di euro).

La variazione negativa delle rimanenze, pari a ca. **38,1 milioni di euro** è il risultato da un lato dall'incremento dei costi di sviluppo dell'area (per lo più costi di bonifiche e demolizioni per ca. 1,1 milioni di euro) e dall'altro allo scarico del magazzino relativamente le aree, immobili e opere cedute per complessivi 39,3 milioni di euro (Edifici del Cardo 13,28 milioni, terreni dismessi ca. 23,64 milioni e opere cedute ai comuni ca. 2,34 milioni di euro).

Il Valore aggiunto è determinato dal Valore della Produzione operativa al netto dei costi esterni operativi.

Il Risultato operativo è influenzato in modo assolutamente marginale dagli ammortamenti.

Analizzando il Risultato lordo emergono i primi effetti positivi della ristrutturazione del finanziamento Senior che ha fatto registrare un notevole beneficio in oneri finanziari corrisposti (ca 6,9 milioni verso i 9,4 milioni dell'esercizio precedente). Il Risultato netto, dopo le imposte di esercizio, è pari a 1,736 milioni di euro.

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)	31/12/2020	31/12/2020
Quoziente primario di struttura	49,73%	43,61%
Quoziente secondario di struttura	135,70%	118,07%

Il quoziente primario di struttura indica il rapporto fra mezzi propri e l'attivo fisso.

Il quoziente secondario di struttura indica il rapporto tra la somma dei mezzi propri e delle passività consolidate e l'attivo fisso.

Il quoziente primario di struttura registra un incremento rispetto al precedente esercizio per l'effetto congiunto dell'utile di esercizio sul patrimonio netto e della diminuzione dell'attivo fisso derivante dalle cessioni operate nel 2021.

Anche il quoziente secondario di struttura registra un lieve incremento rispetto al precedente esercizio per l'effetto del ridursi dell'attivo fisso.

#### 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**

Per Arexpo 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.

**INVESTIMENTI**

Gli investimenti più significativi realizzati nel corso dell'esercizio sono esclusivamente legati ai lavori di rifunzionalizzazione delle aree, classificate 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 (OdV)**

Nella seduta del 27 aprile 2021 il Consiglio di amministrazione della Società ha provveduto a nominare un nuovo Organismo di vigilanza. Per tale motivo l'attività complessiva dell'OdV è stata svolta in parte dal cessato OdV ed in parte dal neominato Organismo. Il precedente Organismo di vigilanza, nelle sedute del primo trimestre 2021 ha portato a termine le attività di audit allora in corso ed ha incontrato i diversi responsabili aziendali per dare corso alle operazioni di verifica delle risultanze degli stessi.

Il nuovo Organismo di vigilanza ha compiuto una ricognizione delle attività svolte da Arexpo allo scopo di verificare la coerenza e l'aggiornamento del vigente Modello Organizzativo incontrando i responsabili delle varie funzioni aziendali ed esaminando tutta la documentazione ricevuta. La conoscenza e l'approfondimento della realtà operativa della Società ha consentito di impostare un'attività di controllo efficiente, efficace e coordinata con le altre attività di verifica volte alla gestione dei rischi aziendali.

Conclusasi la prima fase di carattere ricognitivo l'Organismo di Vigilanza, considerato che il Piano di Audit annuale e triennale include in un'unica riproduzione grafica di sintesi, l'identificazione dei rischi aziendali (inclusi i rischi 231), la pesatura del Rischio Inerente e del Rischio Residuo, l'Audit Universe e la sua copertura, l'ODV ha ritenuto utile suggerire di individuare i criteri di prioritizzazione dell'attività di verifica.

**AZIONI PROPRIE POSSEDUTE, ACQUISTATE E ALIENATE**

Non si sono effettuate operazioni su azioni proprie. La Società non possiede azioni proprie.

**USO DI STRUMENTI FINANZIARI RILEVANTI PER LA VALUTAZIONE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA E DEL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO**

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6-bis) del terzo comma dell'art 2428 del Codice civile, si attesta che la Società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla realtà aziendale.

**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.

**OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA**

Nei primi mesi del 2022 sono stati sottoscritti tre nuovi accordi di collaborazione ai sensi dell'art. 5, comma 6 del d.lgs. n. 50/2016, con INVIMIT, con il Comune di Lainate e con l'Università di Pavia (UniPV).

L'accordo con INVIMIT, siglato in data 4 febbraio 2022 prevede:



- studio, disamina, proposizione, supporto alla proposizione agli enti competenti di strumenti di pianificazione urbana e territoriale, supporto alla definizione strategica delle proposte agli enti competenti di piani di sviluppo urbani e territoriali, comprensiva del supporto alla ideazione delle relative strategie di marketing territoriale;
- svolgimento da parte di Arexpo dell'attività di committenza ausiliaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. m), nn. 2, 3 e 4 del d.lgs. n. 50/2016 a favore di INVIMT per le prestazioni riconducibili alla c.d. "filiera" della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 1, comma 2, lett. e) della L.R. n. 31/2014, concernenti gli immobili dei Fondi dalla stessa gestiti,

L'accordo con il **Comune di Lainate, siglato in data 14 febbraio 2022**, prevede:

- studio, disamina, proposizione, supporto alla pianificazione urbana e territoriale, supporto alla definizione strategica dei piani di sviluppo urbani e territoriali, comunicazione, promozione (nazionale ed internazionale), attrazione di investimenti;
- ferma la necessità di acquisire le rispettive autorizzazioni secondo i propri ordinamenti, attribuzione ad Arexpo di titolo giuridico idoneo ai fini dell'attribuzione alla medesima società della funzione di soggetto attuatore di interventi urbanistici di rigenerazione.

Rispetto all'**Accordo quadro con UniPV**, Arexpo ha stipulato, in data 14 marzo 2022, l'accordo attuativo per l'attività di committenza ausiliaria per la realizzazione del cd. "Parco Cardano" - nuovo centro di ricerca e formazione dell'Università.

#### PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

##### Fase attuativa stralci funzionali A01-02-03-04

A seguito dell'approvazione degli Stralci Funzionali A01-02-03-04 avvenuta nei mesi di luglio e agosto 2021 da parte dei Comuni di Milano e Rho, Arexpo ha sottoscritto la Convenzione Attuativa con atto notarile n°6774 in data 17 febbraio 2022 che disciplina nel dettaglio gli interventi privati da realizzare nelle aree ricadenti nei suddetti stralci.

Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione Attuativa, è stato sottoscritto l'atto n°6775 per il trasferimento a titolo gratuito a favore del Comune di Rho di aree ricadenti negli stralci A01-02-03-04 per un totale di mq 6123.

A valle della sottoscrizione della Convenzione Attuativa in data 22 febbraio 2022 con prot.107148/2022 è stato richiesto al Comune di Milano l'avvio di Istruttoria Preliminare ai sensi dell'art. 40 per l'autorizzazione delle Opere di Urbanizzazione Secondaria e delle aree Asservite connesse ai suddetti stralci.

#### MEZZI FINANZIARI ACCORDO CON FINLOMBARDA

Nell'ambito del contratto di Finanziamento sottoscritto tra Arexpo e Intesa Sanpaolo S.p.A. in data 12 giugno 2020 (per originari 210 milioni di euro e di cui residui al 31/12/2021 pari a 178,2 milioni di euro), in data 14 febbraio 2022 Banca Intesa ha ceduto a Finlombarda S.p.A. una quota di partecipazione nel contratto di finanziamento pari a complessivi nominali euro 25.000.000,00, distribuita pro quota su ciascuna Linea di Credito.

Di seguito la situazione debitoria di Arexpo post cessione:

Prestito	Residuo	Intesa	FL
Linea A	4.400	3.783	617
Linea B	75.000	64.478	10.522
Linea C	76.800	66.026	10.774
Linea D	22.000	18.913	3.087
TOTALE	178.200	153.200	25.000



L'ingresso di Finlombarda nel contratto di finanziamento è avvenuto a tassi più vantaggiosi per Arexpo S.p.A., che nel primo anno della nuova strutturazione del debito corrisponde ad un risparmio in oneri finanziari stimato in ca. 380 mila euro annui.

### SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2021 la Società ha consolidato il proprio ruolo di garante dell'attuazione del PII Mind ed ha siglato nuovi Accordi quadro di rigenerazione urbana sul territorio regionale. Nel 2022 Arexpo rafforzerà sempre più il proprio ruolo di rigeneratore urbano sottoscrivendo nuovi Accordi ai sensi dell'art. 23 bis della l.r. 12/2005.

In corso d'anno è proseguito il percorso di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree, confermandosi le principali operazioni tracciate dal programma di sviluppo inserito nel Piano Industriale, con la vendita degli Edifici del Cardo a Fondazione Human Technopole e la cessione a Lendlease delle SLP necessarie ad avviare i progetti "Mind Village" e "West Gate", ovvero ca. 145 mila mq di sviluppo da realizzarsi tra il 2022 e il 2024, sufficienti a disegnare una "curva economica" nel prossimo triennio in grado di soddisfare il servizio del debito almeno sino a, ma non limitato, al 2023.

Inoltre, anche per il 2022, nonostante il prolungarsi della crisi pandemica ed il conflitto russo/ucraino, si confermano le previsioni di vendita di ca. 65 mila mq di aree all'Università degli Studi di Milano, su cui sorgerà il nuovo Campus Universitario (valore ca. 12 milioni di euro), ca. 11 mila mq di aree a Fondazione Human Technopole, su cui costruiranno il loro Head Quarter (valore ca. 2 milioni di euro), ca. 7,5 mila mq di SLP a Lendlease, relativi a nuovi sviluppi a valere sulla concessione aggiunta (valore ca. 5 milioni di euro).

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 destinare l'utile di esercizio come segue:

- **euro 86.815 a riserva legale**
- **euro 1.649.492 a utili a nuovo.**

Per il Consiglio di Amministrazione

Milano, 27 maggio 2022

Il Vicepresidente

Prof. Fabio Pammolli

L'Amministratore delegato

Dott. Igor De Biasio

AREXPO S.P.A.

**AREXPO S.P.A.****Bilancio di esercizio al 31/12/2021**

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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

113 TP

AREXPO S.P.A.

**Bilancio al 31/12/2021****STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
<b>Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	15.342	35.256
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.498	2.995
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>16.840</b>	<b>38.251</b>
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	189.619.249	181.928.518
2) Impianti e macchinario	51.224	70.341
3) Attrezzature industriali e commerciali	526.736	1.053.123
4) Altri beni	208.167	273.497
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>190.405.376</b>	<b>183.325.479</b>
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie (III)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>190.422.216</b>	<b>183.363.750</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<i>I) Rimanenze</i>		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	49.095.748	87.217.600
<b>Totale rimanenze</b>	<b>49.095.748</b>	<b>87.217.600</b>
<i>II) Crediti</i>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	28.056.719	21.607.527
Esigibili oltre l'esercizio successivo	27.718.902	0
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>55.775.621</b>	<b>21.607.527</b>
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	553.287	0
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>553.287</b>	<b>0</b>
5-ter) Imposte anticipate	8.540.725	10.482.338
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	206.711	1.078.824
Esigibili oltre l'esercizio successivo	34.925.560	28.482.762
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>35.132.271</b>	<b>29.561.586</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>100.001.904</b>	<b>61.651.451</b>
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	6.004.967	8.525.717
3) Danaro e valori in cassa	188	1.183
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>6.005.155</b>	<b>8.526.900</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>155.102.807</b>	<b>157.395.951</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>2.138.007</b>	<b>2.793.124</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>347.663.030</b>	<b>343.552.805</b>

**STATO PATRIMONIALE**

AREXPO S.P.A.

PASSIVO	31/12/2021	31/12/2020
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I - Capitale	100.080.424	100.080.424
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	29.881.220
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	319.174	131.030
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	0	3
Totale altre riserve	0	3
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-12.905.939	-16.480.674
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.736.307	3.762.878
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>119.111.186</b>	<b>117.374.881</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
2) Per imposte, anche differite	3.217	0
4) Altri	2.873.677	4.028.262
<b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>	<b>2.876.894</b>	<b>4.028.262</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>571.066</b>	<b>414.513</b>
<b>D) DEBITI</b>		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	5.200.000	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	173.000.000	198.900.000
Totale debiti verso banche (4)	178.200.000	198.900.000
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.569.068	4.569.068
Totale acconti (6)	4.569.068	4.569.068
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	7.500.846	8.802.954
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	1.439.361
Totale debiti verso fornitori (7)	7.500.846	10.242.315
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	140.924	4.945.665
Totale debiti tributari (12)	140.924	4.945.665
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	126.757	107.423
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	126.757	107.423
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.732.506	2.668.349
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	300.000
Totale altri debiti (14)	2.732.506	2.968.349
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>193.270.101</b>	<b>221.732.820</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>31.833.783</b>	<b>2.329</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>347.663.030</b>	<b>343.552.805</b>

AREXPO S.P.A.

**CONTO ECONOMICO**

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE:</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	55.282.241	57.573.559
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-38.121.852	-44.678.048
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	8.816	0
Altri	14.417.154	34.410.936
Totale altri ricavi e proventi	14.425.970	34.410.936
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>31.586.359</b>	<b>47.306.447</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.696	10.377
7) Per servizi	13.359.618	19.679.871
8) Per godimento di beni di terzi	186.623	73.423
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	2.712.678	2.656.817
b) Oneri sociali	880.906	869.495
c) Trattamento di fine rapporto	234.943	186.295
Totale costi per il personale	3.828.527	3.712.607
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	21.411	53.804
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	557.161	578.585
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	23.347	0
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	281.265	109.018
Totale ammortamenti e svalutazioni	883.184	741.407
12) Accantonamenti per rischi	990.000	1.503.509
13) Altri accantonamenti	0	2.524.753
14) Oneri diversi di gestione	1.231.970	2.073.918
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>20.431.618</b>	<b>30.319.866</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>11.154.741</b>	<b>16.986.582</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	25	107
Totale proventi diversi dai precedenti	25	107
Totale altri proventi finanziari	25	107
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	6.927.932	9.386.820
Totale interessi e altri oneri finanziari	6.927.932	9.386.820
<b>Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)</b>	<b>-6.927.937</b>	<b>-9.386.713</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:</b>		
<b>Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)</b>	<b>4.175.834</b>	<b>7.599.869</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	494.697	1.000.867
Imposte differite e anticipate	1.944.830	2.836.124
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	2.439.527	3.836.991
<b>21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>1.736.307</b>	<b>3.762.878</b>

AREXPO S.P.A.

RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)		
	Esercizio 2021	Esercizio Precedente
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo Indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.736.307	3.762.878
Imposte sul reddito	2.439.527	3.836.991
Interessi passivi/(attivi)	6.927.907	9.386.713
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	332.281	0
<b>1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>11.436.022</b>	<b>16.986.582</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	1.224.943	4.214.557
Ammortamenti delle immobilizzazioni	578.572	632.389
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	23.347	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	929.721	-469.722
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>2.756.583</i>	<i>4.377.224</i>
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>14.192.605</b>	<b>21.363.806</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	38.121.852	226.721.013
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-34.449.359	1.097.336
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-2.741.469	-21.252.891
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	655.117	-2.199.680
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	31.831.454	-435
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	-11.643.136	-20.162.419
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>21.774.459</i>	<i>184.202.944</i>
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>35.967.064</b>	<b>205.566.750</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	-6.927.907	-9.386.713
(Imposte sul reddito pagate)	-1.000.867	0
Dividendi Incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-2.222.975	-82.728
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>-10.151.749</i>	<i>-9.469.441</i>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>25.815.315</b>	<b>196.097.309</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	-8.043.428	-182.097.382
Disinvestimenti	406.370	810
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	0	-1
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0

AREXPO S.P.A.

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
<b>Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)</b>	<b>-7.637.058</b>	<b>-182.096.573</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche		-210.000.000
Accensione finanziamenti	0	210.000.000
(Rimborso finanziamenti)	-20.700.000	-11.100.000
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	0	5
(Rimborso di capitale)	-2	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>-20.700.002</b>	<b>-11.099.995</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>-2.521.745</b>	<b>2.900.741</b>
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	8.525.717	5.626.142
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	1.183	17
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>8.526.900</b>	<b>5.626.159</b>
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	6.004.967	8.525.717
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	188	1.183
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>6.005.155</b>	<b>8.526.900</b>
<b>Di cui non liberamente utilizzabili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

AREXPO S.P.A.

**Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2021****PREMESSA**

Il bilancio chiuso al 31/12/2021 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 controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia 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 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 maggio 2022 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.

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze. né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.



## AREXPO S.P.A.

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.

Nel corso del 2021 la Società ha consolidato il proprio ruolo di garante dell'attuazione del PII Mind ed ha siglato nuovi Accordi quadro di rigenerazione urbana sul territorio regionale. In corso d'anno è proseguito il percorso di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree, confermandosi le principali operazioni tracciate dal programma di sviluppo inserito nel Piano Industriale 2019 – 2035 approvato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 26 maggio 2020, con la vendita degli Edifici del Cardo a Fondazione Human Technopole e la cessione a Lendlease delle SLP necessarie ad avviare i progetti "Mind Village" e "West Gate", ovvero ca. 145 mila mq di sviluppo da realizzarsi tra il 2022 e il 2024, sufficienti a disegnare una "curva economica" nel prossimo triennio in grado di soddisfare il servizio del debito almeno sino al 2023. Rimane quindi confermata la capacità della Società di recuperare l'intero investimento, le perdite pregresse che hanno dato origine a stanziamenti per imposte anticipate, nonché a soddisfare integralmente il rimborso del debito finanziario.

Sulla base di quanto sopra esposto, gli Amministratori hanno redatto il presente bilancio nel presupposto della continuità aziendale.

Riportiamo di seguito sinteticamente i fatti di rilievo dell'esercizio, i quali sono stati ampiamente descritti nella Relazione sulla Gestione alla quale si rimanda per ulteriori dettagli:

15 marzo	Modifiche statutarie
20 maggio	Conclusione lavori di rimozione delle interferenze e demolizione dei manufatti e infrastrutture esistenti nell'area di insediamento del campus UniMI
22 giugno	<ul style="list-style-type: none"> <li>– contratto di compravendita di una porzione di area gravata da diritto di superficie in grado di sviluppare 64.472 mq di SLP (valore euro 3.674.904);</li> <li>– anticipo del canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio sulla stessa area, ovvero dismissione di 64.472 mq di SLP a valere sulla concessione aggiunta (valore euro 35.781.960);</li> <li>– anticipo del canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio a valere sulla concessione base per 54.578 mq di SLP (valore euro 30.290.790);</li> <li>– costituzione del diritto di superficie su una superficie della concessione Aggiunta in grado di sviluppare 2.528 mq di SLP.</li> </ul>
09 luglio	Deposito Stralcio Ricognitivo A05 Ancora Pubblica IRCCS Galeazzi
27 luglio	Approvazione Stralci Funzionali A01-02-03-04 da parte del Comune di Rho
04 agosto	Approvazione Stralci Funzionali A01-02-03-04 da parte del Comune di Milano

AREXPO S.P.A.

16 settembre	Sottoscrizione di atto notarile modificativo del contratto preliminare di Concessione Aggiunta per la retrocessione delle aree relative ai manufatti US6 e Cardo oggetto di vendita a Fondazione Human Technopole
28 settembre	Vendita Cardo Nord ovest e US6 a Fondazione Human Technopole
24 novembre	Segreteria Tecnica AdP Expo per discussione Addendum alla Convenzione Urbanistica relativamente all'Art. 13.3bis
25 novembre	Collegio di Vigilanza AdP Expo per discussione Addendum alla Convenzione Urbanistica relativamente all'Art. 13.3bis
20 dicembre	Sottoscrizione degli atti notarili per la cessione di aree di viabilità (Loop Sud 1 e 2) ai Comuni di Milano e Rho

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 rimborsare il debito ed evitare tensioni finanziarie.

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:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- 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 abbiano 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, e le immobilizzazioni materiali, le attività per imposte differite e gli accantonamenti per

AREXPO S.P.A.

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.
- Tra le immobilizzazioni materiali, di particolare rilevanza, sono i terreni oggetto di concessione e le opere riclassificate a cespiti nel corso dell'esercizio 2020 nonché le capitalizzazioni dell'esercizio 2021. Si ricorda che nel precedente bilancio, visti gli impegni derivanti dagli atti di cui si darà maggiori informazioni nei paragrafi successivi, si è dato corso dalla voce Rimanenze alla voce Immobilizzazioni materiali di alcune poste dell'attivo. Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al loro costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori, ovvero al valore corrente di mercato, se minore. Tale 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.

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.

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**

AREXPO S.P.A.

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:

- opere: 1,01% (il processo di ammortamento si sviluppa in 99 anni e cioè per la durata prevista della concessione a LendLease S.r.l.
- impianti e macchinari: 15%
- attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

- mobili e arredi: 12%
- macchine ufficio elettroniche: 20%
- radiomobili: 20%

Si rileva che le immobilizzazioni materiali acquistate per progetti specifici, che non avranno un'utilità economica alla conclusione del progetto, sono state ammortizzate lungo la durata dello stesso.

Sin dalla sua costituzione e in linea con il suo oggetto sociale Arexpo aveva destinato a magazzino il proprio patrimonio, in attesa di operare in futuro una distinzione tra beni destinati alla vendita o che concorrevano alla produzione nella normale attività della società, rispetto a beni di uso durevole costituenti parte dell'organizzazione permanente della stessa.

Con il Bilancio al 31 dicembre 2020 Arexpo ha provveduto al cambio di destinazione economica di determinati beni o asset sino ad allora iscritti tra gli elementi patrimoniali dell'attivo circolante. Tale cambio di destinazione, da posta dell'attivo circolante a posta immobilizzata, si è resa necessaria a seguito della sottoscrizione di atti contrattuali che hanno modificato la funzionalità di tali beni, destinandoli ad esser impiegati durevolmente nel processo produttivo.

Non sono state effettuate rivalutazioni.

AREXPO S.P.A.

**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.

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.

AREXPO S.P.A.

**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).

**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 attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato

AREXPO S.P.A.

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 riverseranno, 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 riverseranno.

AREXPO S.P.A.

**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.

**ALTRE INFORMAZIONI**

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi Internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP), al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

**INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE  
ATTIVO****IMMOBILIZZAZIONI****Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a euro 16.840 (euro 38.251 nel precedente esercizio).

AREXPO S.P.A.

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	186.643	70.855	369.103
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	111.605	151.387	67.860	330.852
Valore di bilancio	0	35.256	2.995	38.251
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	0	19.914	1.497	21.411
Totale variazioni	0	-19.914	-1.497	-21.411
Valore di fine esercizio				
Costo	111.605	186.643	70.855	369.103
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	111.605	171.301	69.357	352.263
Valore di bilancio	0	15.342	1.498	16.840

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, non risultano iscritti in bilancio costi d'impianto e ampliamento.

**Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono pari a euro 190.405.376 (euro 183.325.479 nel precedente esercizio).

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	182.042.965	148.086	2.556.555	474.446	185.222.052
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	114.447	77.745	1.503.432	200.949	1.896.573
Valore di bilancio	181.928.518	70.341	1.053.123	273.497	183.325.479
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	7.942.252	3.347	97.829	0	8.043.428
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	379.019	4.724	383.743
Ammortamento	228.894	22.464	245.197	60.606	557.161

## AREXPO S.P.A.

dell'esercizio					
Altre variazioni	-22.627	0	0	0	-22.627
Totale variazioni	7.690.731	-19.117	-526.387	-65.330	7.079.897
Valore di fine esercizio					
Costo	189.962.590	151.433	1.626.064	466.303	192.206.390
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	343.341	100.209	1.099.328	258.136	1.801.014
Valore di bilancio	189.619.249	51.224	526.736	208.167	190.405.376

Le immobilizzazioni materiali per 190,41 milioni di euro sono costituite da:

- 189,6 milioni di euro, relativi a fabbricati e terreni, a loro volta composti da:
  - 97,62 milioni di euro, pari al valore dei terreni della concessione Base
  - 36,80 milioni di euro, pari al valore dei terreni della concessione Aggiunta
  - 32,88 milioni di euro, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico
  - 22,32 milioni di euro, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico
- 0,79 milioni di euro, relativi ad attrezzature ed impianti e macchinari

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

**Decrementi per alienazioni**

Per completezza di informazione, nel corso dell'esercizio sono state vendute Attrezzature industriali e commerciali per un valore di euro 379.019 il cui costo storico ammontava ad euro 1.028.320 al netto del fondo di ammortamento accantonato negli esercizi precedenti di euro 649.301. Tale vendita ha generato una minusvalenza di euro 330.559. Sono state altresì vendute altre immobilizzazioni materiali per un valore di euro 4.724 il cui costo storico ammontava ad euro 8.143 al netto del fondo di ammortamento accantonato negli esercizi precedenti di euro 3.419.

**Composizione della voce "Altre immobilizzazioni materiali"**

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" pari a € 208.167 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Mobili	233.964	-52.645	181.319
	Macchine ufficio	39.533	-12.685	26.848
	Totale	273.497	-65.330	208.167

**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.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361, comma 2 del codice civile, si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata in altre società.

FR  


AREXPO S.P.A.

**ATTIVO CIRCOLANTE****Rimanenze**

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 49.095.748 (euro 87.217.600 nel precedente esercizio) così composte:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	87.217.600	-38.121.852	49.095.748
<b>Totale rimanenze</b>	<b>87.217.600</b>	<b>-38.121.852</b>	<b>49.095.748</b>

Le variazioni dell'esercizio sono dovute per 38.121.852 euro a cessioni avvenute nel corso dell'esercizio.

La composizione delle rimanenze al 31 dicembre 2021 è di seguito riportata:

<b>RIMANENZE</b>	<b>49.095.748</b>
Terreni in cessione UNIMI	11.494.698
Terreni in cessione HT	2.511.080
Terreni Aggiunta previsti in cessione	17.290.009
Opere in cessione da Convenzione Urbanistica	17.799.961

Le valutazioni effettuate dalla Direzione aziendale circa la recuperabilità del valore delle rimanenze, confermano che lo stesso è congruo rispetto al "presumibile valore di realizzo sul mercato" ed è basato sul programma delle vendite ormai ben definito.

Nel corso dell'esercizio precedente era stato accantonato un fondo per rischi ed oneri per un valore di euro 2.524.753 per la copertura dei costi di completamento di alcuni edifici destinati alla Fondazione HT. Di tale fondo residuano euro 380.168 rimasti a copertura del possibile minor valore di realizzo derivante dalla cessione dei terreni sempre alla Fondazione HT, rispetto al valore di iscrizione delle rimanenze.

Si ritiene, pertanto, che il valore di iscrizione delle rimanenze nel bilancio 2020, pur applicando ogni opportuna prudenza, sia almeno pari al valore di realizzo delle aree e dei fabbricati che sarà ottenuto grazie alle vendite.

**Crediti**

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a euro 100.001.904 (euro 61.651.451 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	28.534.129	27.718.902	56.253.031	477.410	55.775.621
Crediti tributari	553.287	0	553.287		553.287
Imposte anticipate			8.540.725		8.540.725
Verso altri	206.711	34.925.560	35.132.271	0	35.132.271
<b>Totale</b>	<b>29.294.127</b>	<b>62.644.462</b>	<b>100.479.314</b>	<b>477.410</b>	<b>100.001.904</b>

L'importo si riferisce a crediti per 100.001.904 euro, di cui 55.775.621 euro per crediti verso clienti, 553.287 euro per crediti tributari, 8.540.725 euro per imposte anticipate su perdite fiscali generate nei precedenti esercizi e 35.132.271 euro relativi a crediti verso altri (per la maggior parte riferibili agli atti di cessione delle

AREXPO S.P.A.

opere nei confronti dei Comuni di Milano e Rho, a futuro scomputo degli oneri dovuti per OO UU primaria e secondaria).

Il fondo rischi/svalutazione crediti ammonta ad euro 477.410 (euro 194.145 nel precedente esercizio) e risulta incrementato per accantonamenti dell'esercizio di euro 281.265.

#### Crediti verso clienti

L'importo si riferisce a crediti commerciali principalmente per vendita di beni ed aree e per il riaddebito dei costi di realizzazione delle urbanizzazioni esistenti e di completamento.

I crediti verso clienti ricomprendono euro 50.827.776 relativi a crediti per fatture già emesse e non ancora incassate ed euro 5.425.255 relativi a fatture da emettere, al netto del fondo svalutazione crediti accantonato per euro 477.410.

#### Crediti tributari

Trattasi principalmente del credito IRAP pari ad euro 506.170 per versamento di acconti in eccesso rispetto al carico di imposte dell'esercizio e del credito IVA del mese di dicembre per euro 36.517.

#### Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate ammontano a euro 8.540.725 (euro 10.482.338 nell'esercizio precedente).

L'importo è stato iscritto in bilancio in quanto vi è la ragionevole certezza che negli esercizi in cui si riverteranno 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 maggio 2020. 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 7 anni.

Si rimanda alla nota Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate per un dettaglio sulla movimentazione delle imposte anticipate registrata nel corso dell'esercizio.

#### Crediti verso altri

Crediti verso altri- Esigibili entro l'esercizio successivo	
Descrizione	Valore
Acconti a fornitori	17.259
Partite da appurare	165.584
INAIL c/rimborsi per infortuni	1.608
Depositi cauzionali in denaro	22.260
<b>Totale</b>	<b>206.711</b>

Di seguito si specifica la composizione dei depositi cauzionali:

Deposito Cauzionale Città Metropolitana Milano	3.820
Deposito Cauzionale Regione Lombardia Guisa E016	14.093
Deposito Cauzionale Guisa E026 - Regione Lombardia	1.714
Grande Derivazione Mind Arexpo/Gsd - Spese Istruttoria Città Metropolitana Milano	2.633
<b>Totale</b>	<b>22.260</b>

AREXPO S.P.A.

I crediti verso gli altri esigibili oltre l'esercizio successivo si compongono come segue:

Descrizione	Valore
Credito vs Comune Milano scomputi	22.206.578
Credito vs Comune Rho scomputi	12.622.488
Crediti Vs regione Lombardia progetto	96.494
<b>Totale dell'allegato</b>	<b>34.925.560</b>

I crediti verso i Comuni esigibili oltre l'esercizio successivo sono maturati in seguito alla cessione avvenuta nel corso dell'esercizio di parte dei terreni come previsto dalla Convenzione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

#### 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	21.607.527	34.168.094	55.775.621	28.056.719	27.718.902	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	0	553.287	553.287	553.287	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	10.482.338	-1.941.613	8.540.725			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	29.561.586	5.570.685	35.132.271	206.711	34.925.560	0
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>61.651.451</b>	<b>38.350.453</b>	<b>100.001.904</b>	<b>28.816.717</b>	<b>62.644.462</b>	<b>0</b>

#### 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	55.775.621	55.775.621
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	553.287	553.287
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	8.540.725	8.540.725
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	35.132.271	35.132.271
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>100.001.904</b>	<b>100.001.904</b>

AREXPO S.P.A.

**Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 6.005.155 (euro 8.526.900 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	8.525.717	-2.520.750	6.004.967
Denaro e altri valori in cassa	1.183	-995	188
Totale disponibilità liquide	8.526.900	-2.521.745	6.005.155

**RATEI E RISCOENTI ATTIVI**

I ratei e risonconti attivi sono pari a euro 2.138.007 (euro 2.793.124 nel precedente esercizio).

La voce è interamente composta da risonconti attivi, come di seguito riportati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risonconti attivi	2.793.124	-655.117	2.138.007
Totale ratei e risonconti attivi	2.793.124	-655.117	2.138.007

**Composizione dei risonconti attivi:**

	Descrizione	Importo
	Risonconti attivi UP front 1%	1.481.165
	Risonconti attivi su spese di assicuraz.	170.569
	Risonconti attivi per imposta sostitutiva	431.027
	Altri	55.246
	Totale	2.138.007

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 ripristini 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 euro 119.111.186 (euro 117.374.881 nel precedente esercizio).

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono riferite a deliberazioni dell'Assemblea degli Azionisti del 12 luglio 2021 (approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2020) con destinazione dell'utile conseguito a riserva legale per euro 188.144 e con riporto a utili a nuovo per euro 3.574.734.

AREXPO S.P.A.

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio 2021 dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	100.080.424	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	0	0
Riserva legale	131.030	0	188.144
Altre riserve			
Varie altre riserve	3	0	0
<b>Totale altre riserve</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Utili (perdite) portati a nuovo	-16.480.674	1	3.574.734
Utile (perdita) dell'esercizio	3.762.878	0	0
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>117.374.881</b>	<b>1</b>	<b>3.762.878</b>

	Decrementi	Riclassificazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		100.080.424
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0		29.881.220
Riserva legale	0	0		319.174
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	-3		0
<b>Totale altre riserve</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>		<b>0</b>
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-12.905.939
Utile (perdita) dell'esercizio	3.762.878	0	1.736.307	1.736.307
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>3.762.878</b>	<b>-3</b>	<b>1.736.307</b>	<b>119.111.186</b>

	Descrizione	Importo
	Riserva da arrotondamento Euro	0

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	Altre destinazioni
Capitale	100.080.424	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	43.815.536	0
Riserva legale	131.030	0
Altre riserve		
Varie altre riserve	-3	0
<b>Totale altre riserve</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>
Utili (perdite) portati a nuovo	-16.480.673	-1
Utile (perdita) dell'esercizio	-13.934.316	0
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>113.611.998</b>	<b>-1</b>

## AREXPO S.P.A.

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		100.080.424
Riserva da soprapprezzo delle azioni	13.934.316	0		29.881.220
Riserva legale	0	0		131.030
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	6		3
Totale altre riserve	0	6		3
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-16.480.674
Utile (perdita) dell'esercizio	-13.934.316	0	3.762.878	3.762.878
Totale Patrimonio netto	0	6	3.762.878	117.374.881

Per maggior chiarezza e trasparenza vengono inoltre riportate le variazioni intervenute nell'esercizio 2019 come di seguito specificato.

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.

**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 perdita	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	100.080.424	Capitale	B	0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	Apporto dei soci	A e B	0	0	0
Riserva legale	319.174	Utili	A e B	0	0	0
Altre riserve						
Versamenti in conto capitale	0	Apporto dei soci	A e B	0	0	0
Utili portati a nuovo	5.536.225	Utili	A e B	0	0	0
Totale	135.817.043			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						

A complemento delle informazioni fornite sul Patrimonio netto qui di seguito si specificano le seguenti ulteriori informazioni.

AREXPO S.P.A.

**Riserve di rivalutazione**

Non sono iscritte riserve di rivalutazione.

**Riserva indisponibile Art. 60, comma 7-ter D.L. 104/2020**

Non sono iscritte riserve indisponibili

**FONDI PER RISCHI ED ONERI**

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti per complessivi euro 2.876.894 (euro 4.028.262 nel precedente esercizio).

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	0	4.028.262	4.028.262
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	3.217	0	990.000	993.217
Altre variazioni	0	0	0	-2.144.585	-2.144.585
Totale variazioni	0	3.217	0	-1.154.585	-1.151.368
Valore di fine esercizio	0	3.217	0	2.873.677	2.876.894

La voce "Altri fondi" è relativa ad oneri per possibili contestazioni da parte di fornitori e oneri futuri come di seguito specificato:

- 990 mila euro: a fronte della copertura di costi rilevati da specifiche riserve registrate su appalto di lavori;
- 380 mila euro: a fronte della copertura del possibile minor valore di realizzo derivante dalla cessione di terreni alla Fondazione HT, rispetto al valore di iscrizione della rimanenza.

Si specifica che i sopraddetti accantonamenti, non potranno costituire pretesa al riconoscimento di alcun costo.

**TFR**

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta ad euro 571.066 (euro 414.513 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	414.513
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	234.943
Utilizzo nell'esercizio	691
Altre variazioni	-77.699
Totale variazioni	156.553
Valore di fine esercizio	571.066

AREXPO S.P.A.

**DEBITI**

I debiti sono iscritti per complessivi euro 193.270.101 (euro 221.732.820 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	198.900.000	-20.700.000	178.200.000
Acconti	4.569.068	0	4.569.068
Debiti verso fornitori	10.242.315	-2.741.469	7.500.846
Debiti tributari	4.945.665	-4.804.741	140.924
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	107.423	19.334	126.757
Altri debiti	2.968.349	-235.843	2.732.506
Totale	221.732.820	-28.462.719	193.270.101

A seguito del bando di gara indetto nel corso dell'esercizio 2019 per la ristrutturazione del debito finanziario, il 12 giugno 2020 Arexpo ha sottoscritto con Intesa Sanpaolo S.p.A. un contratto di Finanziamento di lungo periodo del valore di 210 milioni di euro oltre a ulteriori 10 milioni di euro relativi alla costituzione di una linea di crediti Stand-by, e ha provveduto ad estinguere il precedente finanziamento Bridge per 210 milioni di euro, sottoscritto con il Pool di banche composto da Intesa Sanpaolo, MPS, Popolare di Sondrio, BPM e Banca IMI (in qualità di banca agente).

Grazie a tale operazione si è provveduto a consolidare il debito di Arexpo nel lungo periodo in completa assenza del rischio di fluttuazione dei tassi di interesse. Il tasso medio d'indebitamento ottenuto risulta inferiore di ca. il 40% rispetto a quello del Bridge estinto, con un risparmio registrato in corso d'anno di ca. 2,5 milioni di euro.

Il finanziamento Senior a inizio esercizio era così composto:

- Linea A) 14,4 milioni di euro amortizing: garantita dalle cessioni di aree e immobili verso UNIMI e Fondazione HT. La durata è stata prevista in 2 anni.
- Linea B) 78,7 milioni di euro - amortizing: linea assistita da cessione dei canoni derivanti dal contratto di Concessione Base stipulato con Lendlease. La durata è stata prevista in 15 anni.
- Linea C) 78,8 milioni di euro - amortizing: di natura Project è garantita da ipoteca iscritta sui diritti volumetrici che residuano sull'area (ca. 227.500 mq di SLP) ovvero quelli relativi alla Concessione Aggiunta oltre che da ipoteca iscritta sulla "nuda proprietà" per la concessione Base. La durata è prevista in 15 anni.
- Linea D) 27 milioni di euro - bullet: determinata sulla base della quota residua del finanziamento di 210 mln, prevista Ballon. La durata è prevista in 16 anni.

Il tasso medio d'indebitamento è pari al 3,4%.

Il finanziamento prevede un sistema cd di "cash sweep", ovvero in sintesi Arexpo destinerà i flussi di cassa eccedenti i 6 milioni di euro alla fine di ogni esercizio al rimborso del debito, partendo dalle linee con rimborso più lontano nel tempo (linea D o ballon).

Nel corso del 2021 si è provveduto al rimborso di ca. 20,7 milioni di euro. Il debito a fine 2021 è pertanto sceso dai 198,9 milioni di euro di inizio periodo a 178,2 milioni di euro.

Il finanziamento Senior è sottoposto al rispetto di due parametri finanziari da misurarsi alla data del 31 dicembre di ciascun esercizio. Tali parametri finanziari sono:

## AREXPO S.P.A.

- Annual Debt Service Coverage Ratio o ADSCR che indica il rapporto tra il Free Cash Flow e il Servizio del Debito, il quale alla data del 31 dicembre deve risultare pari o superiore a 1,05x.
- Loan to Cost che indica il rapporto tra l'ammontare dell'indebitamento finanziario (ivi incluso il Finanziamento) e la somma algebrica delle voci di bilancio Immobilizzazioni e Rimanenze, il quale deve risultare non superiore al 75%.

Alla data del 31 dicembre 2021, entrambi i parametri finanziari sono stati rispettati.

**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 2021 e a fatture da ricevere stanziate 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	198.900.000	-20.700.000	178.200.000	5.200.000	173.000.000	0
Acconti	4.569.068	0	4.569.068	4.569.068	0	0
Debiti verso fornitori	10.242.315	-2.741.469	7.500.846	7.500.846	0	0
Debiti tributari	4.945.665	-4.804.741	140.924	140.924	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	107.423	19.334	126.757	126.757	0	0
Altri debiti	2.968.349	-235.843	2.732.506	2.732.506	0	0
<b>Totale debiti</b>	<b>221.732.820</b>	<b>-28.462.719</b>	<b>193.270.101</b>	<b>20.270.101</b>	<b>173.000.000</b>	<b>0</b>

**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	178.200.000	178.200.000
Acconti	4.569.068	4.569.068
Debiti verso fornitori	7.500.846	7.500.846
Debiti tributari	140.924	140.924
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	126.757	126.757
Altri debiti	2.732.506	2.732.506
<b>Debiti</b>	<b>193.270.101</b>	<b>193.270.101</b>

**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:

AREXPO S.P.A.

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	178.200.000	178.200.000	0	178.200.000
Acconti	0	0	4.569.068	4.569.068
Debiti verso fornitori	0	0	7.500.846	7.500.846
Debiti tributari	0	0	140.924	140.924
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	126.757	126.757
Altri debiti	0	0	2.732.506	2.732.506
<b>Totale debiti</b>	<b>178.200.000</b>	<b>178.200.000</b>	<b>15.070.101</b>	<b>193.270.101</b>

Il contratto sottoscritto in data 12 giugno 2020 con Intesa Sanpaolo e banca IMI (in qualità di banca agente) è assistito, relativamente ad euro 178,2 milioni di euro residui relativi alle linee B) C) D) da piena ipoteca sui terreni della concessione Aggiunta e ipoteca iscritta sulla "nuda proprietà", o area gravata da diritto di superficie, per la concessione base.

Si ricorda inoltre che tra le garanzie previste dal contratto sopracitato vi sono le lettere d'intenti sottoscritte da parte degli Azionisti Ministero delle Finanze, Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione Fiera Milano, che prevedono:

- 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.

#### RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi al 31 dicembre 2021 si riferiscono alle seguenti partite:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	2.329	31.831.454	31.833.783
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>2.329</b>	<b>31.831.454</b>	<b>31.833.783</b>

Si riferiscono principalmente al risconto dell'anticipo del canone del diritto di superficie di ca. 54 mila di SLP a valere sulla concessione base verso Lendlease (seguendo parere Agenzia delle Entrate l'importo della fattura sarà riscontato in ogni periodo contabile sino alla fine della concessione).

#### IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE E IMPEGNI NON RISULTANTI DAL BILANCIO

Nel corso dell'esercizio non è stato attuato alcun accordo non risultante dal bilancio.

AREXPO S.P.A.

**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 per vendita di beni	54.024.675
	Ricavi per prestazioni di servizi	1.257.566
Totale		55.282.241

I ricavi delle vendite sono riconducibili principalmente: alla vendita di Cardo Nord/Ovest e US6 alla Fondazione HT, alla vendita di lotti di area del sito MIND gravata da diritto di superficie o promessa in diritto di superficie; alla vendita di beni mobili a seguito di manifestazioni d'interesse (per citare le principali fonti di entrate).

I ricavi delle prestazioni sono riconducibili principalmente: a rimborsi dei costi di sito dai vari partner di 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	55.282.241
Totale		55.282.241

**Altri ricavi e proventi**

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 14.425.970 (euro 34.410.936 nel precedente esercizio).

Nel corso dell'esercizio si è proceduto alla riclassificazione della voce "altri ricavi per diritti di superficie", considerata negli esercizi precedenti nella voce A5) *altri ricavi e proventi*, nella voce A1) *ricavi delle vendite e delle prestazioni* ritenendo che si tratti di ricavi direttamente afferenti all'attività svolta dalla società.

Conseguentemente, anche per il valore compartivo dell'esercizio 2020 si è proceduto alla riclassificazione e pertanto la voce nella colonna *esercizio 2020*, risulta differente rispetto alla voce indicata nel bilancio dello scorso esercizio, pari ad euro 599.714.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	0	8.816	8.816
Altri			
Proventi immobiliari	354.258	4.042.178	4.396.436
Rimborsi spese	1.278.921	365.201	1.644.122
Plusvalenze di natura non finanziaria	0	16.757	16.757

## AREXPO S.P.A.

Sopravvenienze e insussistenze attive	3.086.235	-1.259.028	1.827.207
Ricavi per cessione opere ai comuni	28.482.762	-22.136.458	6.346.304
Altri ricavi e proventi	1.208.760	-1.022.432	186.328
Totale altri	34.410.936	-19.993.782	14.417.154
Totale altri ricavi e proventi	34.410.936	-19.984.966	14.425.970

**Contributi in conto esercizio**

Nel corso dell'esercizio la società ha usufruito del credito di imposta per sanificazione ai sensi dell'art. 32 del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73 e del credito di imposta "detenuti" ai sensi della L. 193/2002 (art. 6, c. 1, Decreto 24/072014, n. 148) per complessivi euro 8.816.

Inoltre, la Società ha ottenuto il finanziamento sull'Azione I.1.b.1.3 - Sostegno alle attività collaborative di R&S per lo sviluppo di nuove tecnologie sostenibili, di nuovi prodotti e servizi "CALL HUB RICERCA E INNOVAZIONE" del Programma Operativo Regionale 2014-2020 Asse Prioritario I – rafforzare la ricerca, lo sviluppo e l'innovazione. Arexpo in qualità di partner del progetto a fronte di un investimento pari ad euro 605.501,00 euro potrà usufruire, a seguito di rendicontazione dei costi sostenuti, di un contributo di euro 260.200,40. Nel 2021 sono state rendicontate spese sostenute per euro 241.236,15 ed è stato iscritto a bilancio un credito vs Regione Lombardia di euro 96.494,46.

**COSTI DELLA PRODUZIONE****Spese per servizi**

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 13.359.618 (euro 19.679.871 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Energia elettrica	1.083.817	382.811	1.466.628
Acqua	401.951	- 17.384	384.567
Spese di manutenzione e lavori	4.103.608	- 937.439	3.166.169
Servizi e consulenze tecniche	1.967.295	- 816.174	1.151.121
Compensi agli amministratori	332.870	- 9.681	323.189
Compensi a sindaci, revisori e ODV	117.440	12.867	130.307
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	45.597	- 44.697	900
Promozione e Pubblicità legale	315.484	14.518	330.002
Spese e consulenze legali	-	-	-
Servizi fiscali, amministrative e commerciali	86.957	- 21.417	65.540
Spese telefoniche	87.741	- 70.846	16.895
Assicurazioni	521.460	140.786	662.246
Spese di rappresentanza	-	-	-
Spese di viaggio e trasferta	7.214	12.496	19.710
Personale distaccato/somministrato presso l'impresa	1.220.467	- 272.849	947.618
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	26.344	11.082	37.426
Servizi legali e notariali	291.572	- 159.785	131.787
Servizi IT	348.816	- 37.200	311.616
Altri	8.721.238	- 4.507.341	4.213.897
<b>Totale</b>	<b>19.679.871</b>	<b>- 6.320.253</b>	<b>13.359.618</b>

## AREXPO S.P.A.

Nella tabella soprariportata nella voce “altri” sono ricomprese, tra l’altro, le spese per lavori su opere per ristrutturazioni pari ad euro 509.414, costi per demolizioni pari ad euro 838.276, le spese per la vigilanza dell’area pari ad euro 1.457.693, costi di bonifica e rimozioni terre pari ad euro 163.678, costi per pulizia sito e gestione rifiuti pari ad euro 274.690, costi manutenzione sito e gestione del verde pari ad euro 428.737

**Spese per godimento beni di terzi**

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 186.623 (euro 73.423 nel precedente esercizio) e sono composti da affitti e locazioni e noleggi autoveicoli.

**Oneri diversi di gestione**

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 1.231.970 (euro 2.073.918 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
ICI/IMU	1.315.793	-702.315	613.478
Imposta di registro	598	-598	0
Diritti camerali	1.142	919	2.061
Abbonamenti riviste, giornali	451	381	832
Sopravvenienze e insussistenze passive	447.315	-381.397	65.918
Minusvalenze di natura non finanziaria	565	348.473	349.038
Altri oneri di gestione	308.054	-107.411	200.643
<b>Totale</b>	<b>2.073.918</b>	<b>-841.948</b>	<b>1.231.970</b>

La voce è composta principalmente dalle tasse ed imposte sulle aree di proprietà della Società e da minusvalenze sulle alienazioni intercorse nell’esercizio 2021.

**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 euro 6.927.932 (euro 9.386.820 nel precedente esercizio):

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	6.919.298
Altri	8.634
<b>Totale</b>	<b>6.927.932</b>

**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.

AREXPO S.P.A.

**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 sono state calcolate utilizzando l'aliquota del 24,00%. Non rilevano imposte anticipate IRAP.

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
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	0
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	0
B) Effetti fiscali	
Fondo Imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-10.482.338
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	1.941.613
Fondo Imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-8.540.725

	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	48.014.108	-5.581.626	42.432.482	24,00	6.785.139	0	0
	Spese di manutenzione e riparazione, ammodernamenti	21.222	-10.611	10.611	24,00	2.547	0	0

## AREXPO S.P.A.

	mento e trasformazione > 5%							
	Eccedenza ACE	12.707.919	717.471	13.425.390	24,00	1.050.831	0	0
	Fondo svalutazione crediti tassabile	42	0	42	24,00	10	0	0
	Emolumenti non corrisposti per cassa	0	0	51.000	24,00	12.240	0	0
	Fondo rischi contrattuali	1.503.509	0	1.503.509	24,00	360.842	0	0
	Fondo svalutazione magazzino	2.524.753	-1.154.585	1.370.168	24,00	328.840	0	0
	Tassa rifiuti non pagata	0	1.149	1.149	24,00	276	0	0

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
Plusvalenze patrimoniali - Ordinarie	0	13.404	13.404	24,00	3.217	0	0

	Esercizio precedente - Ammontare	Esercizio precedente - Aliquota fiscale	Esercizio precedente - Imposte anticipate IRES
Perdite fiscali:			
dell'esercizio	0		
di esercizi precedenti	48.014.108		
Totale perdite fiscali	48.014.108		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	48.014.108	24,00	10.482.338

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 maggio 2020. 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 7 anni.

AREXPO S.p.A.

**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 2021 la forza lavoro di Arexpo S.p.A. è così composta:

Natura del rapporto	Al 31/12/2021	Al 31/12/2020
<b>DIRIGENTI</b>		
a tempo indeterminato	3	3
a tempo determinato	3	2
in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	1	1
<b>QUADRI</b>		
a tempo indeterminato	17	17
a tempo determinato	0	0
in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	0	0
<b>IMPIEGATI</b>		
a tempo indeterminato	16	9
a tempo determinato	1	2
in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	2
in somministrazione	8	15
<b>CO.CO.CO.</b>		
collaborazioni coordinate e continuative	0	0
<b>Totali</b>	<b>51</b>	<b>51</b>
Tirocini formativi "programma 2121"	0	0

Il costo del personale di Arexpo per il 2021, è pari a euro 4.877.286 così suddiviso:

2021	Personale Aexpo	Assegnazioni Temporanee RL	Contratti di somministrazione	co.co.co.	totale
<b>A) Salari e stipendi</b>					
Emolumenti e assegni fissi	2.408.975	247.771	604.736	-	3.261.481
Compensi Accessori	303.703	23.436	-	-	327.138
<b>Totale A)</b>	<b>2.712.678</b>	<b>271.206</b>	<b>604.736</b>	<b>-</b>	<b>3.588.620</b>
<b>B) Oneri Sociali</b>	880.906	45.314	-	-	926.220
<b>C) IFR</b>	234.943	23.436	-	-	258.378
<b>D) Altri Costi</b>	101.142	2.928	-	-	104.068
<b>Totale B)+C)+D)</b>	<b>1.216.991</b>	<b>71.675</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.288.666</b>
<b>TOTALE</b>	<b>3.929.668</b>	<b>342.882</b>	<b>604.736</b>	<b>-</b>	<b>4.877.286</b>

Si evidenzia che Arexpo nel corso del 2021, a fronte dell'erogazione di servizi dedicati all'interno del sito MIND, ha ricevuto dal partner euro rimborsi per costi di personale debitamente rendicontati pari ad euro 853.975.

**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	300.000	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

## AREXPO S.P.A.

dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del Codice civile, comprensivi dei costi di sottoscrizione dei modelli fiscali relativi all'anno:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	22.440
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	22.440

#### 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.

## 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
MM S.p.A.	-	-	-	-
Comune di Milano	22.206.578	1.439.361	-	4.230.870
Comune di Rho	12.635.589	-	-	2.128.516
Fondazione Fiera Milano	2.234.000	2.259.002	25.002	-
Regione Lombardia	114.935	126.595	126.595	96.494
Città Metropolitana di Milano	3.820	-	-	-

Nello specifico:

- Fondazione Fiera Milano relativa alla quota pari a euro 2.234.000 trattenuta al momento dell'acquisto dell'area per le bonifiche sulla base della proposta di definizione.
- Comune di Milano: con riferimento ai ricavi/crediti, pari a ca. euro 22.206.578, sono relativi al valore delle opere cedute con atto di trasferimento in esecuzione di Convenzione Urbanistica del 3 giugno 2020, a futuro scomputo della quota di contributo afferente agli oneri di Urbanizzazione dovuti da Arexpo. Il costo/debito di euro 1.439.361 è riferibile, invece, alla quota di oneri di Urbanizzazione di competenza dell'esercizio 2020 ed ad euro 13 mila per alienazione beni mobili.
- Comune di Rho: con riferimento ai ricavi/crediti, pari a euro 12.622.488, sono relativi al valore delle opere cedute con atto di trasferimento in esecuzione di Convenzione Urbanistica del 3 giugno 2020, a futuro scomputo della quota di contributo afferente agli oneri di Urbanizzazione dovuti da Arexpo.
- Città Metropolitana: si tratta di un deposito cauzionale.
- Regione Lombardia: si tratta di rimborsi salari personale in assegnazione temporanea art 23 bis 165/01, depositi cauzionali.

#### 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

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del Codice civile:

#### Oltre MIND: nuove prospettive in ambito rigenerazione urbana in Regione Lombardia

Nei primi mesi del 2022 sono stati sottoscritti tre nuovi accordi di collaborazione ai sensi dell'art. 5, comma 6 del d.lgs. n. 50/2016, con INVIMIT, con il Comune di Lainate e con l'Università di Pavia (UniPV).

L'accordo con INVIMIT, siglato in data 4 febbraio 2022 prevede:

- studio, disamina, supporto alla proposizione agli enti competenti di strumenti di pianificazione urbana e territoriale, supporto alla definizione strategica delle proposte agli enti competenti di piani di sviluppo

FR  
M

AREXPO S.P.A.

urbani e territoriali, comprensiva del supporto alla ideazione delle relative strategie di marketing territoriale;

- svolgimento da parte di Arexpo dell'attività di committenza ausiliaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. m), nn. 2, 3 e 4 del d.lgs. n. 50/2016 a favore di INVIMIT per le prestazioni riconducibili alla c.d. "filiera" della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 1, comma 2, lett. e) della L.R. n. 31/2014, concernenti gli immobili dei Fondi dalla stessa gestiti,

L'accordo con il Comune di Lainate, siglato in data 14 febbraio 2022, prevede:

- studio, disamina, proposizione, supporto alla pianificazione urbana e territoriale, supporto alla definizione strategica dei piani di sviluppo urbani e territoriali, comunicazione, promozione (nazionale ed internazionale), attrazione di investimenti;
- ferma la necessità di acquisire le rispettive autorizzazioni secondo i propri ordinamenti, attribuzione ad Arexpo di titolo giuridico idoneo ai fini dell'attribuzione alla medesima società della funzione di soggetto attuatore di interventi urbanistici di rigenerazione.

Rispetto all'Accordo quadro con UniPV, Arexpo ha stipulato, in data 14 marzo 2022, l'accordo attuativo per l'attività di committenza ausiliaria per la realizzazione del cd. "Parco Cardano" - nuovo centro di ricerca e formazione dell'Università.

**Programma integrato d'intervento****Fase attuativa stralci funzionali A01-02-03-04**

A seguito dell'approvazione degli Stralci Funzionali A01-02-03-04 avvenuta nei mesi di luglio e agosto 2021 da parte dei Comuni di Milano e Rho, Arexpo ha sottoscritto la Convenzione Attuativa con atto notarile n° 6774 in data 17 febbraio 2022 che disciplina nel dettaglio gli interventi privati da realizzare nelle aree ricadenti nei suddetti stralci.

Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione Attuativa, è stato sottoscritto l'atto n° 6775 per il trasferimento a titolo gratuito a favore del Comune di Rho di aree ricadenti negli stralci A01-02-03-04 per un totale di mq 6123.

A valle della sottoscrizione della Convenzione Attuativa in data 22 febbraio 2022 con prot.107148/2022 è stato richiesto al Comune di Milano l'avvio di Istruttoria Preliminare ai sensi dell'art. 40 per l'autorizzazione delle Opere di Urbanizzazione Secondaria e delle aree Asservite connesse ai suddetti stralci.

**Mezzi finanziari accordo con Finlombarda**

Nell'ambito del contratto di Finanziamento sottoscritto tra Arexpo e Intesa Sanpaolo S.p.A. in data 12 giugno 2020 (per originari 210 milioni di euro e di cui residui al 31/12/2021 pari a 178,2 milioni di euro), in data 14 febbraio 2022 Banca Intesa ha ceduto a Finlombarda S.p.A. una quota di partecipazione nel contratto di finanziamento pari a complessivi nominali euro 25.000.000,00, distribuita pro quota su ciascuna Linea di Credito.

Di seguito la situazione debitoria di Arexpo post cessione:

Prestito	Residuo	Intesa	FL
Linea A	4.400	3.783	617
Linea B	75.000	64.478	10.522
Linea C	78.800	66.026	10.774
Linea D	22.000	18.913	3.087
TOTALE	178.200	153.200	25.000

AREXPO S.P.A.

L'ingresso di Finlombarda nel contratto di finanziamento è avvenuto a tassi più vantaggiosi per Arexpo S.p.A., che nel primo anno della nuova strutturazione del debito corrisponde ad un risparmio in oneri finanziari stimato in ca. 380 mila euro.

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, si fa presente che la società ha beneficiato del credito di imposta relativo alle spese per la sanificazione e l'acquisto dei dispositivi di protezione (credito d'imposta art. 32 del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73) per l'importo di Euro 2.576 oltre ad euro 6.240 quale credito di imposta "detenuti" ai sensi della Legge 193/2000 (art. 6, comma 1m Decreto 24.07.2014 n. 148)

#### Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone la destinazione del risultato d'esercizio come segue:

- Euro 86.815 a riserva legale
- Euro 1.649.492 a utili a nuovo.

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 31.12.2021 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, 27 maggio 2022

#### L'Organo Amministrativo

Il Vicepresidente

Prof. Fabio Pammolli



L'Amministratore delegato

Dott. Igor De Biasio



#### Dichiarazione di conformità

I sottoscritti Fabio Pammolli e Igor De Biasio, amministratori della Società AREXPO S.p.A., consapevoli delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attestano, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società.

**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 2021  
(art. 2429, comma 2, codice civile)**

Signori Azionisti,

abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, oltre la relazione sulla gestione, approvati con delibera del Consiglio di Amministrazione nella riunione tenutasi il giorno 27 maggio 2022 e consegnatoci in pari data.

Il Collegio sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea dei soci del 12 luglio 2021 per gli esercizi 2021, 2022 e 2023, nelle persone di Carla Pavone (presidente), Michele Cassader e Bruno Flavio Mennucci (componenti). Fino all'approvazione del bilancio d'esercizio 2020 era in carica il precedente Collegio, formato da Carla Pavone, Michele Cassader e Maurizio Bocca (fino all'11 marzo 2021), Anna Maria Magro (con decorrenza 15 marzo 2021).

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. Donato Centrone è stato nominato quale magistrato delegato al controllo ai sensi dell'art. 12 della citata legge, con provvedimento del Consiglio di Presidenza della Corte dei Conti del 7 aprile 2021.

L'incarico di revisione legale dei conti ex art. 2409 bis del c.c. è attribuito per il triennio 2021-2023 alla società Kpmg S.p.A., affidatole dall'Assemblea degli azionisti nella seduta del 12 luglio 2021, su proposta motivata del Collegio sindacale pro-tempore.

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

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 il Collegio (nella composizione in carica pro-tempore) 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.

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 2 riunioni dell'Assemblea degli Azionisti, 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 10 riunioni 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 societarie di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche. Si può ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge e allo statuto sociale.
4. Ha vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società. A tale riguardo non ci sono osservazioni da riferire.
5. Ha acquisito informazioni dal preposto al sistema di controllo interno e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziate nella presente relazione.
6. Ha acquisito conoscenza 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..

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

L'Organismo di vigilanza (OdV) in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27 aprile 2021 e si è formalmente insediato in data 12 maggio 2021. Per questi motivi, nel corso del 2021, l'attività dell'OdV è stata svolta in parte dal precedente organismo, in parte da quello

neo-nominato.

Il Collegio ha acquisito la relazione annuale dell'Organismo di Vigilanza, redatta in data 18 gennaio 2022, nella quale è stato evidenziato che:

- nei primi mesi del 2021 l'Organismo precedentemente in carica ha portato a termine le verifiche sulle attività di audit allora in corso, che hanno riguardato l'"Audit sulla gestione del rischio di contagio da COVID-19 presso gli ambienti di lavoro e i cantieri dell'area AREXPO" e "l'intervento di audit di verifica dell'avanzamento dei piani di azione definiti negli audit svolti nel 2019 e 2020". La relazione dell'OdV evidenzia che dalle verifiche *"non sono emerse criticità, tenuto conto delle azioni correttive messe in atto dalla Società e scaturite dai controlli effettuati in precedenza"*;
- nel secondo semestre dell'anno il nuovo OdV ha compiuto una ricognizione delle attività svolte da AREXPO, per verificare l'attualità del Modello organizzativo vigente. Da tale verifica è emersa l'esigenza di aggiornare il Modello, tenuto conto *"dell'evoluzione ancora in atto della struttura organizzativa e di business"*;
- con riferimento alle attività di controllo inserite nel Piano di audit 2021, la relazione riporta che sia per l'audit sulla "Gestione delle varianti progettuali approvate", sia per quello sulla "Gestione dei contenziosi", finalizzati anche alla verifica degli adempimenti richiesti dalla legge 231/2001, non sono emerse criticità di rilievo.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

### ***Fatti di rilievo della gestione 2021***

Il Collegio ritiene opportuno evidenziare alcuni eventi di rilievo che hanno riguardato la gestione dell'esercizio 2021:

1. Nella seduta del 15 marzo 2021 l'Assemblea dei Soci ha approvato modifiche allo Statuto, necessarie per adeguarlo all'ampliamento dell'ambito territoriale d'intervento della Società, definito dalla legge regionale n. 18/2019, per le attività di sviluppo e realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, per le attività di centralizzazione delle committenze e attività di committenze ausiliarie. In quella stessa sede si è provveduto a rideterminare la durata della società fino al 2125 (il precedente termine era fissato al 2050) coerentemente con la durata del rapporto concessorio di 99 anni con la società Lendlease.
2. Relativamente alle competenze in ambito di rigenerazione urbana, nel corso del 2021 la Società ha sottoscritto due accordi di collaborazione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del d. lgs. 50/2016, con la regione Lombardia e l'Università di Pavia.
3. Con riferimento all'attuazione del Programma integrato d'intervento (PII) e della

Convenzione urbanistica, in continuità con le azioni impostate negli anni precedenti e con la partecipazione di tutti gli attori di volta in volta coinvolti, sono state adottate una serie di iniziative, di cui quelle di maggior rilievo riguardano:

- i. i progetti per lo sviluppo privato delle aree del cd West Gate, compresa l'approvazione degli stessi da parte dei comuni di Milano e Rho, la preparazione di un Addendum alla Convenzione urbanistica (sottoscritto in data 25 gennaio 2022) e la verifica di assoggettabilità alla Valutazione d'impatto ambientale (VIA) per un edificio adibito a parcheggio;
  - ii. la presentazione di uno stralcio con funzione ricognitiva per ricomprendere all'interno del PII MIND il progetto relativo alla costruzione dell'IRCCS Galeazzi;
  - iii. la partecipazione ai lavori per la preparazione di un Protocollo d'intesa – che vede anche il coinvolgimento di ASPI S.p.A. e del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili – per la realizzazione da parte di Arexpo e Lendlease s.r.l. degli interventi di adeguamento del raccordo viabilistico con la A52 e delle opere connesse;
  - iv. la stipula dei contratti per la cessione di alcune aree ai comuni di Milano e Rho;
  - v. le attività propedeutiche per la sdemanializzazione dell'alveo del torrente Guisa;
  - vi. la sottoscrizione di una convenzione con il comune di Rho e Expo 2015 in liquidazione che definisce gli impegni delle parti per lo smantellamento delle opere di urbanizzazione per la riqualificazione del cd Campo Base e per la successiva consegna della relativa area ad Arexpo da parte del comune di Rho, con contestuale trasferimento del diritto di superficie; l'affidamento delle opere di smantellamento è stata effettuata il 28 dicembre 2021.
4. Nell'ambito dei rapporti con Lendlease s.r.l. e con riferimento alla Concessione del diritto di superficie, in data 22 giugno 2021, Arexpo e Lendlease hanno sottoscritto i seguenti atti riguardanti:
- i. la compravendita di una porzione di area gravata da diritto di superficie e l'anticipo del relativo canone di superficie per l'intero periodo concessorio;
  - ii. l'anticipo del canone di superficie per l'intero periodo concessorio relativamente all'area di cui al precedente punto i) a valere sulle aree di cui alla Concessione base;
  - iii. la costituzione del diritto di superficie su un'area rientrante nella Concessione aggiunta.
5. Sono proseguite e si sono consolidate le attività per l'insediamento nel sito MIND delle funzioni pubbliche, con particolare riferimento a:
- i. Fondazione Human Technopole: conclusi i lavori di rifunzionalizzazione degli edifici del Cardo nord-ovest e dell'US6, in data 28 settembre 2021 è stato stipulato il relativo atto di compravendita a favore della Fondazione; per la progettazione del nuovo

- Headquarter della Fondazione le attività sono proseguite come da cronoprogramma;
- ii. Università degli studi di Milano: la compravendita dei terreni all'Università e la cessione dei relativi diritti edificatori prevista per il 2021 è slittata al 2022 per il prolungarsi dell'iter di sdemanzializzazione dell'alveo del torrente Guisa e per la maggior durata di alcuni lavori propedeutici alla vendita, a carico di Arexpo, a causa delle conseguenze dell'emergenza sanitaria da COVID-19; in attuazione di quanto stabilito nel contratto preliminare, nel corso del 2021, è stato negoziato con l'Università un documento per la realizzazione di opere funzionali al Campus;
  - iii. Istituto ortopedico Galeazzi: i lavori di realizzazione della struttura sono in via di completamento e l'apertura del nuovo polo ospedaliero è prevista per il mese di settembre 2022;
  - iv. Cascina Triulza: nel corso del 2021 la gestione e valorizzazione della Cascina (destinata a ospitare funzioni di interesse pubblico/generale), a seguito di una procedura a evidenza pubblica, è stata affidata in concessione a Fondazione Triulza, che opera senza finalità di lucro, per un periodo di dieci anni.
6. Nel corso dell'esercizio sono stati definiti i criteri e le modalità di ripartizione dei costi relativi ai servizi e alle utenze del sito che hanno portato alla sottoscrizione di due atti specifici con Lendlease s.r.l. e con la Fondazione Human Technopole che hanno una validità transitoria nel tempo, tenuto conto che lo sviluppo del sito comporterà l'esigenza di successive modificazioni nei criteri di ripartizione dei costi.
  7. La società ha continuato ad affrontare la situazione di emergenza sanitaria per COVID-19 nei confronti del proprio personale, con la messa in atto di tutte le misure di prevenzione e protezione dal rischio di contagio, promuovendo lo smart working full time, fino al termine dello stato di emergenza. Anche nell'ambito dei lavori in appalto è proseguita l'applicazione delle procedure e dei presidi anti COVID-19, recependo nei Piani di sicurezza e coordinamento dei singoli appalti le misure previste dai protocolli sottoscritti dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, i rappresentanti sindacali e le associazioni datoriali.

### ***Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio***

Nei primi mesi del 2022 la Società ha sottoscritto tre nuovi accordi ai sensi dell'art. 5, comma 6, del d. lgs. 50/2016 con INVIMIT, con il comune di Lainate e con l'Università di Pavia.

Con riferimento ai progetti per lo sviluppo privato delle aree del cd West Gate (punto 4.i del precedente paragrafo), il 17 febbraio 2022 è stata sottoscritta la relativa Convenzione attuativa e, contestualmente, il trasferimento a titolo gratuito al comune di Rho di alcune aree interessate. È stato inoltre richiesto al comune di Milano (in data 22 febbraio 2022) l'avvio di un'istruttoria preliminare

per l'autorizzazione delle Opere di urbanizzazione secondaria sulle stesse aree.

Nell'ambito del contratto di finanziamento di lungo periodo sottoscritto tra AREXPO e Intesa Sanpaolo S.p.A. il 12 giugno 2020, in data 14 febbraio 2022 Banca Intesa ha ceduto a Finlombarda S.p.A. una quota di partecipazione nel contratto di finanziamento pari a complessivi 25 mln/€, distribuita su ciascuna linea di credito. La cessione comporterà un risparmio annuo di oneri finanziari stimato in circa Euro 380.000.

### ***Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio***

Il fascicolo di bilancio chiuso al 31 dicembre 2021, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario, nota integrativa e relazione sulla gestione, consegnatoci il 27 maggio 2021, evidenzia un utile d'esercizio pari ad Euro 1.736.307, e un patrimonio netto di Euro 119.111.186.

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

Le voci di maggior rilievo che compongono il risultato d'esercizio 2021 riguardano:

- i ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi che ammontano nel complesso a Euro 55.282.241 e sono in massima parte costituiti da proventi per la vendita di beni, nello specifico la vendita di Cardo nord-ovest e US6 alla Fondazione Human Technopole e di alcune aree del sito MIND già gravate da diritto di superficie, cui si aggiungono ricavi per prestazioni di servizi riconducibili al rimborso di costi di sito; a partire dal 2021 è stato ritenuto opportuno classificare nella categoria "Ricavi delle vendite e prestazioni" la voce "altri ricavi per diritti di superficie", in precedenza ricompresa nella categoria "altri ricavi e proventi"; tale modifica ha reso necessario procedere alla riclassificazione dei medesimi valori esposti nel bilancio 2020, per consentirne la comparazione;
- gli altri ricavi e proventi, pari a Euro 14.425.970, sono riferiti essenzialmente alla cessione di opere ai comuni di Milano e di Rho, in esecuzione della Convenzione urbanistica ed a proventi immobiliari riferiti ad affitti e rimborsi di costi operativi;
- la riduzione delle rimanenze per l'importo di Euro 38.121.852 deriva dalla somma algebrica fra il decremento conseguente alla vendita di beni e l'incremento per l'iscrizione di oneri originati da lavori di ristrutturazione di immobili;
- i costi della produzione, pari a Euro 20.482.618, che hanno fatto registrare un decremento di oltre il 32% rispetto al 2020, dovuto essenzialmente alla riduzione dei costi per servizi (-6.317.253) e degli oneri diversi di gestione (-841.948), ai minori accantonamenti su fondi rischi (-513.509) e al mancato accantonamento del fondo oneri futuri, che nel 2020 era stato

di Euro 2.524.753 ed accoglieva la quota dei costi per il completamento degli edifici del Cardo in cessione al comparto HT eccedenti il valore recuperabile tramite la loro vendita;

- gli oneri finanziari pari a complessivi Euro 6.927.907, con una riduzione di oltre il 26% rispetto al costo registrato nel 2020, che riflette le migliori condizioni concesse sul contratto di finanziamento Senior rispetto a quelle, più onerose, derivanti dal precedente prestito Bridge, come dettagliatamente relazionato nella Nota integrativa;
- nella Nota integrativa, paragrafo “Contenimento dei costi della Società ai sensi dell’art. 19, comma 5, del d. lgs. 175/2016” sono riportate le tabelle dimostrative del rispetto degli obiettivi di contenimento dei costi, assegnati alla Società dai soci pubblici.

Il budget deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 29 gennaio 2021 chiudeva con un utile stimato di Euro 213.541. La differenza con il risultato d’esercizio conseguito deriva essenzialmente dalla riduzione dei costi di produzione rispetto alle previsioni di budget, tenuto conto che il valore della produzione complessivo risulta pressoché corrispondente a quello iscritto nel budget in quanto i minori ricavi - derivanti dallo slittamento della vendita delle aree destinate all’Università degli studi di Milano e della cessione dei relativi diritti edificatori - sono compensati dalla mancata riduzione delle rimanenze conseguente al posticipo della vendita.

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

- non essendo incaricato della revisione legale, abbiamo svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalla Norma 3.8. delle “*Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate*” consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all’incaricato della revisione legale che è il responsabile del giudizio professionale sul bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato, ai sensi dell’art. 14 del d. lgs 27 gennaio 2010, n. 39; per quel che riguarda la formazione e struttura del bilancio 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.;
- abbiamo verificato l’osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni da riferire;
- abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui siamo a conoscenza a seguito dell’espletamento delle nostre funzioni e non abbiamo osservazioni al riguardo;
- per quanto a nostra conoscenza, 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., completato con l'esercizio 2020 l'ammortamento dei costi di impianto e di ampliamento, sostenuti nelle fasi di avvio e di accrescimento della capacità operativa della società, già iscritti al punto B) I – 1 dell'attivo dello stato patrimoniale, nell'anno 2021 non sono stati sostenuti e iscritti all'attivo patrimoniale nuovi costi della specie.

Il bilancio 2021 è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale assicurata sotto il profilo economico-patrimoniale dallo sviluppo del Piano industriale, con un orizzonte di lungo periodo. Resta l'esigenza di continuare a monitorare con cadenza periodica l'adeguatezza dei valori iscritti nel Piano e la coerenza degli stessi con gli eventi della gestione, aggiornandoli sulla base dei risultati che verranno effettivamente conseguiti. Sotto il profilo finanziario la continuità aziendale è assicurata dalla sostituzione intervenuta nel corso del 2020 del prestito Bridge con il prestito Senior, che con linee di credito differenziate copre le esigenze finanziarie di tutto il periodo di sviluppo del Piano industriale.

Ciò posto, tenuto conto dei risultati di gestione dell'esercizio 2021 e delle prospettive che si aprono per quelli futuri, in una fase che vede la società ancora impegnata nel consolidamento del proprio processo evolutivo, il Collegio raccomanda agli Amministratori di continuare a operare con la dovuta attenzione in vista della 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 22.440.

Dai colloqui intercorsi con la società di revisione è emerso che la relazione ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, è stata emessa in data odierna senza rilievi e attesta che il bilancio d'esercizio 2021 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2021, 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.

Infine, il Collegio evidenzia che gli Amministratori propongono le seguenti destinazioni dell'utile d'esercizio:

- Euro 86.815 a incremento della riserva legale
- Euro 1.649.492 a utili a nuovo.

### ***Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio d'esercizio***

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione

rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, il Collegio invita gli Azionisti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, così come redatto dagli Amministratori. Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli Amministratori nella nota integrativa.

Milano, 13 giugno 2022

**Il Collegio Sindacale**

Firmato digitalmente

Carla Pavone

Michele Cassader

Bruno Flavio Mennucci

PAGINA BIANCA



\*190150071270\*