



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

CONVENZIONE CON REGIONE LOMBARDIA

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

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

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

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

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

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

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

11 /



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

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

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

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

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

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

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII)

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

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

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

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



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

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

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

LE FUNZIONI PUBBLICHE – ANCORE DELLO SVILUPPO

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

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

Il progetto prevede:

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

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

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

HUMAN TECHNOPOLE

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



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

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

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

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

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

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

Gli obiettivi del progetto:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



CAMPUS DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

STRUTTURA OSPEDALIERA ISTITUTO ORTOPEDICO GALEAZZI IRCCS

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

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

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

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

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

CASCINA TRIULZA

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

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

17 /



ELABORAZIONE MASTERPLAN E GARA DIRITTO SUPERFICIE

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

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

Le proposte sono state valutate su:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

CONTENZIOSO SULLA GARA MASTERPLAN E DIRITTO DI SUPERFICIE

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

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

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

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

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

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

INTERPELLO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

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

19 / GA



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

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

MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER IL FUTURO INSEDIAMENTO SULL'AREA

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

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

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

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

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

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

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

MEZZI FINANZIARI

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



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

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

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

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

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

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

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

RIEPILOGO UTILIZZO DELLE LINEE DEL FINANZIAMENTO:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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