

SENATO DELLA REPUBBLICA

---

XIX LEGISLATURA

---

Doc. XV  
n. 311

# 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 2022)**

---

**Comunicata alla Presidenza il 12 novembre 2024**

---





CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

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

2022

Relatore: Consigliere Donato Centrone

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





# CORTE DEI CONTI

## SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 17 ottobre 2024;

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 l'art. 5 del decreto-legge 25 novembre 2015, n. 185, convertito dalla legge 22 gennaio 2016, n. 9;

visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 9 marzo 2016, con il quale sono stati disciplinati, in attuazione della norma di legge sopra indicata, i presupposti per l'ingresso del Ministero dell'economia e delle finanze nel capitale sociale di Arexpo s.p.a.;

visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 14 aprile 2017, con il quale AREXPO s.p.a. è stata sottoposta al controllo della Corte dei conti, con le modalità di cui all'art. 12 della citata legge n. 259 del 1958;

visto il bilancio della Società suddetta, relativo all'esercizio finanziario 2022, nonché le annesse relazioni del Presidente e del Collegio sindacale, trasmesse alla Corte in adempimento dell'art. 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

uditò il Consigliere Donato Centrone e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte dei conti, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione economico-patrimoniale e finanziaria di AREXPO s.p.a. per l'esercizio 2022;

ritenuto che, assolti gli adempimenti di legge, si possano, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259 del 1958, comunicare, alle ridette Presidenze, il bilancio - corredata della relazione degli



# CORTE DEI CONTI

---

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 2022 di AREXPO s.p.a. - corredata delle relazioni degli organi di amministrazione e di controllo - l'unità relazione, con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della società.

Il RELATORE  
Donato Centrone  
*f.to digitalmente*

Il PRESIDENTE  
Manuela Arrigucci  
*f.to digitalmente*

depositato in segreteria  
DIRIGENTE  
Fabio Marani  
*f.to digitalmente*

# SOMMARIO

PREMESSA .....	1
1. ASPETTI ORDINAMENTALI, NATURA GIURIDICA, QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO .....	2
1.1 - Gli scopi sociali e l'assetto proprietario .....	2
2. GLI ORGANI DELLA SOCIETA'. COMPOSIZIONE E VICENDE .....	5
2.1 - Gli organi di controllo e di vigilanza - Il sistema di controllo interno .....	8
3. ASSETTO ORGANIZZATIVO E PERSONALE .....	12
3.1 - Consistenza e costo del personale .....	13
3.2 - Le collaborazioni esterne .....	15
4. ATTIVITÀ ISTITUZIONALE .....	17
4.1 - Premessa .....	17
4.2 - Il piano industriale .....	18
4.3 - Il "MIND" "Milano Innovation District" e il correlato strumento urbanistico attuativo	18
4.4 - Le "funzioni pubbliche" .....	22
4.5 - Ulteriori fatti gestionali di rilievo .....	25
4.6 - Il contributo alla realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto MIND ....	27
4.7 - Contenzioso .....	28
5. L'ATTIVITÀ NEGOZIALE .....	29
6. IL BILANCIO .....	31
6.1 - Notazioni generali .....	31
6.2 - Lo stato patrimoniale .....	32
6.2.1 - I contratti di finanziamento .....	40
6.3 - Il conto economico .....	41
6.4 - Il rendiconto finanziario e il conto consuntivo per missioni e programmi .....	44
7. CONCLUSIONI .....	48

## INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Assetto proprietario della società.....	3
Tabella 2 - Compensi degli amministratori.....	8
Tabella 3 - Consistenza numerica del personale .....	13
Tabella 4 - Costo del personale .....	14
Tabella 5 – Consulenze.....	16
Tabella 6 – Attività contrattuale.....	29
Tabella 7 - Stato patrimoniale .....	33
Tabella 8 - Immobilizzazioni materiali .....	35
Tabella 9 – Crediti .....	36
Tabella 10 - Crediti per scadenza.....	37
Tabella 11 - Disponibilità liquide.....	37
Tabella 12 - Patrimonio netto .....	38
Tabella 13 – Debiti.....	39
Tabella 14 - Conto economico .....	42
Tabella 15 – Rendiconto finanziario.....	45
Tabella 16 - Conto consuntivo per missioni e programmi, redatto in termini di cassa.....	47

## **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 economico-patrimoniale e finanziaria di AREXPO s.p.a. per l'esercizio 2022, dando altresì notizia dei fatti di gestione più rilevanti intervenuti successivamente.

Per le questioni in relazione alle quali non si sono verificate variazioni, si rinvia alla precedente relazione, relativa all'esercizio 2021, approvata con determinazione n. 141 del 12 dicembre 2023, e pubblicata in Atti Parlamentari, Doc. XV, XIX Legislatura, n. 168.

# 1. ASPETTI ORDINAMENTALI, NATURA GIURIDICA, QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO

## 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 15 agosto 2010, n. 13, e della delibera di 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) delle aree sulle quali si sarebbe poi svolta la manifestazione "Expo Milano 2015";
- monitoraggio, unitamente alla ridetta società (anch'essa a integrale partecipazione pubblica), 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").

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

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 dalla legge 22 gennaio 2016, n. 9<sup>1</sup>, è quello evidenziato nella tabella che segue.

---

<sup>1</sup> Al riguardo, può farsi rinvio al paragrafo n. 1.3 della relazione relativa all'esercizio 2017, approvata con determinazione della Sezione del controllo sugli enti 14 marzo 2019, n. 20 (in Atti Parlamentari - XVIII legislatura, Camera dei deputati Doc XV, n. 126). La norma di legge indicata ha attribuito alla società Arexpo s.p.a., un contributo da parte dello Stato, funzionale alla valorizzazione delle aree già in uso alla Società Expo S.p.a., di 50 milioni di euro, utilizzabile anche mediante partecipazione al capitale della società, come poi avvenuto. La medesima norma di legge, oltre ad attribuire ulteriori specifici finanziamenti, per la valorizzazione delle ridette aree, all'Istituto Italiano di Tecnologia (IIT), pari, per il solo 2015, a 80 milioni di euro (utilizzati, in aderenza alla disposizione citata, per l'avvio del progetto Human Technopole"), ha autorizzato un contributo dello Stato dell'importo di 20 milioni di euro per il concorso agli oneri di sicurezza sostenuti dalla Società Expo S.p.a., posta poi in liquidazione.

**Tabella 1 - Assetto proprietario della società**

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

A seguito dell'avanzamento del processo di riqualificazione e valorizzazione dell'ex sito espositivo, nonché dell'emanazione delle leggi della Regione Lombardia 24 luglio 2018, n. 10, recante *“Disposizioni relative alla Società AREXPO s.p.a. per la realizzazione del parco scientifico e tecnologico Milano Innovation District (MIND)”* e 26 novembre 2019, n. 18, recante *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”* (art. 9, c. 4), l'art. 3 dello statuto è stato integrato<sup>2</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;
- 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 di committenza ausiliarie, con riferimento alle procedure di affidamento relative alla realizzazione di interventi sulle aree dove si è

<sup>2</sup> Deliberazioni adottate dall'Assemblea straordinaria dei soci in data 19 dicembre 2018 e 15 marzo 2021.

svolta l'Esposizione, nonché di interventi, strettamente connessi ai primi, esterni alle suddette aree, purché compresi nel territorio della Città metropolitana di Milano (art. 1, c. 1, legge regionale 24 luglio 2018, n. 10);

- 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 d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 per lo sviluppo di ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 23-bis della legge regionale n. 12 del 2005;
- 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 del rapporto concessorio di 99 anni sottoscritto nel 2019 con la società *Lendlease s.r.l.*

Nel corso del 2022 la Società ha continuato a consolidare il proprio ruolo nell'attuazione del Piano integrato di intervento *"Milano Innovation District"* (di seguito, anche *"PII MIND"*) ed ha siglato nuovi accordi quadro di rigenerazione urbana sul territorio regionale.

AREXPO è stata inclusa, a decorrere dal 1° gennaio 2018, nell'elenco delle *"amministrazioni pubbliche"* (funzionale alla redazione del conto economico consolidato) compilato annualmente dall'ISTAT, ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge n. 196 del 2009<sup>3</sup>, con applicazione delle eventuali norme di finanza pubblica riferite alle società incluse nel ridetto *"Elenco"*.

---

<sup>3</sup> Inclusione confermata dalle Sezioni riunite in speciale composizione della Corte dei conti con sentenza n. 30/2018/RIS. Per il 2022, deve farsi rinvio al comunicato pubblicato sulla G.U. n. 234 del 30 settembre 2021.

## 2. GLI ORGANI DELLA SOCIETA'. COMPOSIZIONE E VICENDE

Lo statuto sociale, in espressa aderenza al citato Dpcm 9 marzo 2016, che, come detto, ha disciplinato l'ingresso del Ministero dell'economia e delle finanze nel capitale della Società, regolamenta le modalità di nomina ed i poteri dei componenti dell'organo assembleare e degli organi di amministrazione e controllo, in modo da assicurare allo Stato socio il controllo sulle determinazioni dei ridetti organi.

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 medesime.

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 ordinarie maggioranze di legge, purché vi facciano parte le azioni detenute dal MEF. Nel corso dell'esercizio 2022 l'Assemblea dei soci si è riunita sei 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, 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, d'intesa con il MEF, ed assume l'incarico di Presidente; un componente è designato dalla Regione Lombardia, d'intesa con il MEF, 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), la Città metropolitana di Milano e il Comune di Rho. Nel CdA in carica nel 2022 sedeva, come da statuto, un membro in rappresentanza dei soci di minoranza.

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 suoi componenti, tra i quali deve necessariamente figurare almeno uno dei due consiglieri nominati dal MEF. Il Presidente del Consiglio di amministrazione convoca e presiede 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, 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 di carica.

Al riguardo, si rappresenta che, in data 29 marzo 2022, il Consiglio di amministrazione, ai sensi dell'art. 16 dello statuto, ha nominato un vicepresidente, al fine di sostituire, temporaneamente, il Presidente che, in data 10 aprile 2022, si è dimesso (fino alla designazione di un nuovo consigliere da parte del Comune di Milano, d'intesa con il MEF, che, come detto, a norma di statuto, assume, di diritto, la carica di Presidente della società).

Nel corso dell'esercizio 2022 si sono succeduti due Consigli di amministrazione, in quanto i componenti del Consiglio nominato a luglio 2019 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 ed il Presidente per il periodo 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 CdA, in euro 50.000 annui, e, per i componenti, in euro 25.000 annui. Nella medesima occasione, l'Assemblea, ai sensi dell'art. 18, punto 5, dello statuto, ha autorizzato l'Organo amministrativo ad attribuire deleghe al Presidente, confermando quelle precedentemente rilasciate in data 3 settembre 2020. Anche relativamente all'attribuzione delle competenze al Consigliere individuato quale Amministratore delegato, il Consiglio di amministrazione, su proposta del Presidente, in data 6

settembre 2022, ha attribuito i medesimi poteri, di natura operativa, tecnica, amministrativa e finanziaria, già conferite dal precedente CdA, riconoscendo, altresì, il potere di rappresentare Arexpo nei confronti della società *Lendlease S.r.l.* (e dei suoi aventi causa) in relazione all'esecuzione dei contratti in corso.

A seguito delle dimissioni rassegnate dal Direttore generale, come riferito nella precedente relazione<sup>4</sup>, il Consiglio di amministrazione (seduta del 3 settembre 2020) aveva deciso di non procedere ad una nuova nomina, attribuendo all'Amministratore delegato i poteri di gestione già in capo al Direttore generale, con conseguente aumento del compenso annuo lordo.

In data 6 settembre 2022 il Consiglio di amministrazione, in continuità con il precedente mandato, ha riconosciuto all'Amministratore delegato, per il periodo di vigenza del Cda, un compenso "aggiuntivo" annuale, per le deleghe allo stesso affidate, di euro 192.000, corrispondente all'importo massimo, previsto dal decreto del Ministero dell'economia e finanze 24 dicembre 2013, n. 166, per gli amministratori delegati delle società, controllate dal MEF, che si collocano nella seconda delle tre fasce previste dal citato decreto, ferma restando la remunerazione di euro 25.000 per la carica di consigliere. Detto compenso è stato, tuttavia, anche per il 2022, rideterminato in euro 149.000, in considerazione dell'incarico di consigliere di amministrazione ricoperto, dal medesimo Amministratore delegato, presso altra società a controllo pubblico<sup>5</sup>. Pertanto, nel rispetto del limite massimo prescritto dall'art. 11, comma 6, del TUSP, l'importo annuo complessivo corrisposto da AREXPO nel 2022 è stato pari a euro 174.000, compreso il compenso per la carica di consigliere.

Nella tabella che segue si evidenziano gli emolumenti annui lordi spettanti ai componenti del Consiglio di amministrazione negli anni dal 2020 al 2022.

---

<sup>4</sup> Relazione, relativa all'esercizio 2021, approvata con determinazione n. 141 del 12 dicembre 2023.

<sup>5</sup> In particolare, l'amministratore delegato risultava titolare di incarico di consigliere di amministrazione nella società RAI spa. Pertanto, come già fatto nell'esercizio 2021, il compenso è stato rideterminato per essere ricondotto al limite massimo complessivo annuo disposto dall'art. 11, comma 6, del d.lgs. n. 175 del 2016. Il medesimo amministratore delegato, dal 9 maggio 2023, è stato nominato Presidente della società Terna s.p.a.

**Tabella 2 - Compensi degli amministratori**

	2020	2021	2022
Presidente	50.000	50.000	50.000
Amministratore delegato	217.000 *	174.000 *	174.000 *
Consiglieri	75.000	75.000	75.000
<b>Totale</b>	<b>342.000</b>	<b>299.000</b>	<b>299.000</b>

\* Ivi compreso il compenso per il ruolo di consigliere

Fonte: *Corte dei conti su dati bilancio AREXPO*

Nel corso del 2022, il Consiglio di amministrazione ha tenuto n. 10 riunioni, che hanno visto la regolare partecipazione dei suoi componenti, del Collegio sindacale, nonché del magistrato della Corte dei conti delegato al controllo ai sensi dell'art. 12 della legge n. 259 del 1958.

## **2.1 - 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, le funzioni e 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, i tre sindaci effettivi sono nominati, ai sensi dell'art. 2449 c.c., dal MEF, dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano, mentre quelli supplenti sono nominati da questi ultimi due soci; il sindaco nominato dal MEF assume le funzioni di Presidente dell'organo.

Il Collegio sindacale in carica nell'esercizio in esame era stato rinnovato nell'Assemblea dei soci del 12 luglio 2021, con durata sino all'approvazione del bilancio 2023. In detta riunione l'Assemblea aveva determinato, altresì, la remunerazione annuale spettante ai componenti, quantificata in 23.000 euro annui lordi per il Presidente ed in 18.000 euro annui lordi per i due componenti effettivi. Non è prevista la corresponsione di gettoni di presenza.

Nel corso del 2022, il Collegio sindacale ha tenuto 9 riunioni, che hanno visto la regolare partecipazione dei suoi componenti. Nell'ambito della generale attività di vigilanza sulla società, il Collegio ha costantemente partecipato alle riunioni dell'Assemblea e del Consiglio di amministrazione. Nel 2022 il Collegio sindacale ha esaminato, altresì, le relazioni semestrali dell'Organismo di vigilanza della Società (OdV).

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, comma 2, c.c.

La revisione legale del bilancio è svolta, in aderenza all’art. 3 del d.lgs. n. 175 del 2016, da 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. Il corrispettivo annuo è pari a 22.440 euro, oltre IVA.

In osservanza alle disposizioni del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231, risulta istituito l’Organismo di vigilanza (OdV), che ha approvato e tiene aggiornato il “*Modello organizzativo e gestionale*” di cui all’art. 6 della citata legge. L’Organismo in carica è stato nominato dal Consiglio di amministrazione del 27 aprile 2021 e si è formalmente insediato in data 12 maggio 2021, con durata dell’incarico sino ad aprile 2024. Nel corso dell’esercizio 2022 l’OdV ha incontrato i vertici aziendali per aggiornarli sulle proprie attività. Ha proseguito, in particolare, la verifica di coerenza e l’aggiornamento del vigente “*Modello organizzativo*”, anche tramite la struttura di *Internal Audit*. Al termine di tale attività l’OdV ha suggerito di procedere all’aggiornamento del modello interno per l’osservanza della legge n. 231 del 2011 (c.d. “*Modello 231*”) a seguito dell’approvazione del nuovo “*Modello organizzativo*” di AREXPO avvenuto a dicembre 2022. L’OdV, unitamente al Responsabile per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza (RPCT), ha definito il piano di formazione relativo alla *compliance*, svolto fra fine 2022 e inizio 2023. Nel corso del 2022 ha tenuto 5 riunioni. I compensi spettanti al Presidente e a ciascuno dei due componenti dell’Organismo ammontano, rispettivamente, a 15.000 e 10.000 euro annui.

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 d.lgs. n. 231 del 2001, nonché della normativa in materia di trasparenza, anticorruzione e *privacy*, oltre a curare i rapporti con l’Organismo di vigilanza, l’Autorità nazionale anticorruzione (ANAC) e 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<sup>6</sup>, ai sensi dell'art. 1, comma 7, della legge 6 novembre 2012, n. 190 e dell'art. 43 del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 (che ha predisposto il relativo Piano triennale, sottoponendolo all'approvazione del Cda).

Nella seduta del 22 febbraio 2022 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Piano delle attività di *audit* per l'anno 2022, individuando l'universo di *audit* in 13 processi, su un totale di 15, e 32 sottoprocessi, su un totale di 58, sulla base delle risultanze dell'attività di *Enterprise risk management* (ERM) svolta nel 2020-2021, nonché di alcuni parametri, quali il livello di copertura dei processi aziendali, in termini di interventi di *audit* svolti nel medesimo biennio. Il Piano di *audit* per l'anno 2022, pertanto, ha avuto ad oggetto i seguenti processi aziendali che non erano stati oggetto, in precedenza, di verifica: *"gestione del ciclo attivo"* e *"gestione delle relazioni istituzionali, internazionali della comunicazione e delle iniziative di marketing"*.

Nella seduta del 24 gennaio 2022, il Consiglio di amministrazione ha approvato l'aggiornamento del Piano della prevenzione della corruzione 2022-2024<sup>7</sup>, che include, come specifica sezione, gli adempimenti in materia di trasparenza, come previsto dall'art. 10, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013. Nell'aggiornamento del Piano della prevenzione della corruzione viene dato atto: dell'attività di monitoraggio, svolta dal RPCT, sullo stato di avanzamento delle misure individuate nel ridetto Piano; dell'aggiornamento del *self risk assessment* tenendo conto dei risultati degli *audit* svolti nel 2022; della definizione delle misure previste dal Piano delle attività 2023, che racchiude le proposte del RPCT e dei responsabili di struttura organizzativa anche in tema di *whistleblowing* ai sensi del d.lgs. 10 marzo 2023, n.24.

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, per esempio in materia di selezione del personale, di conferimento di incarichi (interni ed esterni), di nomina delle commissioni giudicatrici e gestione della documentazione di gara, di trattamento dei dati personali, di gestione delle risorse aziendali e del servizio di cassa economale.

Va, altresì, evidenziata l'esistenza di un *"Protocollo di legalità"*, stipulato in data 26 settembre 2017 con la Prefettura di Milano e le principali organizzazioni sindacali di categoria, nonché di un

---

<sup>6</sup> Incarico conferito dal Cda nella seduta del 26 novembre 2019 per un triennio con scadenza novembre 2022, successivamente confermato dal Cda nella seduta del 6 dicembre 2022 sempre per un triennio

<sup>7</sup> Il precedente aggiornamento era stato approvato dal Consiglio di amministrazione in data 30 marzo 2021; il successivo, 2023-2025, nella seduta del 1° febbraio 2023.

*“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. Uno specifico *“Osservatorio”* monitora costantemente la realizzazione e la concreta applicazione degli impegni assunti.

### 3. ASSETTO ORGANIZZATIVO E PERSONALE

In data 25 maggio 2021 il Consiglio di amministrazione ha aggiornato il modello organizzativo della società AREXPO. La struttura aziendale risulta organizzata su quattro livelli: 1. Amministratore delegato; 2. Direzione; 3. Funzione aziendale; 4. 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"*, cui fanno capo sotto ordinate *"funzioni aziendali"*, a loro volta, suddivise in *"aree operative"*.

Le Direzioni rispondono, funzionalmente e gerarchicamente, all'Amministratore delegato, con regolamentazione di relazioni inter-funzionali per lo svolgimento di specifiche attività. Le Direzioni sono 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).

Alle cinque direzioni sono preposti dei 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*) o di 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 cerca di favorire, in ottica di accrescimento delle competenze, l'interscambio di personale tra le diverse Direzioni. Inoltre, i dirigenti ed i quadri 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.

Il Consiglio di amministrazione, in data 20 dicembre 2022, ha deliberato l'aggiornamento del modello organizzativo della Società a decorrere dal 1° gennaio 2023. Detta revisione mira al potenziamento e alla razionalizzazione di alcune attività strategiche e, più in generale, alla

ridefinizione di alcune aree operative, prevedendo la creazione in staff all'Amministratore delegato di una funzione denominata *“Programmazione e Marketing”*, la razionalizzazione in capo alla direzione *“HR- Safety, Amministrazione- Controllo e Societario”* delle aree operative *“Safety”* e *“Controllo di gestione”*, oltre all'attribuzione alla direzione *“Corporate”* del supporto al coordinamento strategico.

### 3.1 - 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 di clausola di ultrattivit,  stato efficace anche nel corso del 2022, 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. In attesa del rinnovo del contratto, con un Protocollo straordinario di settore sono stati stabiliti gli aumenti contrattuali per il 2022 e l'erogazione di importi *“una tantum”* nei mesi di gennaio e marzo 2023.

La tabella che segue espone la consistenza numerica del personale alla fine dell'esercizio 2022, 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 31/12/2021	al 31/12/2022
dirigenti	a tempo indeterminato	3	3	
	a tempo determinato	3	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	16	21	
	a tempo determinato	1	0	
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	2	
	in somministrazione	8	3	
	<b>Totale</b>	<b>51</b>	<b>50</b>	
<b>Stage</b>		0	1	

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

Nel corso del 2022 la consistenza del personale si  attestata a 50 unit, di cui 7 dirigenti, 17 quadri e 26 impiegati. Diminuisce di una unit il numero degli impiegati rispetto all'esercizio precedente,

mentre si registra un aumento del numero di quelli a tempo indeterminato, che passa da 16 a 21, migliorando il rapporto, rispetto alla consistenza organica effettiva, del personale strutturato (44 unità, fra tempo indeterminato e tempo determinato) rispetto a quello non strutturato, ora composto solo da 3 unità di personale in assegnazione temporanea dalla Regione Lombardia e da altre 3 unità utilizzate in virtù di un contratto di somministrazione. Alla data del 31 dicembre 2022 risulta attivo, altresì, uno *stage*. Rispetto al fabbisogno di personale stimato dalla Società nei pertinenti atti di programmazione, complessivamente pari a 65 unità (di cui 7 dirigenti, 20 quadri e 38 impiegati), si rileva una differenza di 15 unità. Si ricorda, in proposito, che la Società, in aderenza all'art. 19, commi 4 e 5, del d.lgs. n. 175/2016, ha aggiornato la disciplina delle procedure di assunzione del personale con la determina n. 18/2021.

La successiva tabella espone il costo del personale sostenuto nel 2022, raffrontato con l'esercizio precedente.

**Tabella 4 - Costo del personale**

Anno 2022	Personale AREXPO'	Assegnazioni temporanee RL	Contratti di somministrazione	Stage	Totale 2022
<b>A) Salari e stipendi</b>					
Emolumenti e assegni fissi	2.646.041	235.199	206.476	2.400	3.090.116
Compensi accessori	358.000	36.685	-	-	394.685
<b>TOTALE A)</b>	<b>3.004.041</b>	<b>271.884</b>	<b>206.476</b>	<b>2.400</b>	<b>3.484.801</b>
<b>B) Oneri sociali</b>	990.824	45.315	-	-	1.036.139
<b>C) TFR</b>	274.928	23.435	-	-	298.363
<b>D) Altri Costi</b>	69.080	3.150	-	-	72.230
<b>TOTALE B) + C) +D)</b>	<b>1.334.832</b>	<b>71.900</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.406.732</b>
<b>TOTALE</b>	<b>4.338.873</b>	<b>343.784</b>	<b>206.476</b>	<b>2.400</b>	<b>4.891.533</b>

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	2.408.975	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) TFR</b>	234.943	23.436	-	-	258.378
<b>D) Altri Costi</b>	101.142	2.926	-	-	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>

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

Il dato complessivo (4,892 milioni circa) registra un lieve incremento (+0,29 per cento) rispetto all'esercizio precedente (4,877 milioni circa).

In particolare, aumenta il costo relativo al personale strutturato, che passa da 3,930 milioni di euro nel 2021 a 4,339 milioni nel 2022 (più 10,41 per cento), mentre diminuisce quello del personale non strutturato, che passa da 947.617 euro a 550.260 euro nell'esercizio in esame (meno 41,93 per cento). Va precisato che, nella corrispondente voce del conto economico *"salari e stipendi"*, è riportato soltanto il costo del personale strutturato, sia a tempo indeterminato che determinato, oltre allo *stage* (3,006 milioni circa); quello relativo al personale in assegnazione temporanea da Regione Lombardia (ai sensi dell'art. 23-bis, comma 7, del d.lgs. n. 165 del 2001) e quello in somministrazione (pari, in totale, a euro 550.260), è compreso nella voce *"costi per servizi"*<sup>8</sup>. Gli *"altri costi"*, pari a poco più di 72 mila euro, comprendono gli oneri per i buoni pasto e per la formazione del personale.

Si evidenzia che AREXPO, nel corso del 2022, a fronte dell'erogazione di servizi dedicati all'interno del sito *"Milano Innovation District"* (di seguito, anche *"MIND"*) e per rimborso dei costi di personale sostenuti in ragione degli accordi stipulati ai sensi della legge regionale n. 18 del 2019, ha ricevuto rimborsi dagli enti *partner* per circa 1 milione di euro.

### **3.2 - 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 quest'ultimo, provvede a pubblicare, nella sezione *amministrazione trasparente* del proprio 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 2022, a confronto con quello sostenuto nell'esercizio precedente.

---

<sup>8</sup> Cfr. anche *infra*, par. n. 6.3.

**Tabella 5 – Consulenze**

Tipologia	2021	2022	Variazione assoluta	Variazione percentuale
Consulenze tecniche	124.835	91.655	-33.180	-26,58
Altre consulenze	7.000	0	-7.000	-100
<b>TOTALE</b>	<b>131.835</b>	<b>91.655</b>	<b>-40.180</b>	<b>-30,48</b>

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO (SICE)

Al riguardo, si evidenzia una riduzione rispetto al 2021 (pari al 30,48 per cento), dovuta ad un ridimensionamento delle consulenze tecniche<sup>9</sup>, in ragione del minor ricorso agli apporti specialistici di cui la Società si è 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*). La Corte prende positivamente atto dell’andamento decrescente dei costi in esame.

<sup>9</sup> Nello specifico, in base all’elenco fornito dalla Società, si è trattato di n. 4 contratti di assistenza specialistica e supporto tecnico o di perizie funzionali all’espletamento di attività sociali.

## 4. ATTIVITÀ ISTITUZIONALE

### 4.1 - Premessa

Nel corso del 2022 sono proseguiti le attività per l’insediamento nell’area *MIND*<sup>10</sup> delle “*funzioni pubbliche*” e/o di “*interesse pubblico*” di eccellenza nel campo della salute, della ricerca e dell’innovazione.

AREXPO, in seguito alla conclusione, nel 2020, delle procedure contrattuali volte alla definizione dei rapporti concernenti l’insediamento, 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>11</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 corso del 2022, AREXPO ha sottoscritto nuovi accordi di collaborazione, ai sensi dell’art. 5, comma 6, del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, con la Regione Lombardia, l’Università di Pavia, la società INVIMIT spa e i Comuni di Seregno, Lainate, Rho e Vimercate.

Per quanto riguarda l’insediamento delle “*funzioni pubbliche*” nel sito *MIND*, sono proseguiti, seppure con qualche rallentamento rispetto ai piani originari, le attività che riguardano la progettazione del nuovo *Headquarter* della Fondazione *Human Technopole*, il percorso di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree, su cui dovrà sorgere la nuova sede dell’Università di Milano, la cessione dei relativi diritti edificatori (atti la cui conclusione è slittata al 2023) e le attività di manutenzione della Fondazione *Triulza*<sup>12</sup>. Nel mese di agosto 2022 l’Istituto ortopedico *Galeazzi* ha ufficialmente aperto il nuovo polo ospedaliero.

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.

---

<sup>10</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>11</sup> Il rapporto contrattuale con l’IRCCS “*Galeazzi*” è stato definito, nel 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.

<sup>12</sup> Per quanto riguarda il complesso di Cascina *Triulza*, di proprietà del Comune di Milano, ma concesso in uso a Fondazione *Triulza*, la quota di costi del sito resta a carico di AREXPO, in ragione degli impegni assunti nel Programma integrato di intervento (PII) approvato dalla Regione con DGR n. 2826 del 10 febbraio 2020.

## 4.2 - Il piano industriale

Il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 26 maggio 2020, aveva aggiornato il Piano industriale 2019-2035, a seguito della stipula degli atti di concessione nell’aprile 2020 ed in vista dell’assunzione del finanziamento *senior* di 210 milioni, di cui si riferirà nei prossimi paragrafi. 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 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 del piano (coincidente con la fase di sviluppo), per un totale di 600 milioni circa, a titolo di canoni concessionari (e anticipi sui medesimi), rimborsi dei costi di infrastrutturazione e corrispettivo per la vendita della nuda proprietà di parte (142.000 mq circa) della superficie (227.250 mq) relativa alle aree oggetto della “*concessione aggiunta*”.

I ricavi da alienazioni delle aree e dei manufatti, che si prevede che si realizzeranno nei primi sei anni del piano industriale, sono stati 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 il recupero, nell’arco del piano, degli investimenti effettuati e delle pregresse perdite, nonché la capacità di soddisfare il debito finanziario contratto.

Nei prossimi paragrafi viene illustrato, in sintesi, lo sviluppo delle attività previste dal Piano industriale.

## 4.3 - 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

---

<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.

specifico, la destinazione nel periodo successivo alla conclusione dell'evento espositivo (c.d. fase *post-Expo*), con rinvio della regolamentazione della relativa trasformazione urbanistico-edilizia ad uno 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 di Intervento (PII) e del successivo rilascio, da parte della Regione Lombardia, con la DGR n. 2826 del 10 febbraio 2020, del provvedimento autorizzativo unico regionale (PAUR), di cui all'art. 27-bis del d.lgs. n. 152 del 2006 (previa effettuazione della valutazione di impatto ambientale-VIA), 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 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"* e la concessione del diritto di superficie sulle aree di pertinenza del concessionario.

Nel corso del 2021, dopo la richiamata sottoscrizione della convenzione urbanistica, è intervenuta l'approvazione (Assemblea degli azionisti del 15 marzo 2021) della modifica dell'art. 3 dello statuto (a seguito dell'emanazione della legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019<sup>17</sup>), per effetto della quale AREXPO, ove richiesto dagli enti interessati, e mediante appositi accordi, può 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 e avvalersi di finanziamenti regionali.

---

<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 nei precedenti referti, 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 londa 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.

<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 (analogamente alla 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.

Inoltre, in virtù della modifica apportata all'art. 4 dello statuto, la durata della Società è stata prorogata al 31 dicembre 2125 (il precedente termine era fissato al 2050), in coerenza con la durata dei rapporti contrattuali intervenuti, in precedenza, fra AREXPO e *Lendlease s.r.l.* (concessione di aree per la durata di 99 anni).

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:

- in data 17 febbraio 2022 è stata sottoscritta, con i Comuni di Milano e Rho, la convenzione attuativa dei primi quattro progetti di "stralci funzionali privati A01-02-03-04 relativi allo sviluppo privato delle aree del c.d. West Gate"<sup>18</sup>. Contestualmente alla sottoscrizione è intervenuta la cessione a titolo gratuito di alcune porzioni d'area al Comune di Rho ("PLS1- Percorso lungo canale" e "Loop ovest - ulteriori cessioni"). A seguito della consegna da parte di AREXPO del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria relative a detti stralci, contenente gli adeguamenti del percorso "Lungo canale", del "Decumano" e dei collegamenti interni, il Comune di Milano, anche su delega di quello di Rho, ha indetto una conferenza di servizi istruttoria finalizzata all'approvazione;
- approvazione, da parte del Comune di Rho, con deliberazione di Giunta n. 13 del 8 febbraio 2022, e da parte del Comune di Milano, con determinazione dirigenziale n. 1111 del 21 febbraio 2022, dello "stralcio funzionale ricognitivo A5 relativo all'ancora pubblica IRCCS Galeazzi"<sup>19</sup>, finalizzato a ricoprendere, all'interno del PII MIND, il progetto relativo alla costruzione dell'IRCCS Galeazzi, presentato in data 9 luglio 2021 da AREXPO e GSD Real Estate;
- sottoscrizione nel mese di giugno 2022 del Protocollo d'intesa, finalizzato alla definizione degli impegni da parte di AREXPO e *Leandlease* per la progettazione e la realizzazione degli interventi di adeguamento del raccordo viabilistico con la A52 e delle opere connesse<sup>20</sup>. A seguito della

---

<sup>18</sup> I progetti sono stati approvati 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. Le principali funzioni dell'area, per un totale di SLP di 215.860 mq, prevedono un misto funzionale di uffici, residenze, un hotel, negozi e servizi pubblici, oltre a parcheggi e spazi accessori.

<sup>19</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.

<sup>20</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

sottoscrizione di detto Protocollo d'intesa, in data 1° agosto 2022 è stata indetta dal Comune di Milano una nuova Conferenza dei servizi istruttoria (c.d. CdS Unificata), relativa al progetto definitivo delle opere di completamento, inclusivo delle opere di ampliamento delle Rampe A52 e opere connesse, che si è conclusa in data 27 ottobre 2022. Per quanto riguarda l'ampliamento delle Rampe autostradali A52, nel mese di luglio 2022 è stata presentata ai sensi dell'art. 6 c.9 del d. lgs. n.152 del 2006, una valutazione preliminare ambientale. L'esito di detta istruttoria da parte del Ministero della Transizione ecologica ha decretato l'esclusione della procedura di verifica d'impatto ambientale per il progetto;

- in data 25 gennaio 2022 sottoscrizione da parte dei Comuni di Milano, Rho, AREXPO, GSD *Real Estate Srl*, Università degli studi di Milano, *Lendlease srl*, *Lendlease SGR S.p.A.*, Anas S.p.A., Città metropolitana di Milano, Rfi S.p.A., Fondazione *Human Technopole*, dell'*Addendum* alla Convenzione urbanistica relativo all'art. 13, 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 anche successivamente al rilascio dei titoli edilizi degli interventi privati;

- sono stati sottoscritti, con i Comuni di Milano e Rho, atti di trasferimento di aree a valere sulla fase di attuazione del progetto "T2", corrispondenti a *Loop Nord 1- LN1* (in comune di Rho per un totale di 133 metri lineari) e *Loop Nord 1/2/3 - LN1/LN2/LN3* (in comune di Milano per un totale di 2.128 metri lineari inclusivo del verde perimetrale di arredo stradale – *VPN2* e *VPN3*);

- 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*, in data 30 novembre 2021 AREXPO ha trasmesso all'Agenzia del Demanio e al Ministero dell'economia e delle finanze una manifestazione d'interesse per l'acquisizione delle aree dell'alveo del torrente *Guisa*, a seguito dell'emissione del decreto del Ministero della Transizione ecologica di sdemanializzazione (e conseguente passaggio ai beni patrimoniali dello Stato dal mese di agosto

---

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.

2021). In data 27 aprile 2022 è stato pubblicato l'avviso pubblico per l'alienazione da parte dell'Agenzia del Demanio e AREXPO, in data 13 ottobre 2022, è stata dichiarata aggiudicataria delle aree costituenti l'ex alveo del torrente *Guisa*, avendo presentato un'offerta pari a 1.754.000,00 euro.

L'atto di compravendita per l'acquisizione delle aree è stato sottoscritto in data 18 gennaio 2023 e le stesse sono state integrate all'interno della Convenzione urbanistica con atto sottoscritto in data 9 febbraio 2023;

- sottoscrizione in data 24 aprile 2022 dell'atto di inserimento delle aree dell'ex Fontanile Tosolo all'interno della Convenzione urbanistica. Dette aree (insistenti nelle aree centrali del PII *MIND*, in corrispondenza del c.d. *Mind Village*), in sede di sottoscrizione della Convenzione urbanistica erano state escluse dalla stessa in quanto era in corso l'accertamento della natura privata o demaniale del tracciato. Il completamento degli accertamenti ha determinato la natura privata delle aree e che tale ex alveo ha perso la funzionalità idraulica precedentemente all'entrata in vigore del d.p.r. n. 238 del 1999, di attuazione della legge n. 36 del 1994, e i tratti dismessi dell'ex sedime risultano, a norma del codice civile, di proprietà dei frontisti e pertanto non sono soggetti a sdeemanializzazione;

- in data 11 febbraio 2022 è stato sottoscritto il contratto di appalto con la RTI, aggiudicataria della procedura per l'affidamento dei lavori di smantellamento delle opere di urbanizzazione per la riqualificazione dell'ex "campo base" di *Expo 2015*, e la consegna dei lavori è intervenuta il 28 febbraio 2022. I lavori sono stati ultimati entro i termini contrattuali del 1° agosto 2022 e in data 6 novembre 2022 le aree sono state prese in consegna da AREXPO, che ha proceduto alla consegna delle stesse al Comune di Rho in data 16 novembre 2022.

#### **4.4 - Le "funzioni pubbliche"**

Il *PII MIND* prevede, secondo le indicazioni contenute negli stralci funzionali di attuazione, oltre alla realizzazione di opere da parte del concessionario *Lendlease s.r.l.*, di interventi di urbanizzazione e di opere private<sup>21</sup>, anche di lavori pubblici, da sviluppare previo specifico convenzionamento con i proprietari o gli enti competenti.

---

<sup>21</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>22</sup>**

Nel corso del 2022 sono proseguiti, come da cronoprogramma, le attività concordate fra AREXPO e *Human Technopole* (Protocollo d'intesa sottoscritto in data 24 maggio 2019) relativamente alla costruzione - in aree limitrofe a quelle dove insiste la sede della *Fondazione HT* di un nuovo edificio da destinare ad uffici, laboratori e servizi interdisciplinari (denominato *Headquarter*). In data 17 gennaio 2022 è stato sottoscritto, con la società PIUARCH s.r.l., il contratto per la progettazione definitiva ed esecutiva. Le attività di progettazione definitiva, iniziate il 20 gennaio 2022, si sono concluse con la trasmissione del progetto il 29 maggio 2022, integrato in data 22 agosto 2022 per tenere conto delle osservazioni emerse in fase di verifica ex art. 26 del d.lgs. n. 50 del 2016. In data 29 agosto 2022 il progetto è stato trasmesso da AREXPO alla *Fondazione HT*, dalla quale è stato approvato in data 2 febbraio 2023. L'entrata in esercizio dell'edificio in questione è prevista entro l'inizio del 2028.

Inoltre, in data 12 dicembre 2022 è stata richiesta l'indizione di una Conferenza di servizi decisoria, finalizzata al rilascio del titolo edilizio per alcune opere di urbanizzazione (funzionali allo stralcio *Human Technopole A10*, afferente all'adeguamento del *Loop Nord 2/Cargo 11*).

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

In attuazione di quanto stabilito dal contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 15 luglio 2019<sup>23</sup>, nel corso del 2021 era stato negoziato con l'Università un documento per la realizzazione di “*opere ancillari*”, funzionali al *Campus*, quali residenze universitarie, orto botanico, parcheggi. Nel marzo 2022 è stato sottoscritto da UNIMI, AREXPO e la società *Lendlease*, un aggiornamento e relativa proroga del documento per la realizzazione delle “*opere ancillari*” senza modificare gli accordi pregressi tra le parti. Nel mese di luglio 2022 è stata sottoscritta una modifica del contratto preliminare di vendita, che ha aggiornato le aree oggetto di alienazione e prorogato la data di stipula del contratto di compravendita, al 31 gennaio 2023. Stipula che è stata in seguito ulteriormente prorogata ed effettuata in data 29 giugno 2023.

---

<sup>22</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.

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

## **Struttura ospedaliera Istituto Ortopedico IRCCS “Galeazzi”**

Nel mese di agosto 2022 vi è stata l'apertura del nuovo Polo ospedaliero, previsto dal programma di sviluppo dell'area (oltre al polo scientifico *Human Technopole* e al *Campus universitario*), in coerenza con la sua vocazione scientifica e sperimentale. E' stato, inoltre, sottoscritto tra AREXPO e il Polo ospedaliero un accordo operativo per predisporre le opere di rifunzionalizzazione del *loop nord* asservito all'accesso del nuovo ospedale.

## **Cascina Triulza**

Nel corso del 2022, Fondazione Triulza, aggiudicataria della procedura di evidenza pubblica esperita nel 2021 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, ha avviato il programma di valorizzazione del complesso, attraverso una serie di iniziative volte a tutelare l'integrazione del terzo settore negli ambiti lavorativi.

Nel mese di agosto 2022 AREXPO, onerato, in base alla convenzione, di obblighi di manutenzione straordinaria in luogo del Comune di Milano, ha avviato sul manufatto denominato “*Auditorium*” alcuni interventi di messa a norma ai fini antincendio, che si sono conclusi nel mese di ottobre 2022<sup>24</sup>.

## **Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico**

In data 23 dicembre 2022, con la sottoscrizione tra alcuni IRCCS siti nel territorio della Regione Lombardia regionali (Ospedale maggiore policlinico; Policlinico “*San Matteo*” di Pavia; Istituto nazionale dei tumori; Istituto neurologico *Carlo Besta*) e AREXPO, è stata costituita una fondazione senza scopo di lucro che, il 7 febbraio 2023, è stata iscritta nel registro delle persone giuridiche della Prefettura di Milano.

La Fondazione ha, tra gli altri, lo scopo di favorire la collaborazione, tra soggetti privati del sistema dell'innovazione e istituti di ricerca nazionali ed europei, per lo sviluppo di biotecnologie, tecnologie di intelligenza artificiale analisi genetiche, proteomiche e metaboliche.

---

<sup>24</sup> Al riguardo, si evidenzia che AREXPO, ai sensi dell'art. 5.2.1 della convenzione, sostiene 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.

## 4.5 - 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, aveva affidato, mediante procedura negoziata, al raggruppamento temporaneo di imprese composto da *3TI Progetti Italia* (mandataria), *Team Engineering s.p.a.* e *SIIP s.r.l.* (mandanti), la redazione del relativo progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE). Il progetto è stato presentato il 30 agosto 2021 e adeguato agli esiti delle attività di verifica in data 10 dicembre 2021. In seguito, è stato approvato da AREXPO con determina n. 6 del 18 gennaio 2022. Il 1° aprile 2022 è stato sottoscritto con RFI S.p.a. l'accordo operativo per lo sviluppo del progetto definitivo, con oneri a carico di AREXPO. Nel mese di ottobre 2022 è stata approvata la progettazione definitiva.

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

In data 22 giugno 2021, AREXPO e *Lendlease s.r.l.* avevano 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 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 un'area della *"concessione aggiunta"* in grado di sviluppare 2.528 mq di SLP.

Tra gli aspetti operativi connessi all'attuazione della concessione, era stata definita tra le parti una *"curva economica di progetto"*, che individuava, in ogni periodo contabile, i pagamenti che *Lendlease s.r.l.* era obbligata ad eseguire nei confronti di AREXPO, sotto forma di anticipi dei canoni di concessione o per effetto di dismissione di aree. Rispetto all'originaria previsione allegata al contratto di concessione, che, a tutto il 2022, prevedeva un programma di acquisizioni/anticipi di circa 133.000 mq di SLP, *Lendlease* ha richiesto circa 23.000 mq di SLP aggiuntivi, che garantiscono gli obiettivi dei pagamenti previsti nella curva economica, presente nel piano economico-finanziario originario, sino all'anno 2024.

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

Nel corso dell'anno 2022 la Società ha sottoscritto nuovi accordi di collaborazione, ai sensi dell'art. 5, comma 6, del d. lgs. n. 50 del 2016, con Regione Lombardia, Università di Pavia e singoli comuni.

In aggiunta all'Accordo quadro stipulato in data 3 agosto 2021 con l'Università di Pavia<sup>25</sup>, nel 2022 sono stati sottoscritti con l'Università i seguenti atti:

- un accordo attuativo per attività di committenza ausiliaria in favore dell'Università per la realizzazione del c.d. *"Parco Cardano 1"*. L'accordo prevede attività destinate a concludersi a fine 2024 ed è suddiviso in una fase di progettazione ed una fase di lavori;
- incarico ad AREXPO volto alla predisposizione del *masterplan* strategico per lo sviluppo dei servizi di interesse generale del c.d. *"Parco Cardano 2"*, eseguito da aprile a luglio 2022 (relazione tecnico-illustrativa ed elaborati grafici atti ad individuare e analizzare le possibili soluzioni progettuali, la localizzazione dell'intervento, il sistema delle infrastrutture e della mobilità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera oggetto di intervento);
- integrazione all'incarico per la realizzazione del *masterplan* urbanistico, che ha previsto la redazione della documentazione integrativa richiesta dal Comune di Pavia;
- incarico di collaborazione per la predisposizione della proposta di Piano attuativo per lo sviluppo del c.d. *"Parco Cardano 2"*, svolto nel periodo da ottobre a dicembre 2022. In particolare, è stata predisposta la documentazione tecnica, comprensiva del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione da proporre a scomputo degli oneri.

Gli accordi attuativi sottoscritti con Regione Lombardia, invece, prevedono il supporto alla definizione delle attività per la valorizzazione e il rilancio dell'ambito territoriale denominato *"Città studi"*, approvato con delibera di Giunta n. 6649 del 11 luglio 2022 e con il successivo atto integrativo n. 7352 del 21 novembre 2022, e l'attività di studio, disamina urbanistica, ambientale, economica, proposizione, supporto all'ampliamento della mappatura delle opportunità di insediamento economico in Lombardia, finalizzata all'attrazione degli investimenti e alla

---

<sup>25</sup> La convenzione con l'Università di Pavia, stipulata in data 5 luglio 2021, è finalizzata allo svolgimento, da parte di AREXPO, di attività di committenza per le prestazioni riconducibili alla cosiddetta filiera della rigenerazione urbana, concernenti immobili dei quali UNIPV è proprietaria o titolare di altro diritto reale (ivi compreso il supporto necessario per l'ottenimento di certificazioni, documentazioni, autorizzazioni, etc.). L'accordo prevede, altresì, l'attribuzione ad AREXPO del titolo di proprietà (o altro diritto reale) relativamente ad alcuni immobili di UNIPV, al fine dell'attribuzione della funzione di soggetto attuatore di interventi urbanistici di rigenerazione.

valorizzazione delle specializzazioni territoriali e delle catene di valore locali, all'interno del piano operativo 2023 per l'attrazione degli investimenti, approvato con delibera di Giunta n. 7702 del 28 dicembre 2022.

Sono stati, inoltre, stipulati i seguenti accordi con:

- Comune di Seregno (quadro e successivo attuativo), volto alla realizzazione di attività di studio e disamina urbanistica, ambientale, giuridica-economica per la progettazione di interventi di rigenerazione urbana e territoriale finalizzati all'attuazione del *“Polo dell'innovazione ex clinica Santa Maria”*;
- Comune di Lainate (quadro e successivo attuativo) volto alle attività di studio, disamina urbanistica, ambientale, giuridica ed economica finalizzate all'elaborazione di linee guida di indirizzo urbanistico-strategico concernenti le aree denominate *“Ex piscine di via Monte Grappa, Cascina Panigadi e Castello di Barbaiana”*;
- Comune di Rho (quadro e successivo attuativo), riguardante il progetto di rigenerazione urbana da realizzarsi con i fondi PNRR-*Next GenerationEU*, l'insediamento di nuove funzioni e servizi di interesse collettivo nell'area occupata da un edificio scolastico dismesso, dalla c.d. *“biblioteca popolare”* e dal complesso delle *“ex carceri”*;
- Comune di Vimercate (quadro e successivo attuativo), volto alla definizione del progetto di valorizzazione e riqualificazione delle aree dell'ex clinica Santa Maria di Vimercate;
- INVIMIT, funzionale alla rigenerazione urbana di Caserma dei carabinieri in Milano.

Tutti i ridetti accordi hanno richiesto tempi un po' più lunghi per la conclusione, intervenuta comunque nel 2023 (per l'accordo con INVIMIT il termine è previsto al 30 settembre 2024).

#### **4.6 – Il contributo alla realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto MIND**

Regione Lombardia, con la legge regionale 8 agosto 2022, n. 17 ha attribuito ad AREXPO un contributo in conto capitale di euro 160.000.000, a sostegno della realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto *MIND*. Con successiva delibera di Giunta 24 ottobre 2022, n. 7228, la medesima Regione ha disciplinato le modalità di erogazione di detto contributo, prevedendo la rendicontazione delle spese sostenute al raggiungimento di stati di avanzamento dei lavori. Il suddetto contributo è stato corrisposto ad AREXPO in un'unica soluzione nel corso del 2022. Il contributo in parola è stato utilizzato dalla Società, in primo luogo, per 100 milioni,

in aderenza alle prescrizioni della Regione, per estinguere parzialmente il debito contratto verso istituti di credito per finanziarie attività di investimento, con conseguente rilevazione ed esposizione nel solo stato patrimoniale. Anche la restante parte (60 milioni), giacente in cassa, è stata contabilizzata seguendo quanto consentito dal principio contabile OIC n. 16, con riduzione diretta, nell'attivo patrimoniale, del valore delle immobilizzazioni in fase di realizzazione e coperte dal contributo indicato (in luogo, della rilevazione, mediante risconto e sterilizzazione dell'ammortamento, in conto economico). In caso di mancato completamento delle opere finanziate ovvero minore utilizzo del contributo concesso, la quota non utilizzata sarà restituita alla Regione.

#### **4.7 - Contenzioso**

La Società è dotata, sin dal 2017, di uno specifico elenco di avvocati del libero foro, per il conferimento di incarichi di patrocinio e rappresentanza in giudizio. La disciplina per l'iscrizione a detto elenco e le modalità di affidamento e di gestione degli incarichi sono contenute in apposito avviso, pubblicato sul sito internet istituzionale della Società (elaborato in coerenza alle indicazioni fornite in materia dal Consiglio di Stato e dall'ANAC). La Società, inoltre, dal 2019 si è dotata di specifiche linee guida a tutela della trasparenza del procedimento di affidamento degli incarichi.

Al 31 dicembre 2021 la Società risultava coinvolta in dieci contenziosi. Al 31 dicembre 2022 ne risultano pendenti cinque. Di questi, uno solo risultava economicamente rilevante, avendo l'attore richiesto un risarcimento di circa 5,7 milioni di euro. Il predetto contenzioso, pendente innanzi al Tribunale civile di Milano, si è poi chiuso con una transazione nel corso del 2023 (per l'importo di euro 490 mila, coperto da pregresso accantonamento a fondo rischi), stipulata previa articolata attività istruttoria da parte dei competenti uffici della Società.

Con sentenza n. 1352 del 10 giugno 2022, il TAR ha rigettato il ricorso promosso per l'annullamento dell'ordinanza dirigenziale della Città Metropolitana di Milano n. 5875 del 7 luglio 2017, che aveva individuato il ricorrente quale soggetto responsabile della contaminazione in falda rinvenuta a monte del sito ex *Expo* Milano 2015 (pende appello presso il Consiglio di Stato, tuttavia il ricorso non prevede alcuna richiesta risarcitoria a carico di Arexpo, ma è finalizzato ad annullare una delibera della Città metropolitana di Milano).

## 5. - L'ATTIVITÀ NEGOZIALE

Nel corso del 2022 la mole delle attività gestite da AREXPO è stata volta a garantire l'acquisizione di beni, servizi e lavori per il soddisfacimento dei propri fabbisogni e per l'espletamento delle procedure di gara in qualità di stazione appaltante per conto di terzi.

La seguente tabella sintetizza l'attività contrattuale svolta dalla Società nell'esercizio 2022.

**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 2022
Affidamento ai sensi dell'art.60*		4	1.392.060,30			-
Affidamento ai sensi dell'art.61		-				-
Procedura competitiva con negoziazione (art.62)		-				-
Affidamento ai sensi dell'art. 63		-				-
Dialogo competitivo (art. 64)		-				-
Partenariato per l'innovazione (art.65)		-				-
Affidamento diretto (art. 36, c.2 lett. a)	affidamento ai sensi dell'art. 1, c. 2, lett. a) del d.l. n. 76 del 2020	76	1.249.628,51		27.463,64	599.435,96
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 del 2020	26	892.197,70			226.072,04
Affidamento in amministrazione diretta (art. 36, c.2 lett. a) e b)		-				-
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 del 2020	1	140.079,50			23.596,10
Procedura negoziata previa pubblicazione del bando (art.36, co.9)		-				-
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 del 2016	11	3.503.893,31	3.503.893,31		1.429.947,21
Affidamento ai sensi dell'art. 54, c. 4, lett. c) del d. lgs n. 50/2016**		1	48.378,90			-

Affidamento ai sensi dell'art. 1, c. 136 della legge n. 232/2016		4	938.958,82			688.529,63
Affidamento ai sensi dell'art. 17, c. 1, lett. d) del d. lgs n. 50/2016		1	12.020,00			6.868,89
Affidamento ai sensi dell'art. 57, c. 5, lett. b) del d. lgs n. 163/2006		2	41.680,94	41.680,94		32.640,44
<b>Totale complessivo</b>		<b>126</b>	<b>8.218.897,98</b>	<b>3.545.574,25</b>	<b>27.463,64</b>	<b>3.007.090,27</b>

\*Nell'ambito di tali procedure rientrano gare aperte affidate da AREXPO in qualità di stazione appaltante ausiliaria ai sensi della L.R. n.10 del 2018, per un importo pari a euro 725.060,30 con pagamento diretto del corrispettivo da parte del committente sostanziale.

\*\*Trattasi di appalto specifico derivante da AQ Servizi di ingegneria, affidato da AREXPO in qualità di stazione appaltante ausiliaria ai sensi della L.R. n.10 del 2018, con pagamento diretto del corrispettivo da parte del committente sostanziale.

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 e la documentazione attinente all'attività contrattuale. Dichiara di adempiere regolarmente agli obblighi di comunicazione ad ANAC dei dati relativi ai contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, ed eventuali varianti.

Per gli affidamenti *“sottosoglia”*, la Società ha riferito di aver proceduto nel rispetto della rotazione degli inviti e degli affidamenti, a norma dell'art. 36, comma 1, del previgente d. lgs n. 50 del 2016. La Società si è dotata, già dal 2017, di un elenco telematico di 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 aggiornato con determina n. 31 del 23 febbraio 2022. La Società è dotata, altresì, di una procedura acquisti, aggiornata con determina n. 76 del 8 luglio 2020, che 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. Utilizza, per gli acquisti di importo inferiore alla soglia comunitaria, anche il Mercato elettronico della pubblica amministrazione (MEPA).

In particolare, nel 2022 le convenzioni con Aria s.p.a. ammontano complessivamente a circa 1,4 milioni, oltre IVA, mentre gli acquisti tramite MEPA a circa 2,2 milioni, oltre IVA.

## 6. IL BILANCIO

### 6.1 - Notazioni generali

Il bilancio dell'esercizio 2022 è stato adottato dal Consiglio d'amministrazione della Società nella seduta del 28 marzo 2023.

La società di revisione, dopo aver effettuato i riscontri di competenza, ha rassegnato all'Assemblea, in data 13 aprile 2023, la relazione prescritta dall'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. In conformità al dettato dell'art. 2429 c.c., il bilancio è stato, altresì, inviato al Collegio sindacale che, con relazione del 13 aprile 2023, ha riferito sui risultati dell'esercizio e sull'attività di controllo e vigilanza espletata.

Anche sulla base di tali relazioni, il bilancio d'esercizio 2022 è stato approvato dall'Assemblea in data 10 maggio 2023.

AREXPO è stata inclusa, a decorrere dal 1° gennaio 2018, nell'elenco delle *"amministrazioni pubbliche"* (funzionale alla redazione del conto economico consolidato) compilato annualmente dall'ISTAT, ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge n. 196 del 2009<sup>26</sup>, con applicazione delle eventuali norme di finanza pubblica riferite alle società incluse nel ridetto *"Elenco"*.

In quanto inclusa nel ridotto *"Elenco"*, la Società si è conformata alle prescrizioni degli artt. 11 e 13 del d.lgs. 31 maggio 2011, n. 91, allegando ai documenti di bilancio (stato patrimoniale, conto economico, 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 di cui all'art. 9 e Allegato 2 del d.m. 27 marzo 2013).

Inoltre, a decorrere dal 2021, in aderenza all'art. 19, comma 5, del d. lgs 19 agosto 2016, n. 175, *"Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica"*, gli enti soci hanno individuato le seguenti misure di contenimento dei costi sociali: 1. limitazione dei costi di funzionamento, ivi compresi quelli per il personale al valore medio sostenuto nell'ultimo triennio per le medesime finalità, come risultante dai relativi bilanci; 2. per mantenimento delle aree, opere, manufatti e impianti in proprietà, contenimento dei costi, anche in ragione della progressiva cessione degli *asset*, in aderenza alle previsioni contenute nel Piano industriale della società, approvato dal Consiglio di amministrazione nel maggio 2020 e successivi aggiornamenti. La mancata

---

<sup>26</sup> Inclusione confermata dalle Sezioni riunite in speciale composizione della Corte dei conti con sentenza n. 30/2018/RIS. Per il 2022, deve farsi rinvio al comunicato pubblicato sulla G.U. n. 234 del 30 settembre 2021.

riduzione di tali costi deve essere giustificata comprovando i motivi che l'hanno determinata, siano essi di carattere strategico, commerciale, normativo o di altra natura. In considerazione della nuova missione assegnata ad AREXPO con legge regionale n. 18 del 2019, ovvero svolgere attività di centralizzazione delle committenze e di committenza ausiliaria per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana di aree collocate nel territorio lombardo, possono essere autorizzate eventuali ulteriori costi (di funzionamento e per il personale) necessari al perseguimento di tali obbiettivi, purché risultanti da contabilità separata e implementata per commessa e che tali ulteriori costi siano integralmente coperti da correlati ricavi.

L'esercizio 2022 si è chiuso con un utile di 510.329 euro (1.736.307 euro nel 2021), che, con votazione unanime dei soci, conformemente alla proposta del CdA, è stato destinato, quanto a 25.516 euro, a riserva legale e, per la differenza, pari a 484.813 euro, portato interamente a nuovo. Di segno positivo anche il Margine operativo lordo (Ebitda<sup>27</sup>) e il Risultato operativo (Ebit<sup>28</sup>), che si sono attestati, rispettivamente, a 10,34 milioni (11,98 nel 2021) e 8,79 milioni (11,10 nel 2021).

## 6.2 - Lo stato patrimoniale

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

---

<sup>27</sup> Margine Operativo Lordo - *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (Ebitda)*. 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>28</sup> Risultato operativo - *Earnings Before Interest and Taxes (Ebit)*. 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.

**Tabella 7 - Stato patrimoniale**

ATTIVO	2021	2022	Percentuale variazione 2022-2021
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	-	-	-
<b>B) immobilizzazioni</b>			
- Immateriali	16.840	1.986	-88,21
- Materiali	190.405.376	198.893.214	4,46
- Finanziarie	0	20.000	100
<b>Totale Immobilizzazioni</b>	<b>190.422.216</b>	<b>198.915.200</b>	<b>4,46</b>
<b>C) Attivo circolante</b>			
- Rimanenze	49.095.748	46.246.784	-5,80
- Crediti	100.001.904	114.481.459	14,48
- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-	-
- Disponibilità Liquide	6.005.155	55.537.219	824,83
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>155.102.807</b>	<b>216.265.462</b>	<b>39,43</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>2.138.007</b>	<b>1.017.413</b>	<b>-52,41</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>347.663.030</b>	<b>416.198.075</b>	<b>19,71</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>A) Patrimonio Netto</b>			
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	319.174	405.989	27,20
VI Altre Riserve	0	1	100
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-12.905.939	-11.256.447	12,78
IX Utile (perdita) dell'esercizio	1.736.307	510.329	-70,61
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>119.111.186</b>	<b>119.621.516</b>	<b>0,43</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>2.876.894</b>	<b>2.087.055</b>	<b>-27,45</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>571.066</b>	<b>782.261</b>	<b>36,98</b>
<b>D) Debiti</b>	<b>193.270.101</b>	<b>263.769.708</b>	<b>36,48</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>31.833.783</b>	<b>29.937.535</b>	<b>-5,96</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>347.663.030</b>	<b>416.198.075</b>	<b>19,71</b>

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

L'attivo patrimoniale ha registrato, nel corso del 2022, con riguardo alle *immobilizzazioni*, un incremento, pari al 4,46 per cento, riferibile alle "materiali", in particolare alla sotto-voce "terreni e fabbricati", che cresce fino a 197.632.993 euro (189.619.249 euro nel 2021) e risulta composta da:

- 105,31 milioni, pari al valore della "concessione base";

- 37,38 milioni, pari al valore dei terreni della “*concessione aggiunta*”;
- 32,85 milioni, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico;
- 22,09 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 una diminuzione del 5,8 per cento, e un valore al 31 dicembre 2022 pari ad euro 46,25 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>29</sup>.

Al riguardo, la Nota integrativa al bilancio 2022 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. Detta notazione trova conferma nel minor importo, pari a euro 380.168, accantonato a fondo rischi ed oneri nel 2022, accantonamenti effettuati proprio al fine di dare copertura all’eventuale minore corrispettivo di realizzo, derivante dalla cessione dei terreni alla Fondazione *HT*.

La tabella che segue espone, nel dettaglio, gli elementi patrimoniali che concorrono alla determinazione del valore delle suddette *immobilizzazioni materiali* e le relative movimentazioni al termine dell’esercizio 2022. Si evidenzia una crescita complessiva (da 190,4 a 198,9 milioni), in particolare in ragione dell’incremento della voce “*terreni e fabbricati*”, che aumenta da 189,6 a 197,6 milioni, in conseguenza di acquisizioni per circa 8 milioni.

---

<sup>29</sup> Facendo rinvio, per i dettagli, a quanto riferito in precedente nota, la “*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 immob.ni materiali (mobili e macchine d'ufficio)	Immob.ni materiali in corso e acconti	Totale immob.ni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	189.962.590	151.433	1.626.064	466.303	0	192.206.390
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	343.341	100.209	1.099.328	258.136	0	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>0</b>	<b>190.405.376</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni	8.494.897	0	34.650	1.815	879.354	9.410.716
Riclassifiche (valore di Bilancio)						
Decrementi per alienazioni e dismissioni (valore di Bilancio)	252.259	0	104.203	28.243	0	384.705
Ammortamento dell'esercizio	228.894	22.715	235.089	51.475	0	538.173
Altre variazioni						
<b>Totale Variazioni</b>	<b>8.013.744</b>	<b>-22.715</b>	<b>-304.642</b>	<b>-77.903</b>	<b>879.354</b>	<b>8.487.838</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	198.205.228	151.433	1.348.873	399.288	879.354	200.984.176
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	572.235	122.924	1.126.779	269.024	0	2.090.962
<b>Valore di Bilancio</b>	<b>197.632.993</b>	<b>28.509</b>	<b>222.094</b>	<b>130.264</b>	<b>879.354</b>	<b>198.893.214</b>

Fonte: 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 2022, a soli euro 1.986, a fronte di euro 16.840 del 2021). Poco significative, altresì, le *immobilizzazioni finanziarie*, che, a seguito della sottoscrizione del 20 per cento del fondo patrimoniale della neocostituita *“Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico”*, ammontano a euro 20.000.

Le *immobilizzazioni materiali in corso e acconti* comprendono le *“opere d'ambito”*, pari ad euro 879.354, previste negli accordi sottoscritti tra AREXPO e *Lendlease*.

I *crediti* sono pari a euro 114,48 milioni e registrano un aumento del 14,48 per cento rispetto al valore dell'esercizio precedente (100 milioni). Sono esposti, per natura e ammontare, nella tabella che segue e, per variazione e scadenza, in quella successiva, entrambe relative al 2022.

**Tabella 9 – Crediti**

Tipologia	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	Fondi rischi /svalutazioni	Valore netto
Crediti verso clienti	25.739.663	37.891.992	63.631.655	473.053	63.158.602
Crediti tributari	168.394	0	168.394	-	168.394
Imposte anticipate	-	-	7.016.811	-	7.016.811
Crediti verso altri	681.104	43.456.548	44.137.652	0	44.137.652
<b>Totali</b>	<b>26.589.161</b>	<b>81.348.540</b>	<b>114.954.512</b>	<b>473.053</b>	<b>114.481.459</b>

Fonte: Dati bilancio AREXPO.

I *crediti verso clienti* comprendono euro 42.784.489 per fatture già emesse e non ancora incassate ed euro 20.847.166 per fatture da emettere, al netto del fondo svalutazione crediti (accantonato per euro 473.053) e si riferiscono, principalmente, a crediti per vendita di beni ed aree e per il rimborso 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 7 milioni (8,5 milioni al termine dell'esercizio precedente), sono state iscritte fra i crediti dell'attivo circolante, essendo stato valutato che, nei prossimi esercizi, la società non registrerà un reddito imponibile, conducendo, con ragionevole certezza, alla compensazione delle differenze. La Nota integrativa specifica, altresì, che, secondo la Società, le imposte anticipate, iscritte a fronte di perdite fiscali compensabili con futuri redditi imponibili, saranno recuperate nel periodo coperto dal Piano industriale approvato dal CdA il 26 maggio 2020, e che, sulla base di esso, le ridette imposte dovrebbero essere recuperate in circa sei anni.

**Tabella 10 - Crediti per scadenza**

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti	55.775.621	7.382.981	63.158.602	25.266.610	37.891.992	0
Crediti tributari	553.287	-384.893	168.394	168.394	0	0
Imposte anticipate	8.540.725	-1.523.914	7.016.811	-	-	-
Crediti verso altri	35.132.271	9.005.381	44.137.652	681.104	43.456.548	43456548
<b>Totale</b>	<b>100.001.904</b>	<b>14.479.555</b>	<b>114.481.459</b>	<b>26.116.108</b>	<b>81.348.540</b>	<b>43.456.548</b>

Fonte: Dati bilancio AREXPO.

Le *disponibilità liquide* dell'attivo circolante sono pari, a fine 2022, a 55,54 milioni, a fronte di 6 milioni al 31 dicembre 2021. Il sensibile incremento è dovuto alla riscossione, nel 2022, di un contributo della Regione Lombardia, finalizzato a investimenti (pari a 160 milioni, di cui 100 destinati a estinguere debito contratto per opere già realizzate), solo parzialmente utilizzato a fine esercizio.

La tabella che segue espone, per l'anno 2022, 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	6.004.967	49.532.012	55.536.979
Denaro e altri valori in cassa	188	52	240
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>6.005.155</b>	<b>49.532.064</b>	<b>55.537.219</b>

Fonte: 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 119,62 milioni, registrando un lieve incremento (+0,48 per cento) rispetto al dato dell'esercizio 2021 (119,11 milioni), correlato al risultato positivo dell'esercizio.

La tabella che segue espone le movimentazioni intervenute nel 2022.

**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	0	0	0	0	-	<b>100.080.424</b>
Riserva da sovrapprezzo	29.881.220	0	0	0	0	-	<b>29.881.220</b>
Riserva legale	319.174	0	86.815	0	0	-	<b>405.989</b>
Varie altre riserve	0	0	0	0	1	-	<b>1</b>
Utili (perdite) portati a nuovo	-12.905.939	0	1.649.492	0	0	-	<b>-11.256.447</b>
Utili (perdite) dell'esercizio	1.736.307	-3.472.614	0	-1.736.307	0	510.329	<b>510.329</b>
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>119.111.186</b>	<b>-3.472.614</b>	<b>1.736.307</b>	<b>-1.736.307</b>	<b>1</b>	<b>510.329</b>	<b>119.621.516</b>

Fonte: Dati bilancio AREXPO

I *fondi per rischi ed oneri* ammontano complessivamente a 2.087.055 euro (2.876.894 euro a fine 2021). Nel 2022 si è proceduto ad un accantonamento di 712.000 euro, per la copertura della potenziale ricezione di avvisi di accertamento IMU da parte del Comune di Rho per gli anni 2017, 2018, 2019 e primo semestre 2020; inoltre, a seguito di un accordo bonario, è stato utilizzato, a copertura, il fondo rischi (iscritto in percentuale sul valore delle riserve iscritte in appalti di lavori) per euro 1.460.071.

L'accantonamento per il TFR ammonta a 782.261 euro (rispetto ai 571.066 euro del 2021).

I *debiti* ammontano a complessivi 263.769.708 euro e registrano un incremento del 36,48 per cento rispetto al precedente esercizio (193.270.101 euro). La tabella seguente ne espone le variazioni intervenute nell'esercizio 2022.

**Tabella 13 – Debiti**

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti vs banche	178.200.000	-114.151.740	64.048.260	429.854	63.618.406	48.487.546
Acconti	4.569.068	160.000.000	164.569.068	4.569.068	160.000.000	0
Debiti vs fornitori	7.500.846	2.080.918	9.581.764	9.581.764	0	0
Debiti tributari	140.924	25.835	166.759	166.759	0	0
Debiti vs istituti di previdenza e di sicurezza sociale	126.757	62.558	189.315	189.315	0	0
Altri debiti	2.732.506	22.482.036	25.214.542	2.718.155	22.496.387	20.027.248
<b>Totale debiti</b>	<b>193.270.101</b>	<b>70.499.607</b>	<b>263.769.708</b>	<b>17.654.915</b>	<b>246.114.793</b>	<b>68.514.794</b>

Fonte: Dati bilancio AREXPO.

I *debiti verso banche* ammontano a complessivi 64,05 milioni e si riferiscono al prestito “*senior*” sottoscritto nel 2020, al netto della quota rimborsata nel corso dell'esercizio<sup>30</sup>.

Il debito bancario è assistito, quanto ai 74,5 milioni residui, 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. A seguito della cessione di quota del contratto di finanziamento, operata da Intesa Sanpaolo verso Finlombarda S.p.A., anche tali garanzie sono state cedute *pro quota*.

I *debiti verso fornitori* si riferiscono a fatture da pagare, computate in conformità al principio di competenza, ed ammontano ad euro 9.581.764, in sensibile aumento (27,7 per cento) rispetto all'esercizio precedente.

La voce *acconti* comprende il contributo in conto capitale di euro 160.000.000, iscritto nel corso dell'esercizio 2022, attribuito ad AREXPO con la legge regionale Lombardia n. 17 del 2022, a sostegno della realizzazione di opere pubbliche previste nel progetto *MIND*<sup>31</sup>. Detto contributo, come già esposto, è stato corrisposto in un'unica soluzione nell'esercizio finanziario 2022; dalla

<sup>30</sup> Cfr. *infra* par. n. 6.2.1. Al 31 dicembre 2022, in seguito a delibera del CdA, la Società ha rimborsato integralmente le linee di credito A, C e D del finanziamento *senior*; alla data del 31 dicembre il debito residuo è pari a 74,5 milioni.

<sup>31</sup> Con successiva D.G.R. n. XI/7228/2022 la Regione ha disciplinato le modalità attuative per l'erogazione del contributo, stabilendo che le opere pubbliche di interesse generale e territoriale previste dal progetto *MIND*, saranno oggetto di rendiconto della spesa sostenuta al raggiungimento degli stati di avanzamento dei lavori nella misura del 30, del 50 e del 100 per cento.

Nota integrativa emerge che, con la realizzazione delle opere, si procederà a portare a riduzione degli acconti (nel passivo) e delle immobilizzazioni materiali (nell'attivo) la quota di contributo relativa alle opere in fase di realizzazione.

I *ratei e risconti passivi* ammontano, al 31 dicembre 2022, ad euro 29.937.535 (in diminuzione rispetto ai 31.833.783 euro di fine 2021) 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 linda di pavimento (su complessivi 472.750 metri quadri di SLP affidati in concessione), ceduto (a valere sulla concessione base) a *Lendlease* (anche a fini fiscali, secondo il parere dell'Agenzia delle entrate, l'importo complessivo della fattura va riscontato, in ogni periodo contabile, sino alla fine della concessione).

#### **6.2.1 – I contratti di finanziamento**

Come accennato, in data 23 giugno 2020 era stato stipulato un contratto di finanziamento teso alla concessione di un prestito “*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.

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 *MIND*, sono state ottenute condizioni economiche più favorevoli (in linea con i tassi di mercato per analoghe operazioni), rispetto a quelle del preesistente finanziamento “*bridge*”. Ciò ha consentito di abbattere di quasi il 40 per cento il tasso medio di indebitamento, attestatosi intorno al 3,4 per cento<sup>32</sup>, con un risparmio annuo di circa 2,5 milioni.

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

---

<sup>32</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 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*.

Inoltre, nell'ambito del contratto di finanziamento sottoscritto tra AREXPO e Intesa Sanpaolo s.p.a. il 12 giugno 2020, in data 14 febbraio 2022 la seconda ha ceduto a Finlombarda s.p.a. una quota del finanziamento, pari a complessivi 25 milioni (distribuita su ciascuna linea di credito). Il tasso di interesse applicato da Finlombarda risulta in media pari al 1,75 per cento.

La Società, a seguito di delibera del Consiglio di amministrazione del 23 novembre 2022, utilizzando parte del contributo regionale illustrato nel precedente paragrafo, ha rimborsato, il 31 dicembre 2022, linee di credito A, C e D del finanziamento *senior*.

Il debito residuo a tale data è pari a 74,5 milioni (sola linea B), di cui 64 milioni verso istituti di credito e 10,5 milioni verso Finlombarda.

Al 31 dicembre 2022, inoltre, risultano rispettati i due parametri finanziari, ai quali è sottoposto il finanziamento *senior*: *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.

### **6.3 - Il conto economico**

Si riportano nella seguente tabella i dati riassuntivi del conto economico 2022, a confronto con quelli dell'esercizio precedente.

**Tabella 14 - Conto economico**

	2021	2022	Variazione percentuale 2022/2021
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	55.282.241	17.365.184	-68,59
- Variazione delle rimanenze in prodotti in corso di lavorazione	-38.121.852	-2.848.964	-92,53
- Altri ricavi e proventi	14.425.970	17.545.414	21,62
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>31.586.359</b>	<b>32.061.634</b>	<b>1,50</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.696	4.223	56,64
- Per servizi	13.359.618	15.084.835	12,91
- Per godimento di beni di terzi	186.623	405.027	117,03
- Per il personale	3.828.527	4.272.193	11,59
- Ammortamenti e svalutazioni	883.184	553.027	-37,38
- Accantonamenti	990.000	712.000	-28,08
- Oneri diversi di gestione	1.231.970	2.238.173	81,67
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>20.482.618</b>	<b>23.269.478</b>	<b>13,61</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (RISULTATO OPERATIVO)</b>	<b>11.103.741</b>	<b>8.792.156</b>	<b>-20,82</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
- Proventi da partecipazioni	-	-	-
- Altri proventi finanziari	25	34.021	100
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	6.927.932	6.337.466	-8,52
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-6.927.907</b>	<b>-6.303.445</b>	<b>-9,01</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>4.175.834</b>	<b>2.488.711</b>	<b>-40,40</b>
- Totale imposte correnti, differite e anticipate	2.439.527	1.978.382	-18,90
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>1.736.307</b>	<b>510.329</b>	<b>-70,61</b>

Fonte: Dati bilancio AREXPO

Il valore della produzione nell'esercizio è stato pari a 32,06 milioni, registrando un lieve incremento (1,50 per cento), per effetto, principalmente di maggiori ricavi rilevati sulla voce "Altri ricavi e proventi", che registra, nell'anno, un aumento del 21,62 per cento (17.545.414 euro rispetto ai 14.425.970 euro del 2021). Si rileva, in particolare, una significativa crescita:

- dei "rimborsi spese" (che passano da 1.644.122 euro, nel 2021, a 6.106.832 euro, nel 2022)<sup>33</sup>,

<sup>33</sup> Si tratta dei ricavi tratti dai servizi resi alla Fondazione Human Technopole; da rimborso di oneri sostenuti per altre commesse "no MIND" (Università di Pavia, INVIMIT e vari comuni lombardi) e per rimborso dei costi sostenuti sul sito per conto di terzi.

- del contributo “*ex Campo base*”, per la realizzazione di opere rilasciato da *Expo 2015* (portato a ricavo nell’esercizio in esame per 1.684.336 euro)<sup>34</sup>,
- della voce “*altri ricavi e proventi*” che passa da 6.532.632 euro a 8.803.868 euro e comprende, principalmente, i ricavi da cessione opere ai Comuni, pari a 8.597.808 euro (oltre alla rendicontazione del progetto europeo “*Mindfoodshub*” per 99.703 euro).

Quanto ai ricavi delle vendite e delle prestazioni, se ne rileva una forte diminuzione (-68,59 per cento), passando da 55,28 milioni a 17,37 milioni. In particolare:

- i ricavi da vendite sono riconducibili, principalmente, all’anticipo del saldo del canone (*ex art. 6 del contratto di “concessione base” del 2019*) dell’intero periodo concessorio sulla porzione di 54.578 mq di SLP costituiti in diritto di superficie il 23 giugno 2020 da parte di *Lendlease*, portati a ricavo per competenza di una sola quota parte della fattura emessa, seguendo il parere dell’Agenzia delle entrate, rilevando la parte restante a risconto;
- i ricavi da prestazioni sono costituiti principalmente da: rimborsi forfettari, emessi verso *Lendlease* per la realizzazione delle urbanizzazioni sul sito *MIND* per euro 15.950.172; ricavi per concessione di spazi e servizi per euro 122.666; ricavi per diritti di superficie da parte di *Lendlease* per euro 982.785.

La variazione negativa rilevata sulla voce “*Variazione delle rimanenze in prodotti in corso di lavorazione*”, pur in diminuzione (passando da -38.121.852 euro nel 2021 a -2.848.964 euro nel 2022), come emerge dalla relazione del Cda, deriva sia dall’incremento dei costi di sviluppo dell’area, relativi a demolizioni e spese tecniche (per circa 342.000 euro) che, in particolare, dallo “*scarico di magazzino*” relativo alle aree, immobili e opere cedute ai comuni (per circa 3.200.000 euro).

Nel corso dell’esercizio la Società ha usufruito del credito di imposta energia, imprese non energivore<sup>35</sup>, per complessivi 148.158 euro, di cui 34.593 euro relativi al secondo trimestre 2022, 33.530 euro relativi al terzo trimestre 2022 e 80.035 euro relativi al quarto trimestre 2022.

A fronte di quanto esposto, si evidenzia un incremento dei costi della produzione, che passano da 20,5 milioni nel 2021 a 23,3 milioni nel 2022 (+13,61 per cento), riferibile, essenzialmente, sia alla voce “*servizi*”, che cresce (+12,91 per cento) fino a euro 15.084.835 (13.359.618 euro nel 2021),

---

<sup>34</sup> Si tratta di un’area, su cui AREXPO ha eseguito lavori di rifunzionalizzazione, consegnata al Comune di Rho nel 2022.

<sup>35</sup> D.l. 21 marzo 2022, n. 21, convertito dalla legge 20 maggio 2022, n.51; d.l. 9 agosto 2022, n. 115, convertito dalla legge 21 settembre 2022, n. 142; d.l. 8 novembre 2022, n. 176, convertito dalla legge 13 gennaio 2023, n. 6.

che alla voce *“oneri diversi di gestione”*, che aumenta significativamente (+81,67 per cento), passando da 1.231.970 euro a 2.238.173 euro, a seguito dell’incremento della voce *“sopravvenienze e insussistenze passive”* (euro 1.021.797), derivante da un ricalcolo degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune di Milano negli anni precedenti.

In diminuzione (-9,1 per cento circa) gli oneri finanziari, in conseguenza delle più favorevoli condizioni economiche conseguite in sede di ristrutturazione del debito (c.d. prestito *senior*)<sup>36</sup>.

Come anticipato, il risultato operativo (Ebit) della gestione caratteristica della società nell’esercizio 2022 pur positivo (+8,79 milioni), si presenta in diminuzione (-20,82 per cento), in conseguenza dell’incremento degli oneri della gestione caratteristica in misura maggiore dell’incremento dei ricavi della produzione.

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

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

Dall’esame dei dati del rendiconto a fine esercizio 2022 come evidenziati dalla tabella che segue, emerge che il flusso di disponibilità liquide generato nel corso dell’esercizio 2022 risulta pari a 49,53 milioni (a fronte di un decremento di 2,52 milioni al termine del 2021). Si rileva un flusso finanziario negativo derivante dalle attività di investimento (9,05 milioni), in aumento rispetto al 2021 (7,64 milioni) e un incremento del flusso finanziario derivante dalle attività di finanziamento, in particolare, per rimborsi pari a 109,38 milioni (20,7 milioni nel 2021). Le disponibilità liquide finali sono pari a 55,54 milioni, con un significativo incremento rispetto a quelle di fine esercizio 2021 (6 milioni)<sup>37</sup>.

---

<sup>36</sup> Cfr. *supra* par. n. 6.2.1.

<sup>37</sup> Il sensibile incremento, come già esposto nel pertinente paragrafo, è dovuto alla riscossione, nel 2022, di un contributo della Regione Lombardia, finalizzato a investimenti (pari a 160 milioni, di cui 100 destinati a estinguere debito contratto per opere già realizzate), ancora solo parzialmente utilizzato a fine esercizio.

**Tabella 15 – Rendiconto finanziario**

<b>FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.736.307	510.329
Imposte sul reddito	2.439.527	1.978.382
Interessi passivi/(attivi)	6.927.907	6.303.445
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di	332.281	0
<b>1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto</b>	<b>11.436.022</b>	<b>8.792.156</b>
Accantonamenti ai fondi	1.224.943	712.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	578.572	553.027
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	23.347	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per	929.721	0
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno</i>	<i>2.756.583</i>	<i>1.265.027</i>
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del Variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>14.192.605</b>	<b>10.057.183</b>
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	38.121.852	2.848.964
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-34.449.359	-7.382.981
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-2.741.469	2.080.918
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	655.117	1.120.594
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	31.831.454	-1.896.248
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale	-11.643.136	173.990.170
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>21.774.459</i>	<i>170.761.417</i>
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale</b>	<b>35.967.064</b>	<b>180.818.600</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	-6.927.907	-6.303.445
(Imposte sul reddito pagate)	-1.000.867	-494.697
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-2.222.975	-1.290.644
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>-10.151.749</i>	<i>-8.088.786</i>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>25.815.315</b>	<b>172.729.814</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività</b>		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	-8.043.428	-9.410.716
Disinvestimenti	406.370	384.705
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	-20.000
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità	0	0
<b>Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)</b>	<b>-7.637.058</b>	<b>-9.046.011</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	-4.770.146
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	-20.700.000	-109.381.594
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	0	1
(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>-114.151.739</b>

<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide</b>	<b>-2.521.745</b>	<b>49.532.064</b>
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	8.525.717	6.004.967
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	1.183	188
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>8.526.900</b>	<b>6.005.155</b>
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	6.004.967	55.536.979
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	188	240
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>6.005.155</b>	<b>55.537.219</b>
<b>Di cui non liberamente utilizzabili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fonte: Bilancio AREXPO

La tabella che segue riprende i dati del prospetto del conto consuntivo 2022 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, documento da allegare al bilancio in osservanza degli artt. 11 e 13 del d.lgs. n. 91 del 2011<sup>38</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 (quota interessi e quota capitale)*;
- 99.01 *Servizi per conto di terzi e partite di giro*.

Il fondo di cassa al 31 dicembre 2022 è coerente con i dati espressi dal rendiconto finanziario.

<sup>38</sup> Cfr. *supra* par. n. 6.1.

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

ENTRATE		Importi	SPESE		Importi				
	Fondo di cassa all'inizio esercizio	6.005.155			Missione 08	Missione 01	Missioni 50		Missioni 99 Prog. 001
					Prog. 001	Prog. 001	Prog. 001	Prog. 002	
I	ENTRATE CORRENTI DI NATURA TRIBUTARIA	-	I	SPESE CORRENTI	13.274.453	420.136	-	6.337.466	550.260
II	TRASFERIMENTI CORRENTI	-		Redditii da lavoro dipendente	4.272.193	-	-	-	550.260
III	ENTRATE EXTRA TRIBUTARIE	34.944.619		Imposte e tasse	1.978.382	-	-	-	
301	Vendita beni, servizi e proventi gestione	17.365.184		Acquisto di beni e servizi	7.023.878	420.136	-	-	-
303	Interessi attivi	34.021		Interessi passivi	-	-		6.337.466	-
305	Rimborsi e altre entrate correnti	17.545.414							
IV	ENTRATE IN CONTO CAPITALE	160.000.000	II	SPESE IN CONTO CAPITALE	9.737.984	-	-	-	-
403	Trasferimenti in conto capitale	160000000		Investimenti fissi lordi	9.395.251	-	-	-	-
404	Entrate da alienazione beni mat. e imm.	-		Altre spese in conto capitale	342.733	-	-	-	-
V	ENTRATE DA RIDUZIONE ATT. FINANZ.	-	III	SPESE PER INCREMENTO ATT. FINANZIARIE					
502	Riscossione di crediti	-			-	-	-	-	-
	<b>Totale entrate finali</b>	<b>200.949.774</b>		<b>Totale uscite finali</b>	<b>23.012.437</b>	<b>420.136</b>	<b>-</b>	<b>6.337.466</b>	<b>550.260</b>
VI	ACCENSIONE PRESTITI	-	IV	RIMBORSO PRESTITI	11.392.256	-		103.700.000	-
602	Accensione prestiti a breve termine	-		Rimborsi prestiti a breve termine	-				
603	Accensione mutui/finanziamenti M/L	-		Rimborso mutui/finanziamenti M/L	-			103.700.000	
				Rimborso di altre forme di indebitamento	11.392.256				
	<b>Totale accensione prestiti</b>	<b>-</b>		<b>Totale rimborso prestiti</b>	<b>11.392.256</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>103.700.000</b>	<b>-</b>
				<b>TOTALE SPESE I, II, IV</b>	<b>34.404.693</b>	<b>420.136</b>	<b>-</b>	<b>110.037.466</b>	<b>550.260</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE</b>	<b>200.949.774</b>		<b>TOTALE COMPLESSIVO SPESE</b>					<b>145.412.555</b>
								<b>Fondo di cassa a fine esercizio 2021</b>	<b>55.537.219</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 rifunzionalizzazioni conto HT
		IV	Rimborso e saldo Intesa 20/6/2017 Linea IVA
		IV	CCN dell'anno 2018

## 7. 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”).

Da fine 2016, lo Stato, subentrato nella compagine sociale in attuazione dell’art. 5, comma 1, del decreto-legge 25 novembre 2015, n. 185, convertito dalla legge 22 gennaio 2016, n. 9, detiene, attraverso il Ministero dell’economia e delle finanze, la quota di maggioranza relativa del capitale sociale, pari al 39,28 per cento; le altre 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).

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, anche ausiliarie, con riguardo alla realizzazione di interventi sull’area di proprietà che ha ospitato l’Esposizione universale, nonché di altre aree, anche esterne, comprese nel territorio della Città metropolitana di Milano; il ridetto limite territoriale è venuto meno con la modifica statutaria del 2021, in attuazione della legge regionale n. 18 del 2019.

Lo statuto sociale, in aderenza alle norme che hanno disciplinato l’ingresso del Ministero dell’economia e delle finanze nel capitale della Società, regolamenta le modalità di nomina ed i poteri dei componenti dell’organo assembleare e degli organi di amministrazione e controllo, in modo da assicurare allo Stato socio il controllo sulle determinazioni dei ridetti organi.

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 cod. civ., ed uno è nominato dall’Assemblea. Al Presidente spetta un compenso di 50.000 euro annui; all’Amministratore delegato 149.000 euro (oltre 25.000 euro come componente del Cda); ai consiglieri 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 di 23.000 euro annui lordi, per i due componenti effettivi, di 18.000 euro annui lordi.

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.

Nel corso del 2022 AREXPO, in seguito alla conclusione, nel 2020, delle 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*”), ha consolidato il ruolo di soggetto attuatore del piano integrato di intervento “*MIND*” e siglato nuovi accordi quadro di rigenerazione urbana. Inoltre, nel 2022, AREXPO ha sottoscritto altri accordi di collaborazione con la Regione Lombardia, l’Università di Pavia e alcuni comuni della Regione, e al fine di fornire servizi di committenza e supporto a programmi di rigenerazione urbana.

Nel corso del 2022 la consistenza del personale si è attestata a 50 unità, di cui 7 dirigenti, 17 quadri e 26 impiegati. Diminuisce di una unità il numero degli impiegati rispetto all’esercizio precedente, mentre si registra un aumento del numero di quelli a tempo indeterminato, che passa da 16 a 21, migliorando il rapporto, rispetto alla consistenza organica effettiva, del personale strutturato (44 unità, fra tempo indeterminato e tempo determinato) rispetto a quello non strutturato, ora composto solo da 3 unità di personale in assegnazione temporanea dalla Regione Lombardia e da altre 3 unità utilizzate in virtù di un contratto di somministrazione.

I costi complessivi per il personale (4,892 milioni circa) registrano un lieve incremento (+0,29 per cento) rispetto al precedente esercizio 2021 (4,877 milioni circa). In particolare, aumenta il costo relativo al personale strutturato, che passa da 3,930 milioni nel 2021 a 4,339 nel 2022 (più 10,41 per cento). Va precisato che AREXPO, a fronte dell’erogazione di servizi dedicati all’interno del sito “*MIND*”, ha ricevuto rimborsi dagli enti *partner*, nel 2022, per circa 1 milione.

Nel 2022 sono emersi flussi reddituali che, oltre ad aver consentito la chiusura in utile del bilancio, rappresentano il consolidamento, 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 ed all’anticipo ricevuto su parte dei futuri canoni dalla concessionaria *Lendlease*, la Società è riuscita

a consolidare la liquidità dell'attivo circolante ed a garantire un flusso di ricavi anche negli esercizi futuri (contabilizzati fra i risconti passivi).

Il bilancio dell'esercizio 2022 è stato approvato dall'Assemblea ordinaria dei soci tenutasi in data 10 maggio 2023.

Il patrimonio netto si è attestato a 119,62 milioni, con un incremento dello 0,48 per cento circa rispetto al 2021 (119,11 milioni), principalmente per effetto della chiusura dell'esercizio con un utile di 510.329 euro (1.736.307 euro nel 2021), destinato, quanto a 25.516 euro, a riserva legale e, per la differenza, pari a 484.813 euro, portato interamente a nuovo.

Tale risultato positivo, oltre alla perdurante diminuzione degli oneri finanziari (da 6,9 a 6,3 milioni, su base annua, a fronte dei 9,4 pagati nel 2020), per effetto delle migliori condizioni economiche del finanziamento bancario *senior* di 210 milioni, 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 2022, ammontanti a 29.937.535 euro (in riduzione rispetto ai 31,8 milioni di fine 2021, esercizio in cui vi era stata una netta crescita in confronto 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 32,06 milioni, registrando un lieve incremento (1,50 per cento), per effetto, principalmente, di maggiori ricavi rilevati sulla voce "Altri ricavi e proventi", che registra, nell'anno, un incremento del 21,62 per cento (17.545.414 euro rispetto ai 14.425.970 euro del 2021). A fronte di quanto esposto, si evidenzia un incremento dei costi della produzione, che passano da 20,5 milioni nel 2021 a 23,3 nel 2022 (+13,61 per cento), riferibile, essenzialmente, sia ai "servizi", che si incrementa fino a euro 15.084.835 (13.359.618 euro nel 2021), registrando una variazione del 12,91 per cento, che agli "oneri diversi di gestione", passati da 1.231.970 euro a 2.238.173 euro, a seguito dell'aumento della voce "sopravvenienze e insussistenze passive" (euro 1.021.797) derivante da un errato calcolo degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune di Milano negli anni scorsi. In diminuzione (-9,1 per cento circa) gli oneri finanziari, in conseguenza delle più favorevoli condizioni economiche conseguite in sede di ristrutturazione del debito (c.d. prestito *senior*)

Il rendiconto finanziario espone, a fine 2022, disponibilità liquide pari a 55,537 milioni, con un incremento di 49,53 milioni rispetto alle disponibilità di fine 2021, dovuto alla riscossione, nel 2022, di un contributo della Regione Lombardia, finalizzato a investimenti, solo parzialmente utilizzato a fine esercizio.



CORTE DEI CONTI



# Arexpo S.p.A.

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022**  
(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

13 aprile 2023



KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Via Vittor Pisani, 25  
20124 MILANO MI  
Telefono +39 02 6763.1  
Email [it-fmaudititaly@kpmg.it](mailto:it-fmaudititaly@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 2022, 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 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### ***Elementi alla base del giudizio***

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

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

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

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



**Arexpo S.p.A.**

*Relazione della società di revisione*

31 dicembre 2022

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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



**Arexpo S.p.A.**

*Relazione della società di revisione*

31 dicembre 2022

## **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 2022, 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 2022 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 2022 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 aprile 2023

KPMG S.p.A.



Alain Rigamonti  
Socio



**arexpo**  
URBAN INNOVATION

## **Bilancio al 31 dicembre 2022**

### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 28 MARZO 2022**

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





INFORMAZIONI GENERALI.....	3
COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2022.....	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 2022 .....	4
FINALITÀ ISTITUZIONALI IN AMBITO REGIONALE .....	5
MIND: ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII) E CONVENZIONE URBANISTICA...5	5
CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE.....	8
MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE - ANCORE DELLO SVILUPPO .....	9
FERMATA MIND-MERLATA .....	11
EX CAMPO BASE EXPO .....	11
OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA .....	11
CONTRIBUTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE NEL PROGETTO MIND .....	12
PIANO INDUSTRIALE .....	13
MEZZI FINANZIARI.....	14
ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE .....	15
SEZIONE 2) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO.....	19
OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA .....	19
SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE .....	19
PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI.....	19



## 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 2022

Capitale sociale euro **100.080.424,10** i.v.

Assetto Societario	n°. Azioni	Quota di partecipazione	Capitale Sociale
Ministero dell'Economia e delle Finanze	60.804.241	39,28%	39.311.591
Regione Lombardia	32.590.000	21,05%	21.066.929
Comune di Milano	32.590.000	21,05%	21.066.929
E.A.Fiera Internazionale di Milano	26.000.000	16,80%	16.813.511
Città Metropolitana di Milano	1.880.000	1,21%	1.210.973
Comune di Rho	940.000	0,61%	610.491
<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 2024

<u>PRESIDENTE:</u>	Prof. Alberto Grando	(assemblea 1° settembre 2022)
<u>CONSIGLIERI:</u>	Dott. Igor de Biasio	(assemblea 1° settembre 2022)
	Dott.ssa Giovanna Della Posta	(assemblea 1° settembre 2022)
	Dott. Massimiliano Tarantino	(assemblea 1° settembre 2022)
	Dott.ssa Enrica Baccini	(assemblea 1° settembre 2022)

## COLLEGIO SINDACALE

### DURATA IN CARICA SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023

<u>PRESIDENTE:</u>	Dott.ssa Carla Pavone	(assemblea 12 luglio 2021)
<u>SINDACI EFFETTIVI:</u>	Dott. Michele Cassader	(assemblea 12 luglio 2021)
	Dott. Bruno Flavio Mennucci	(assemblea 12 luglio 2021)nominato il 28 luglio 2021)
<u>SINDACI SUPPLEMENTI:</u>	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 2024

<u>PRESIDENTE:</u>	Dott. Fabio Frattini
<u>COMPONENTI:</u>	Dott.ssa Alessia Bastiani

Avv. Alessandra Cacchiarelli

<u>REVISORE LEGALE DEI CONTI:</u>	KPMG S.p.A.
-----------------------------------	-------------

### DURATA IN CARICA SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023



## RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

il Progetto di bilancio al 31 dicembre 2022, che allegiamo e sottoponiamo alla Vostra approvazione, chiude con un utile d'esercizio pari ad euro **510.329**.

Il Patrimonio Netto alla data di bilancio risulta pari ad euro **119.621.516**.

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 2022<sup>1</sup>

Il 2022 può essere considerato l'anno delle incertezze e delle contraddizioni, dai dati emerge infatti nel terzo trimestre del 2022 un Pil in Italia con un tasso di crescita più elevato di quello mondiale, +3,9%. Un dato rilevante considerando che l'Italia presenta un sistema manifatturiero pesantemente danneggiato dalla tempesta energetica e dalla guerra in Ucraina che hanno caratterizzato il 2022. Tale crescita, nell'ultimo trimestre del 2022, complice l'aumento dei costi energetici e la crescita dell'inflazione, ha tuttavia iniziato a calare, fotografando perfettamente la forte incertezza sul futuro del nostro paese. Il sistema paese, "cresce ma si impoverisce" calano cioè il potere d'acquisto e il reddito pro capite perché il salario reale non segue più l'inflazione.

Gli elementi contradditori del 2022 che hanno causato l'andamento incerto dell'economia del paese, e il relativo andamento anche del mercato immobiliare, sono sostanzialmente: *l'andamento altalenante del prezzo del gas e l'inflazione*. Con la crisi ucraina, infatti, la domanda di gas ha registrato un forte incremento con una crescita indiscriminata del relativo prezzo che, seppur in calo nella seconda metà del 2022, ha chiuso l'anno con un aumento del 5% rispetto al biennio precedente. L'altro aspetto fortemente penalizzante del quadro economico del 2022 è l'inflazione che in Italia ha sfiorato, nel mese di ottobre, il 12%. La conseguente impennata dei prezzi ha, da un lato, contratto le capacità di spesa e investimento di famiglie e imprese, e dall'altro causato la risposta della Banca Centrale Europea che ha introdotto stringenti misure per contrastarne l'aumento.

In questo panorama anche il mercato immobiliare italiano, dopo la forte crescita economica mondiale del 2021, che ha visto l'Italia registrare ben sette trimestri positivi consecutivi, nel 2022 regista una contrazione che, di fatto, ha ulteriormente alimentato l'inflazione. Dopo la crescita post pandemica, si sta profilando all'orizzonte una fase di contrazione conseguente all'impennata dei prezzi.

Un altro elemento che influenza in negativo il mercato immobiliare è legato al credito. L'aumento del costo del debito, associato all'approccio conservativo adottato dal sistema bancario, che riduce fortemente l'accesso al credito da parte degli investitori con una conseguente ulteriore contrazione del mercato immobiliare. Il deterioramento del quadro economico italiano ha conseguentemente generato una contrazione degli investimenti stranieri spingendoli su posizioni attendiste.

Il superamento dei livelli pre-Covid, che sembrava alla portata a fine 2021, appare oggi piuttosto improbabile nonostante i segnali di tenuta che l'economia continua a restituire. Criticità ulteriormente evidenziata dagli incerti effetti dell'accelerazione al digitale e dalla svalutazione dei listini del mercato immobiliare che rappresentano, a tutti gli effetti, ulteriori incognite i cui effetti negativi e di incertezza caratterizzano anche l'inizio del 2023.

#### COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

I numeri del mercato immobiliare italiano nel settore residenziale relativamente al secondo semestre dell'anno 2022, non segnano un'interruzione del trend di crescita riscontrato nel 2021 bensì un rallentamento.

<sup>1</sup> Nomisma – terzo rapporto sul Mercato Immobiliare  
<https://www.lavoripubblici.it/documenti2022/lvpb4/nomisma-rapporto-immobiliare-2022.pdf>



Si è infatti indebolita la spinta all'acquisto "dell'abitazione", complice la minore intensità della domanda da una parte, e la sfavorevole inerzia dei prezzi, dall'altra. I mercati che segnano le tendenze del settore, quali Milano e Padova per il Nord Italia e Napoli e Bari per il Sud, presentano infatti un indice di performance che flette, invertendo il trend di crescita segno di una nuova fase di arretramento del settore conseguente della crisi economica globale che ha indebolito la capacità di spesa e investimento di famiglie e imprese, compromessa anche da una politica monetaria restrittiva.

Nel dettaglio, sul piano delle compravendite di abitazioni, nel primo semestre del 2022 in Italia si è registrato un aumento tendenziale del 10,1%, leggermente inferiore al +11% rilevato in corrispondenza degli immobili per l'impresa. Il preconsuntivo di fine anno, relativamente al solo segmento abitativo, evidenzia un calo delle transazioni nel secondo semestre rispetto al primo pari all'8,9%, riconducibile perlopiù alla performance del quarto trimestre dell'anno.

#### IL MERCATO CORPORATE

Se osserviamo l'andamento del mercato corporate, in controtendenza rispetto a quello abitativo, si assiste nell'ultimo anno e, in particolare nell'ultimo trimestre, a risultati improntati alla positività. Infatti, gli effetti dell'inflazione, della guerra, dal cambiamento climatico stanno orientando su prodotti "core", come uffici e logistica. Cresce inoltre l'interesse per gli immobili da ristrutturare grazie soprattutto alle agevolazioni del governo come il superbonus 110% e i bonus casa.

#### ESG E SOSTENIBILITÀ: LA SFIDA NEL SETTORE IMMOBILIARE

Nel 2022 è emerso infine in modo prorompente il tema della sostenibilità e degli ESG nel real estate, temi che saranno ancora nel 2023 parole chiave dello sviluppo "consapevole" del settore. Parole come energia, consumi, inquinamento, ambiente, mobilità e perfino alimentazione sono oggi temi che una società di sviluppo immobiliare che voglia essere al passo con i tempi deve necessariamente affrontare. In questo senso, Arexpo ha individuato nella sostenibilità sociale e ambientale il pilastro del proprio piano di sviluppo, con l'obiettivo di promuovere una serie di azioni volte a far diventare questi temi parte integrante della vita lavorativa dei suoi dipendenti.

#### FINALITÀ ISTITUZIONALI IN AMBITO REGIONALE

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 sui territori lombardi, 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 previsioni normative, Arexpo, ove richiesto dagli Enti e dalla Società 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/Società 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.

#### MIND: 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 insediatibili. 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 1º 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..

#### **Addendum Convenzione Urbanistica**

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, nell'anno 2022, 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. T2 (anno 2022) corrispondenti a:

- Loop Nord 1 (LN1) in comune di Rho per un totale di 133 metri lineari
- Loop Nord 1/2/3 (LN1/LN2/LN3) in comune di Milano per un totale di 2128 metri lineari inclusivo del verde perimetrale di arredo stradale VPN2 e VPN3)

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

##### Approvazione Stralci Funzionali e sottoscrizione Convenzione Attuativa

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 Stralci funzionali 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.

In data 17 febbraio 2022 è stata sottoscritta, tra gli altri, da Arexpo S.p.a, il Comune di Milano e il Comune di Rho la Convenzione Attuativa relativa agli Stralci A01-02-03-04. Contestualmente alla sottoscrizione della stessa è intervenuta la cessione a titolo gratuito di alcune porzioni d'area al Comune di Rho (c.d. PLS1 Percorso Lungo Canale e c.d. Loop Ovest-Ulteriori Cessioni).

#### Opere di Urbanizzazione Secondaria e Asservite

A seguito della consegna da parte di Arexpo del Progetto Definitivo delle Opere di Urbanizzazione Secondaria relative agli Stralci A01-02-03-04, contenente gli adeguamenti del percorso Lungo Canale, del Decumano e dei percorsi di collegamento interno, il Comune di Milano, con delega de Comune di Rho vista la scala sovra comunale dell'intervento, ha indetto la Conferenza dei Servizi Istruttoria art. 40.



A seguito delle integrazioni documentali depositate da parte di Arexpo, in data 12 gennaio 2023 la Conferenza dei Servizi è stata riaperta, ed è al attualmente in fase di svolgimento.

#### **Stralcio funzionale ancora pubblica IRCCS A05 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.

#### **Stralcio funzionale ancora pubblica A18-A25 e Conferenza dei Servizi Campus UniMI**

In attuazione del PII MIND, in data 27 luglio 2022 Arexpo e Università degli Studi di Milano hanno protocollato gli Stralci Funzionali A18 e A25 relativi all'ancora pubblica UniMI presso i Comuni di Milano e Rho, e UniMI ha richiesto l'indizione da parte del Provveditore delle Opere Pubbliche della Conferenza dei Servizi Decisoria finalizzata al rilascio del titolo edilizio, avviata in data 21 novembre 2022.

I termini del procedimento istruttorio degli Stralci A18-A25 sono attualmente sospesi a seguito della richiesta di integrazione e modifica della documentazione pervenuta da parte degli enti e settori comunali.

La Conferenza dei Servizi del Campus si è chiusa in data 20 gennaio 2023 con Parere Favorevole con Prescrizioni.

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

A seguito del ricorso presentato da parte di Autostrade per l'Italia S.p.A. nel novembre 2020 relativamente ad una presunta inadeguatezza del Progetto Definitivo delle opere di urbanizzazione di completamento oggetto di Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Milano nel febbraio 2020, a valle del ritiro del suddetto Progetto Definitivo da parte di Arexpo nell'arco del 2021 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 in un nuova conferenza di servizi.

Il Tavolo Tecnico ha portato alla sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa, intervenuta in data 17 giugno 2022, finalizzato alla definizione degli impegni da parte di Arexpo e Lendlease per la progettazione e la realizzazione degli interventi di adeguamento del raccordo viabilistico con la A52 e delle opere connesse.

Con la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa, in data 1º agosto 2022 è stata indetta dal Comune di Milano una nuova Conferenza dei Servizi Istruttoria (c.d. CdS Unificata) relativa al progetto definitivo delle Opere di Completamento inclusivo delle Opere di Ampliamento delle Rampe A 52 (e opere connesse).

La conferenza istruttoria si è conclusa in data 27 ottobre 2022 e sono attualmente in fase di approfondimento progettuale le singole opere (adeguamento Loop Ovest, Sud 1 Nord 1, Porta Nord, e ampliamento Rampe A52 e Porta Ovest) al fine dell'avvio delle rispettive Conferenze dei Servizi Decisorie finalizzate al rilascio dei titoli edilizi.

#### **OOUU Funzionali Stralci A18-A25 UniMI**

Contestualmente al deposito del Progetto di Stralcio Funzionale A18-A25 UniMI, in data 27 luglio 2022 è stata richiesta l'indizione di una Conferenza dei Servizi Decisoria per le Opere di Urbanizzazione funzionali agli stralci (adeguamento Loop Nord 3 e Loop UniMI) finalizzata al rilascio del titolo edilizio.

I tempi del procedimento sono attualmente sospesi a seguito della trasmissione dei pareri rilasciati dagli enti e dai settori comunali per l'aggiornamento della documentazione progettuale.

#### **OOUU Funzionali Stralcio A10 HT**

In data 12 dicembre 2022 è stata richiesta l'indizione di una CdS Decisoria per le Opere di Urbanizzazione funzionali allo Stralcio Human Technopole (adeguamento Loop Nord 2/Cargo 11) finalizzata al rilascio del titolo edilizio.



## **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 Arexpo, in data 13 ottobre 2022 è stata dichiarata aggiudicataria, in via definitiva, delle aree costituenti le ex alveo del Torrente Guisa, avendo presentato un'offerta pari ad euro 1.754.000,00.

L'atto di compravendita per l'acquisizione delle aree è stato sottoscritto in data 18 gennaio 2023 e le stesse sono state integrate all'interno della Convenzione Urbanistica con atto sottoscritto in data 9 febbraio 2023.

### **Ex-alveo Fontanile Tosolo – Inserimento in Convenzione Urbanistica**

Le aree dell'ex Fontanile Tosolo, (insistenti nelle aree centrali del PII MIND, in corrispondenza del cd. Mind Village), in sede di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica erano state escluse dalla stessa, in quanto, all'epoca in corso un approfondimento volto ad accertare la natura privata o demaniale del tracciato

Il completamento degli accertamenti ha determinato la natura privata delle aree e che tale ex-alveo "ha perso la funzionalità idraulica precedentemente all'entrata in vigore del D.P.R. 238/99 di attuazione della legge 36/94, e i tratti dismessi dell'ex sedime risultano, a norma del codice civile, di proprietà dei frontisti e pertanto non sono soggetti a sdemanializzazione", come risultato dalle comunicazioni rilasciate dalla Direzione Urbanistica del Comune di Milano. Ad esito del suddetto procedimento, in data 24 aprile 2022 è stato sottoscritto l'atto di inserimento delle aree dell'ex Fontanile Tosolo all'interno della Convenzione Urbanistica.

### **Attività ambientali**

#### Ampliamento Rampe A52

Nel luglio 2022 è stata presentata una Valutazione Preliminare Ambientale ai sensi dell'art. 6 comma 9 d.lgs.152/2006 relativamente all'intervento di ampliamento delle rampe autostradali A52.

L'esito dell'istruttoria da parte del Ministero della Transizione Ecologica ha decretato l'esclusione della procedura di Verifica d'Impatto Ambientale per il progetto in questione.

#### Piano Monitoraggio Ambientale

In coerenza con le prescrizioni del PAUR viene trimestralmente eseguito il monitoraggio delle componenti aria, acqua, rumore e atmosfera.

Inoltre, sono stati eseguiti il monitoraggio della componente biodiversità e del traffico.

### **CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE**

Nell'ambito della 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 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.

Con gli atti di cui sopra, uniti ai ca. 34 mila mq di SLP acquisiti nel corso del 2020, Lendlease ha completato il programma di acquisizioni/anticipi necessari allo sviluppo della fase 1 del progetto (MIND Village e West Gate 1), pari ca. 156 mila mq (1/3 dello sviluppo di MIND). Rispetto all'originaria previsione allegata al contratto di concessione, che al 2022 prevedeva un programma di acquisizioni/anticipi di ca. 133 mila mq di SLP, Lendlease ha dunque richiesto ca. 23 mila mq di SLP aggiuntivi che permetterebbero il rispetto dei pagamenti previsti nella curva economica presente nel PEF originario sino all'anno 2024.

I crediti residui verso Lendlease, pari a ca. 42 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**

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

Relativamente alla progettazione del nuovo Headquarter della Fondazione HT si conferma che, sino al mese di agosto 2022, sono proseguiti le attività previste nell'esercizio 2022 come da cronoprogramma.

In data 17 gennaio 2022 è stato sottoscritto con il RTP PIUARCH il contratto per la progettazione definitiva ed esecutiva. Le attività di progettazione definitiva sono iniziate il 20 gennaio 2022, a seguito di Ordine di Servizio del RUP, e si sono concluse con la trasmissione del progetto da parte del RTI PIUARCH il 29 maggio 2022. Il progetto definitivo è stato quindi integrato il 22 agosto 2022 per tenere conto delle prime osservazioni emerse in fase di verifica ex art. 26 del D.lgs. 50/2016. Il rapporto finale di verifica, emesso in data 25 agosto 2022, ha formulato ancora alcuni rilievi, giudicati tuttavia dal RUP e da Arexpo sanabili all'esito dell'iter autorizzativo. Il progetto è stato quindi trasmesso da Arexpo alla Fondazione HT il 29 agosto 2022, con la richiesta di approvazione dello stesso ai fini dell'avvio dell'iter autorizzativo.

L'approvazione del Progetto definitivo da parte del board della Fondazione HT è intervenuta solo in data 2 febbraio 2023, con tempistiche sensibilmente differite rispetto alle attese per motivazioni interne alla Fondazione. Nei primi mesi del 2023 è previsto l'avvio dell'iter autorizzativo del progetto (acquisizione parere Consiglio Superiore LL.PP., presentazione progetto di stralcio funzionale al Comune di Milano, Intesa Stato-Regione – Conferenza di Servizi sul Progetto definitivo, Conferenza di Servizi comunale sulle opere di urbanizzazione secondaria – c.d. "Lungo Canale", iter paesaggistico). L'entrata in esercizio dell'edificio è prevista entro l'inizio del 2028.

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

Nel mese di marzo 2022, Arexpo, Lendlease e UniMI hanno sottoscritto un aggiornamento e relativa proroga del 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, senza modificare gli accordi pregressi tra le Parti e tra Arexpo e Lendlease.

Nel mese di luglio 2022 è stata sottoscritta una modifica del Contratto Preliminare di Vendita che ha aggiornato le aree oggetto di vendita, oltre a prorogare la data di stipula del contratto di compravendita al 31 gennaio 2023 (poi ulteriormente prorogato al 31 marzo 2023 con scambio di lettere tra le parti).

###### **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 prevedeva 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 tra 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.

Il 22 agosto 2022, è stato ufficialmente aperto il nuovo polo ospedaliero del Galeazzi, una struttura da 600 posti letto. A tal fine è stato sottoscritto tra Arexpo e il polo ospedaliero un accordo operativo al fine di predisporre le opere di rifunzionalizzazione del loop nord asservito all'accesso del nuovo polo ospedaliero.

#### **Fondazione Triulza**

Nel corso del 2022, in attuazione degli accordi sottoscritti con la convenzione del 2021, Fondazione Triulza, aggiudicataria della procedura di evidenza pubblica esperita nel 2021 per l'individuazione di un operatore senza fini di lucro al fine di svolgere il servizio di gestione e valorizzazione del compendio immobiliare di Cascina Triulza, ha avviato il programma di valorizzazione del complesso attraverso una serie di iniziative volte a tutelare l'integrazione del terzo settore negli ambiti lavorativi. Tali attività vengono annualmente relazionate al Comune di Milano che, insieme ad Arexpo, fa parte del Comitato di Gestione permanente il cui compito è appunto quello di monitorare l'andamento della convenzione sottoscritta tra le Parti e la relativa dinamica rispetto allo sviluppo del sito.

In merito al mantenimento del compendio immobiliare, ad agosto 2022 Arexpo, che fa le veci del Comune di Milano per quanto agli obblighi di manutenzione straordinaria, ha avviato, sul manufatto denominato Auditorium, alcuni interventi di messa a norma ai fini antincendio dello stesso che si sono conclusi ad ottobre dello stesso anno.

#### **Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico**

In data 23 dicembre 2022 con la sottoscrizione tra gli IRCCS regionali (Ca' Granda – Ospedale Maggiore Policlinico, Policlinico "San Matteo", Istituto Nazionale dei Tumori e Istituto Neurologico Carlo Besta) e Arexpo S.p.A. si è dato vita ad una fondazione senza scopo di lucro. In data 7 febbraio 2023 la Fondazione è stata iscritta nel registro delle personalità giuridiche della Prefettura di Milano al numero d'ordine 1783 della pagina 6447 del volume 8°.

La costituzione di tale Fondazione ha lo scopo di favorire la collaborazione tra soggetti privati del sistema dell'innovazione e istituti di ricerca nazionali ed europei, garantendo l'ampia diffusione dei risultati delle ricerche e il trasferimento delle conoscenze e sostenendo l'attività brevettuale e la valorizzazione della proprietà intellettuale. La Fondazione, inoltre, ha l'obiettivo di favorire le attività di ricerca collaborativa tra imprese e startup innovative per lo sviluppo di biotecnologie, tecnologie di intelligenza artificiale per analisi genetiche, proteomiche e metabolomiche, tecnologie per la diagnostica, la sorveglianza attiva, la protezione di individui fragili, il miglioramento della qualità di vita e l'invecchiamento attivo.

Lo Statuto, in particolare, prevede una governance equilibrata (Arexpo designa tre consiglieri di amministrazione, tra cui il Presidente della Fondazione, con delega in materia di relazioni internazionali e rapporti istituzionali), un fondo di dotazione patrimoniale iniziale determinato in complessivi 100.000 euro (cui Arexpo, in qualità di Fondatore, è chiamata a partecipare nella misura di 1/5 e pertanto, allo stato, per euro 20.000). Il Consiglio di Amministrazione, inoltre, delibera sulle richieste di ammissione di membri ordinari e partecipanti alla Fondazione, cui corrispondono modulari prerogative di partecipazione nella gestione della stessa.

Inoltre, la collocazione in MIND della sede del nuovo soggetto di cui sopra, da una parte, consentirà a questo di fruire di un vivace ambiente contaminante tra funzioni e persone attive nel mondo della ricerca scientifica e dell'innovazione. Dall'altra, per Arexpo, rappresenta una significativa opportunità di sviluppo concreto del PII: una nuova presenza di matrice pubblica e di interesse generale idonea ad attrarre ulteriori investimenti pubblici e privati nell'attuazione del PII, in ragione non solo della vocazione pianificatoria dell'area, ma anche di ciò che nella stessa si sta già concretamente e con grande rapidità realizzando.



## FERMATA MIND-MERLATA

Nell'anno 2021 Arexpo, in forza degli impegni assunti con il Protocollo di intesa sottoscritto in data 25 luglio 2019, ha sviluppato la progettazione di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) della Fermata. All'esito dello sviluppo della progettazione, dell'iter di verifica del progetto e dell'istruttoria sul medesimo svolta da RFI, il PFTE è stato approvato da Arexpo con determina n. 6 del 18 gennaio 2022.

Il 1° aprile 2022 è stato sottoscritto con RFI l'Accordo operativo per lo sviluppo della progettazione definitiva, a cura di quest'ultima e dei suoi progettisti incaricati (ITALFERR), e con oneri a carico di Arexpo.

Nei mesi fra maggio e ottobre 2022, è stata elaborata da RFI una revisione del PFTE al fine di meglio contemperare le istanze provenienti dai tavoli istituzionali di coordinamento del progetto MIND nonché per ottimizzare il progetto alla luce del possibile scenario di realizzazione dell'opera da parte della stessa RFI.

Nel mese di ottobre 2022, all'esito della condivisione del PFTE revisionato con i soggetti preposti alle successive autorizzazioni dell'opera, è stata avviata la progettazione definitiva, il cui completamento è previsto entro il 2023.

## EX CAMPO BASE EXPO

La procedura per l'affidamento dei lavori di smantellamento delle opere di urbanizzazione per la riqualificazione dell'ex Campo Base di Expo 2015, si è conclusa 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. Il contratto di appalto è stato sottoscritto l'11 febbraio 2022. La consegna dei lavori al RTI è intervenuta il 28 febbraio 2022 e i lavori sono stati ultimati entro i termini contrattuali il 1° agosto 2022. In data 6 novembre 2022 le aree sono state prese in consegna da Arexpo, in via anticipata rispetto al Collaudo, in modo da poterle riconsegnare al Comune di Rho. La consegna delle aree al Comune di Rho è intervenuta il 16 novembre 2022.

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

Nel corso del 2022 Arexpo ha sottoscritto nuovi accordi di collaborazione ai sensi dell'art. 5, comma 6 del d.lgs. n. 50/2016, con Regione Lombardia, Università di Pavia e con singoli comuni quali Seregno, Lainate e Vimercate.

In particolare:

**Regione Lombardia** e Arexpo hanno sottoscritto due nuovi Accordi Attuativi in merito:

- al supporto alla definizione delle attività per la valorizzazione e il rilancio di "Città studi", di cui alla DGR N° XI /6649 del 11/07/2022 con l'attività studio, disamina urbanistica, ambientale, economica, proposizione, supporto alla definizione strategica di interventi di rigenerazione urbana di interesse regionale in riferimento all'ambito territoriale denominato "Città Studi" in Comune di Milano, e il successivo atto integrativo di cui alla DGR N° XI / 7352 del 21/11/2022;
- all'attività di studio, disamina urbanistica, ambientale, economica, proposizione, supporto all'ampliamento della mappatura delle opportunità di insediamento economico in Lombardia, finalizzata all'attrazione degli investimenti e alla valorizzazione delle specializzazioni territoriali e delle catene di valore locali, all'interno del piano operativo 2023 per l'attrazione degli investimenti in Lombardia di cui alla DGR N° XI /7702 del 28/12/2022.

**Università di Pavia**, in aggiunta all'Accordo Quadro stipulato il 3 agosto 2021, nel 2022 sono stati sottoscritti i seguenti atti:

- accordo attuativo per attività di committenza ausiliaria in favore dell'Università, per la realizzazione del c.d. "Parco Cardano 1". In particolare, l'accordo è suddiviso in due fasi distinte: una fase di progettazione e una di lavori. Tale accordo pluriennale prevede attività di Arexpo fino a fine 2024;
- incarico ad Arexpo volto alla predisposizione del masterplan strategico per lo sviluppo dei servizi di interesse generale del c.d. "Parco Cardano 2". In particolare, sono state svolte le seguenti attività: relazione tecnico-illustrativa ed elaborati grafici atti a individuare ed analizzare le possibili soluzioni progettuali, la localizzazione dell'intervento, il sistema delle infrastrutture e della mobilità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera oggetto di intervento. Attività effettuate da aprile a luglio 2022;



- integrazione all'incarico per la realizzazione di un Masterplan urbanistico. In particolare, è stata redatta la documentazione integrativa richiesta dal Comune di Pavia. Attività prolungate fino ad ottobre 2022;
- incarico di collaborazione per la predisposizione della documentazione della proposta di Piano Attuativo per lo sviluppo del c.d. "Parco Cardano 2". In particolare, è stata predisposta la documentazione tecnica per la proposta di Piano Attuativo, comprensiva del progetto definitivo delle Opere di urbanizzazione da proporre a scompte degli oneri da allegare alla proposta di P.A., e l'attività di coordinamento degli atti amministrativi (convenzioni) con gli elaborati tecnici del PA. Attività svolte nel periodo da ottobre a dicembre 2022.

Inoltre, sono stati stipulati accordi con:

- Comune di **Seregno** Accordo Quadro e successivo Accordo Attuativo volto alla realizzazione di attività di studio e disamina urbanistica, ambientale, giuridica economica oltre alla definizione strategica di piani di sviluppo urbani e territoriali, analisi e studio per la progettazione di interventi di rigenerazione urbana e territoriale finalizzati all'attuazione del progetto del "Polo dell'Innovazione ex clinica Santa Maria" e alla presentazione della proposta di accordo di rilancio economico, sociale e territoriale (AREST).
- Comune di **Lainate**, Accordo Quadro e successivo Accordo Attuativo volto alle attività di studio, disamina urbanistica, ambientale, giuridica e economica finalizzate all'elaborazione di linee guida di indirizzo urbanistico-strategico concernenti le aree site all'interno del territorio comunale, come di seguito nominate: Ex-Piscine di via Monte Grappa, Cascina Panigadi e il Castello di Barbaiana.
- Comune di **Rho** Accordo quadro e successivo Accordo Attuativo con riferimento al progetto di rigenerazione urbana da realizzarsi con i fondi PNRR-NextGenerationEU, per l'insediamento di nuove funzioni di interesse collettivo (nuovi uffici comunali e centro culturale/biblioteca), nell'area oggi occupata dall'edificio scolastico dismesso di via De Amicis, dalla c.d. "biblioteca popolare" e dal complesso delle "ex-carceri".
- Comune di **Vimercate** Accordo Quadro e successivo Accordo Attuativo volto alla definizione del progetto di valorizzazione e riqualificazione delle aree dell'ex-clinica Santa Maria di Vimercate.
- **INVIMIT** (società di gestione del risparmio del Ministero dell'Economia e delle Finanze), Accordo Attuativo di rigenerazione urbana della Caserma dei Carabinieri a Milano, via della Moscova 19.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei vari accordi firmati citati sopra con i relativi tempi:

ACCORDI	DATA FIRMA	DATA FINE ATTIVITA'
RL- Città studi	29/08/2022	31/01/2023
RL - Investy in Lombardy	13/01/2023	30/09/2023
UNIPV-Parco Cardano 1-pubblico	14/03/2022	31/12/2024
UNIPV- Parco Cardano 2-privato	11/04/2022	31/12/2022
Seregno	07/06/2022	31/07/2022
Lainate	31/08/2022	31/01/2023
Rho	01/07/2022	31/12/2022
Vimercate	30/12/2022	30/06/2023
INVIMIT-Via della Moscova	19/07/2022	28/02/2023

#### CONTRIBUTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE NEL PROGETTO MIND

Con Legge Regione del 8 agosto 2022, n. 17, art. 7, primo comma, Regione Lombardia ha attribuito ad Arexpo S.p.A. un contributo in conto capitale di euro 160.000.000,00 a sostegno della realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto MIND – Milano Innovation District.

Con successiva D.G.R. N. XI/7228 del 24 ottobre 2022 Regione Lombardia ha disciplinato le modalità attuative per l'erogazione del predetto contributo. La delibera stabilisce che le opere pubbliche di interesse generale e territoriale previste dal progetto MIND, come nella stessa allegate, saranno oggetto di rendiconto della spesa sostenuta al raggiungimento degli Stati di Avanzamento dei Lavori nella misura del 30%, del 50% e del 100%. L'elenco delle opere pubbliche, inoltre, potrà essere aggiornato da Arexpo in considerazione dello stato di avanzamento del Pli, con comunicazione da inviare prima dell'avvio dei lavori concernenti le



single opere variate, anche ai fini della rendicontazione delle stesse. L'uso di eventuali economie derivanti da minori costi dell'intervento dovrà essere autorizzato da Regione Lombardia e il mancato completamento della realizzazione delle opere comporterà la restituzione del contributo non speso.

La già menzionata deliberazione reca altresì il termine del 2026, quale termine entro il quale dovranno essere realizzate le opere in questione. In merito a tale termine, con nota del 27 gennaio 2023 prot. n. 280, Arexpo ha segnalato a Regione Lombardia, formulando apposita istanza di modifica del termine medesimo, che la realizzazione delle sopradette opere pubbliche dovrà seguire le fasi cronologiche di attuazione del Programma Integrato di Interventi approvato con il PAUR di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. XI / 2826 del 10 febbraio 2020 (il "Pii"), a loro volta estese in ragione delle previsioni normative concernenti la crisi pandemica (art. 10, comma 4-bis del d.l. 16 luglio 2020, n. 76, convertito in legge 11 settembre 2020, n. 120) e la guerra in Ucraina (art. 10-septies, comma 1, lett. b) del d.l. 21 marzo 2022, n. 21, convertito in legge 20 maggio 2022, n. 51), che hanno disposto, complessivamente, la proroga automatica di 4 anni dei termini di validità delle convenzioni urbanistiche ivi contemplate, tra cui rientra la convenzione urbanistica di attuazione del predetto Pii sottoscritta, tra gli altri, da Arexpo e dai Comuni di Milano e Rho in data 3 giugno 2020.

In ragione di quanto sopra, ad oggi, la realizzazione delle opere pubbliche in questione dovrà concludersi, unitamente agli altri interventi previsti dal Pii, entro il 3 giugno 2034, termine massimo di validità della citata convenzione urbanistica. Alla luce di questo, la società si attende di ricevere riscontro positivo all'istanza di modifica del termine a breve.

Il contributo di cui sopra è stato corrisposto ad Arexpo in un'unica soluzione nell'anno finanziario 2022.

Seguendo il disposto del principio contabile OIC n. 16 che consente di rilevare i contributi in conto capitale nel momento in cui sussiste una ragionevole certezza che le condizioni previste per il relativo riconoscimento siano state soddisfatte, nel bilancio 2022 si è provveduto a rilevare, come contropartita delle somme ricevute, un acconto. Man mano che le singole opere saranno realizzate, dunque pienamente soddisfatte le condizioni previste per il riconoscimento del contributo, si procederà ad utilizzare tale acconto. Il mancato completamento della realizzazione delle opere concordate o delle sue eventuali modifiche comporterà la restituzione del contributo non speso.

Con la stessa Legge Regionale, Regione Lombardia ha previsto che Arexpo e Regione potranno concordare una contribuzione da parte di Arexpo S.p.A. alla realizzazione delle politiche regionali per lo sviluppo economico. Alla data del presente bilancio è ancora in fase di analisi l'eventuale modalità di attuazione di tale comma e al momento Arexpo non ha assunto alcun impegno in tal senso.

## 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 (anticipo canoni, dismissioni aree concessione aggiunta) con una coda di canoni concessori (2036 – 2117) 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 superficiaria 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.

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

13



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 capacità di soddisfare integralmente il rimborso del debito e una tesoreria positiva a fine sviluppo.

Annualmente la società predisponde un Budget, il quale viene sottoposto all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, il quale poggia sulle linee guida e le previsioni del Piano 2019-2035 fornendo un aggiornamento con riferimento a quanto previsto a Piano.

In seguito all'ottenimento del contributo in conto capitale da parte della Regione Lombardia, nel corso del 2023, sarà redatto un aggiornamento del Piano Industriale che recepirà i benefici ottenuti e terrà conto del nuovo programma di realizzazione delle opere pubbliche da insediare in MIND così come previsto dall'atto di erogazione del contributo.

#### MEZZI FINANZIARI

In data 12 giugno 2020 Arexpo aveva 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 (Finanziamento Senior).

Il finanziamento Senior 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 era pari al 3,4%.

In data 14 febbraio 2022 Intesa Sanpaolo S.p.A. ha sottoscritto con Finlombarda S.p.A. (società finanziaria di Regione Lombardia con il compito istituzionale di concorrere all'attuazione dei programmi di sviluppo economico della Lombardia) un atto di trasferimento dei crediti ("Cessione"), a seguito del quale Intesa ha ceduto a Finlombarda 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 Term (unitamente a tutti i privilegi, le cause di prelazione, le garanzie ed ogni altro accessorio relativo al predetto credito). Il tasso di interesse applicato al finanziamento Finlombarda risulta in media pari all'1,75%.

Al 31 dicembre 2022, in seguito a delibera del Consiglio di Amministrazione del 23 novembre 2022, la società ha rimborsato integralmente le linee di credito A, C e D del finanziamento Senior. Il debito residuo al 31 dicembre 2022 è pari a 74,5 milioni di euro, relativamente alla sola linea B come di seguito ripartito:

	Finanziamento Residuo	Debito Vs Banche	Debito Vs FL (in "Altri debiti")
Linea B	74.500.000,00 €	64.048.260,00 €	10.451.740,00 €

Si precisa che la quota di debito verso Finlombarda è stato rilevato nella voce "Altri debiti" essendo la stessa un intermediario finanziario ex art. 106 TUB e non una banca.

Si consideri che a seguito della "ristrutturazione" del debito intervenuta nel 2020, unita al rimborso anticipato intervenuto in corso d'anno, la società ha ridotto notevolmente il carico di oneri finanziari passando dai 12,3 milioni di interesse corrisposti nell'anno 2019, ai 6,9 milioni del bilancio 2021 (primo anno a regime del nuovo senior), con la previsione di oneri finanziari di 2,2 milioni di euro per il prossimo esercizio 2023. Nel corso del 2022 la voce "interesse e oneri finanziari" vede un costo di 6,3 milioni di euro di cui ca. 5,25 milioni di euro per interessi passivi corrisposti e 1,05 milioni riferibili ai risconti passivi (relativi alle commissioni up front e imposta sostitutiva) sulle linee di credito A, C e D chiuse in corso di esercizio.



Il finanziamento 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 2022, entrambi i parametri finanziari sono stati rispettati.

#### 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 510.329,00**.

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

Stato Patrimoniale Riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2022	%	31/12/2021	%
Immobilizzazioni immateriali	2	0,00%	17	0,00%
Immobilizzazioni materiali	198.893	47,79%	190.405	54,77%
Immobilizzazioni finanziarie	20	0,00%	0	0%
<b>Attivo fisso</b>	<b>198.915</b>	<b>47,79%</b>	<b>190.422</b>	<b>54,77%</b>
Liquidità differite	161.746	38,86%	151.236	43,50%
Liquidità immediate	55.537	13,34%	6.005	1,73%
<b>Capitale Investito</b>	<b>416.198</b>	<b>100,00%</b>	<b>347.663</b>	<b>100,00%</b>
Capitale sociale	100.080	24,05%	100.080	28,79%
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	29.881	7,18%	29.881	8,59%
Riserva Legale	406	0,10%	319	0,09%
Altre riserve - versamenti in conto capitale	0	0,00%	0	0,00%
Utili (Perdite) portati a nuovo	-11.256	-2,70%	-12.906	-3,71%
Utile dell'esercizio	510	0,12%	1.736	0,50%
<b>Patrimonio netto</b>	<b>119.621</b>	<b>28,74%</b>	<b>119.111</b>	<b>34,26%</b>
Passività consolidate	278.280	66,86%	205.891	59,22%
Passività correnti	18.297	4,40%	22.661	6,52%
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>416.198</b>	<b>100,00%</b>	<b>347.663</b>	<b>100,00%</b>

L'attivo fisso nell'anno 2022 è pari a **198,92 milioni di euro**, composto da immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie, ovvero ca. 2 mila euro relative a diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, 20 mila euro di immobilizzazioni finanziarie corrispondenti alla quota di Arexpo nella neocostituita Fondazione FITT e dalle immobilizzazioni materiali per 198,89 milioni di euro, costituite da:

➤ **197,63 milioni di euro**, relativi a fabbricati e terreni, a sua volta composti:

- **105,31 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Base
- **37,38 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Aggiunta
- **32,85 milioni di euro**, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico
- **22,09 milioni di euro**, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico
- **0,4 milioni di euro**, relativi ad attrezzature, impianti e macchinari.



- **0,9 milioni di euro**, relativi alle immobilizzazioni in corso e acconti.

Le Liquidità differite, pari complessivamente a **161,75 milioni di euro** sono principalmente composte da:

- **46,25 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;
  - **17,60 milioni di euro**, relativi a terreni della concessione Aggiunta destinati alla vendita;
  - **14,64 milioni di euro**, relativi alle opere presenti sul sito e promesse, da Convenzione Urbanistica, in cessione alle pubbliche amministrazioni di Milano e Rho.
- **114,48 milioni di euro** relativi a crediti, di cui 63,13 milioni di euro per crediti verso clienti (25,24 milioni esigibili entro il 2022 e i residui 37,89 milioni esigibili da Lendlease oltre il 2023 nel rispetto della Curva Economica di Progetto e della Curva dei Rimborsi), 7,02 milioni di euro per imposte anticipate su perdite fiscali generate nei precedenti esercizi e ca. 44,14 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).
- **1,02 milioni di euro** per ratei e risconti attivi, inerenti principalmente alle residue commissioni corrisposte sul finanziamento senior di competenza di esercizi successivi, e partite minori.

Il Patrimonio Netto, pari a **119,62 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;
- **0,40 milioni di euro** di riserva legale;
- **(11,26) milioni di euro** di perdite portate a nuovo;
- **0,51 milioni di euro riferibili all'utile di esercizio.**

Le Passività Correnti, pari a **18,30 milioni di euro**, sono essenzialmente composte da:

- **9,58 milioni di euro** per debiti verso fornitori derivanti da spese inerenti alla gestione ed agli investimenti;
- **0,36 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;
- **0,5 milioni di euro** inerenti alla quota del finanziamento senior in scadenza nel 2023
- **2,72 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;
- **0,06 milioni di euro** riferiti a risconti passivi di competenza del prossimo esercizio.

Le passività consolidate del valore di ca. **278,28 milioni di euro** sono riferibili quanto a:

- **63,62 milioni di euro** inerenti al debito residuo del finanziamento senior;
- **2,29 milioni di euro** riferiti alla quota del fondo TFR e del fondo rischi e oneri iscritta in percentuale al valore di riserve registrate su appalti di lavori e manutenzioni e alla possibile ricezione di accertamenti IMU da parte del Comune di Rho per le annualità 2017 - 2020. Si specifica che tale accantonamento in nessun modo potrà costituire pretesa al riconoscimento di alcun costo.
- **22,5 milioni di euro** riferiti a debiti vs. le amministrazioni comunali di Milano e Rho e relativi ai costi di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti e ai debiti finanziari verso Finlombarda S.p.A..



- **160 milioni** riferiti all'acconto sul contributo pubblico di Regione Lombardia incassato in corso d'anno.
- **29,88 milioni di euro** riferiti principalmente 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 valere 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)	31/12/2022	%	31/12/2021	%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.365	54,2%	55.282	175,0%
Variazione delle rimanenze	-2.849	-8,9%	-38.122	-120,7%
Altri ricavi	17.545	54,7%	14.426	45,7%
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>32.061</b>	<b>100,0%</b>	<b>31.586</b>	<b>100,0%</b>
Costi esterni operativi	17.732	55,3%	14.781	46,8%
<b>Valore aggiunto</b>	<b>14.329</b>	<b>44,7%</b>	<b>16.805</b>	<b>53,2%</b>
Costo del personale	4.272	13,3%	3.829	12,11%
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>10.057</b>	<b>31,4%</b>	<b>12.977</b>	<b>41,1%</b>
Ammortamenti e Accantonamenti	1.265	3,9%	1.873	5,9%
<b>Risultato Operativo</b>	<b>8.792</b>	<b>27,4%</b>	<b>11.104</b>	<b>35,2%</b>
Oneri finanziari	6.303	19,7%	6.928	21,9%
<b>Risultato lordo</b>	<b>2.489</b>	<b>7,8%</b>	<b>4.176</b>	<b>13,2%</b>
Imposte sul reddito	1.978	6,2%	2.440	7,7%
<b>Risultato netto</b>	<b>510</b>	<b>1,6%</b>	<b>1.736</b>	<b>5,5%</b>

Il Valore della produzione registrato nell'esercizio è pari a **32,06 milioni di euro**, dovuto principalmente ai ricavi delle vendite e delle prestazioni ed altri ricavi relativi a:

- ricavi da cessioni di opere a scomputo ai comuni di Milano e Rho (ca. 8,6 milioni di euro);
- ricavi da rimborsi forfettari da Lendlease per l'urbanizzazione dell'area (ca. 15,95 milioni di euro);
- ricavi da prestazioni di servizi, affitti attivi, canoni di concessione (ca. 1,41 milioni di euro)
- ricavi da rimborsi spese del sito, servizi dedicati (resi in principale modo a Fondazione Human Technopole), commesse extra MIND e Campo base (8,25 milioni di euro)
- altri ricavi e sopravvenienze attive (ca. 0,69 milioni di euro).

La variazione negativa delle rimanenze, pari a ca. **2,85 milioni di euro** è il risultato da un lato dall'incremento dei costi di sviluppo dell'area (per lo più spese tecniche e demolizioni per ca. 0,34 milioni di euro) e dall'altro allo scarico del magazzino relativamente le aree, immobili e opere cedute per complessivi 3,19 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.

Il Risultato netto, dopo le imposte di esercizio, è pari a euro 510.329,00.

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)	31/12/2022	31/12/2021
Quoziente primario di struttura	48,79%	49,73%
Quoziente secondario di struttura	162,30%	138,8%

Il quoziente primario di struttura indica il rapporto tra 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 decremento rispetto al precedente esercizio per l'effetto congiunto dell'utile di esercizio sul patrimonio netto e del lieve aumento dell'attivo fisso derivante dalle capitalizzazioni operate in corso d'anno 2022.

Il quoziente secondario di struttura registra un più marcato incremento rispetto al precedente esercizio derivante però dall'intero ammontare del contributo ricevuto da Regione Lombardia negli acconti in attesa di realizzare le opere pubbliche sul sito MIND.

#### 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, ponendola di fatto in sicurezza su tutti i lotti in cui Lendlease ha iniziato lo sviluppo, attraverso un meccanismo che impone in caso 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)

Nel corso dell'esercizio 2022 l'OdV ha incontrato i vertici aziendali per aggiornarli delle proprie attività. Ha proseguito con le proprie attività di controllo al fine di verificare la coerenza e l'aggiornamento del vigente Modello Organizzativo anche tramite la struttura di Internal Audit. Al termine di tale attività l'OdV ha suggerito di procedere all'aggiornamento del Modello 231 a seguito dell'approvazione del nuovo Modello Organizzativo di Arexpo avvenuto a dicembre 2022. L'OdV nel 2022 unitamente all'RPCT ha definito il piano di formazione relativo alla compliance che è stato svolto a fine 2022 inizio 2023.

#### 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

#### Accordi Invimit S.p.A.

Ad inizio 2023 Arexpo e INVIMIT hanno finalizzato la documentazione contrattuale e tecnico-economica di ulteriori tre Accordi Attuativi, la cui sottoscrizione è prevista nei prossimi mesi di aprile e maggio, relativi alle attività di committenza ausiliaria svolte da Arexpo in merito a:

- lavori di adeguamento degli impianti degli immobili di Piazza Venino e via Schiapparelli - importo stimato per il ristoro delle attività di competenza di Arexpo pari a circa 44.000,00 € (IVA esclusa);
- lavori di rifunzionalizzazione della sede della Prefettura di Como - importo stimato per il ristoro delle attività di competenza di Arexpo pari a circa 90.000,00 € (IVA esclusa);
- lavori di manutenzione straordinaria della sede della Prefettura di Pavia - importo stimato per il ristoro delle attività di competenza di Arexpo pari a circa 115.000,00 € (IVA esclusa).

Inoltre, nel mese di febbraio del 2023 è proseguito il percorso di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree, con la vendita a Fondazione Human Technopole, al prezzo di 2,16 milioni di euro, di ca. 12 mila mq di superficie territoriale su cui sorgerà il nuovo Headquarter della Fondazione ed inoltre 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) e ca. 17 mila mq di SLP a Lendlease, relativi a nuovi sviluppi a valere sulla concessione aggiunta (valore ca. 11 milioni di euro).

## SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2022 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 2023 Arexpo rafforzerà sempre più il proprio ruolo di rigeneratore urbano sottoscrivendo nuovi Accordi. 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

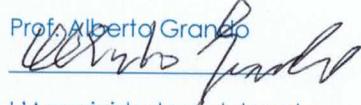
Sottponiamo l'allegato bilancio alla Vostra approvazione ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del Codice civile, si propone di destinare l'utile di esercizio come segue:

- **euro 25.516 a riserva legale**
- **euro 484.813 a utili a nuovo.**

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Prof. Alberto Grandi



L'Amministratore delegato

Dott. Igor De Biasio



Milano, 28 marzo 2023

**AREXPO S.P.A.**

## **Bilancio di esercizio al 31/12/2022**

Dati Anagrafici	
<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

ag 1

**Bilancio al 31/12/2022****STATO PATRIMONIALE****ATTIVO****A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI****ANCORA DOVUTI****Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti****(A)****31/12/2022****31/12/2021****0****0****B) IMMOBILIZZAZIONI***I - Immobilizzazioni immateriali*

3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	1.986	15.342
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	1.498
Totale immobilizzazioni immateriali	1.986	16.840

*II - Immobilizzazioni materiali*

1) Terreni e fabbricati	197.632.993	189.619.249
2) Impianti e macchinario	28.509	51.224
3) Attrezzature industriali e commerciali	222.094	526.736
4) Altri beni	130.264	208.167
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	879.354	0
Totale immobilizzazioni materiali	198.893.214	190.405.376

*III - Immobilizzazioni finanziarie*

1) Partecipazioni in d-bis) Altre imprese	20.000	0
Totale partecipazioni (1)	20.000	0
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	20.000	0

**Totale immobilizzazioni (B) 198.915.200 190.422.216****C) ATTIVO CIRCOLANTE***I) Rimanenze*

2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	46.246.784	49.095.748
Totale rimanenze	46.246.784	49.095.748

*II) Crediti*

1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	25.266.610	28.056.719
Esigibili oltre l'esercizio successivo	37.891.992	27.718.902
Totale crediti verso clienti	63.158.602	55.775.621
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	168.394	553.287
Totale crediti tributari	168.394	553.287
5-ter) Imposte anticipate	7.016.811	8.540.725
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	681.104	206.711
Esigibili oltre l'esercizio successivo	43.456.548	34.925.560
Totale crediti verso altri	44.137.652	35.132.271
Totale crediti	114.481.459	100.001.904

*III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni*

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
--	---	---

*IV - Disponibilità liquide*

1) Depositi bancari e postali	55.536.979	6.004.967
3) Danaro e valori in cassa	240	188
Totale disponibilità liquide	55.537.219	6.005.155

**Totale attivo circolante (C) 216.265.462 155.102.807****D) RATEI E RISCONTI****TOTALE ATTIVO 416.198.075 347.663.030**

**STATO PATRIMONIALE**  
**PASSIVO**

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<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	405.989	319.174
V - Riserve statutarie	0	0
<i>VI - Altre riserve, distintamente indicate</i>		
Varie altre riserve	1	0
Totale altre riserve	1	0
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-11.256.447	-12.905.939
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	510.329	1.736.307
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>119.621.516</b>	<b>119.111.186</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
2) Per imposte, anche differite	4.887	3.217
4) Altri	2.082.168	2.873.677
<b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>	<b>2.087.055</b>	<b>2.876.894</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>782.261</b>	<b>571.066</b>
<b>D) DEBITI</b>		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	429.854	5.200.000
Esigibili oltre l'esercizio successivo	63.618.406	173.000.000
Totale debiti verso banche (4)	64.048.260	178.200.000
6) Accconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.569.068	4.569.068
Esigibili oltre l'esercizio successivo	160.000.000	0
Totale accconti (6)	164.569.068	4.569.068
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	9.581.764	7.500.846
Totale debiti verso fornitori (7)	9.581.764	7.500.846
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	166.759	140.924
Totale debiti tributari (12)	166.759	140.924
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	189.315	126.757
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	189.315	126.757
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.718.155	2.732.506
Esigibili oltre l'esercizio successivo	22.496.387	0
Totale altri debiti (14)	25.214.542	2.732.506
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>263.769.708</b>	<b>193.270.101</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>29.937.535</b>	<b>31.833.783</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>416.198.075</b>	<b>347.663.030</b>



## CONTO ECONOMICO

	31/12/2022	31/12/2021
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE:</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.365.184	55.282.241
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-2.848.964	-38.121.852
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	148.158	8.816
Altri	17.397.256	14.417.154
Totale altri ricavi e proventi	17.545.414	14.425.970
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>32.061.634</b>	<b>31.586.359</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	4.223	2.696
7) Per servizi	15.084.835	13.359.618
8) Per godimento di beni di terzi	405.027	186.623
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	3.006.441	2.712.678
b) Oneri sociali	990.824	880.906
c) Trattamento di fine rapporto	274.928	234.943
Totale costi per il personale	4.272.193	3.828.527
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.854	21.411
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	538.173	557.161
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	23.347
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	0	281.265
Totale ammortamenti e svalutazioni	553.027	883.184
12) Accantonamenti per rischi	712.000	990.000
14) Oneri diversi di gestione	2.238.173	1.231.970
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>23.269.478</b>	<b>20.482.618</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>8.792.156</b>	<b>11.103.741</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	34.021	25
Totale proventi diversi dai precedenti	34.021	25
Totale altri proventi finanziari	34.021	25
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	6.337.466	6.927.932
Totale interessi e altri oneri finanziari	6.337.466	6.927.932
<b>Totale proventi e oneri finanziari (C)</b>	<b>-6.303.445</b>	<b>-6.927.907</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>2.488.711</b>	<b>4.175.834</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	452.798	494.697
Imposte differite e anticipate	1.525.584	1.944.830
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.978.382	2.439.527
<b>21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>510.329</b>	<b>1.736.307</b>

RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)		Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>			
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>510.329</b>	<b>1.736.307</b>	
Imposte sul reddito	1.978.382	2.439.527	
Interessi passivi/(attivi)	6.303.445	6.927.907	
(Dividendi)	0	0	
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	332.281	
<b>1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>8.792.156</b>	<b>11.436.022</b>	
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>			
Accantonamenti ai fondi	712.000	1.224.943	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	553.027	578.572	
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	23.347	
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0	
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	0	929.721	
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<b>1.265.027</b>	<b>2.756.583</b>	
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>10.057.183</b>	<b>14.192.605</b>	
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>			
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.848.964	38.121.852	
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(7.382.981)	(34.449.359)	
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	2.080.918	(2.741.469)	
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	1.120.594	655.117	
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(1.896.248)	31.831.454	
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	173.990.170	(11.643.136)	
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<b>170.761.417</b>	<b>21.774.459</b>	
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>180.818.600</b>	<b>35.967.064</b>	
<i>Altre rettifiche</i>			
Interessi incassati/(pagati)	(6.303.445)	(6.927.907)	
(Imposte sul reddito pagate)	(494.697)	(1.000.867)	
Dividendi incassati	0	0	
(Utilizzo dei fondi)	(1.290.644)	(2.222.975)	
Altri incassi/(pagamenti)	0	0	
<i>Totale altre rettifiche</i>	<b>(8.088.786)</b>	<b>(10.151.749)</b>	
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>172.729.814</b>	<b>25.815.315</b>	
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>			

<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(9.410.716)	(8.043.428)
Disinvestimenti	384.705	406.370
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	(20.000)	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
<b>Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)</b>	<b>(9.046.011)</b>	<b>(7.637.058)</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(4.770.146)	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(109.381.594)	(20.700.000)
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	1	0
(Rimborso di capitale)	0	(2)
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>(114.151.739)</b>	<b>(20.700.002)</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>49.532.064</b>	<b>(2.521.745)</b>
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'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 inizio esercizio</b>	<b>6.005.155</b>	<b>8.526.900</b>
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	55.536.979	6.004.967
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	240	188
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>55.537.219</b>	<b>6.005.155</b>
<b>Di cui non liberamente utilizzabili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2022

### PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2022 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.

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

Per quanto riguarda l'attività della Società e i rapporti con le imprese controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate, si precisa che la Società si avvale dell'esenzione prevista dal paragrafo 25 dello IAS 24 e perciò è dispensata dai requisiti informativi di cui la paragrafo 18 dello IAS 24 relativi alle operazioni con le parti correlate e i relativi saldi.

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.

Il progetto di bilancio è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 28 marzo 2023, che ne ha autorizzato la pubblicazione.

La revisione legale è affidata a KPMG S.p.A.

### 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.

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.

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.

Per il dettaglio dei fatti di rilievo dell'esercizio si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

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.

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 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 il 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. Tale valore di mercato è sottoposto a verifica di recuperabilità da parte degli Amministratori.
- 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 è sottoposto a verifica di recuperabilità da parte degli Amministratori.
- 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 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**

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritti, 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 alla produzione interna.

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 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.

Le immobilizzazioni in corso ricoprono i beni materiali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni materiali.

Le immobilizzazioni in corso e i terreni non sono oggetto di ammortamento.

Non sono state effettuate rivalutazioni.

### Partecipazioni

Le partecipazioni destinati a permanere durevolmente nel patrimonio dell'impresa per effetto della volontà della direzione aziendale e dell'effettiva capacità della Società di detenerle per un periodo prolungato di tempo, normalmente per un arco temporale non inferiore ai 12 mesi, vengono classificate nelle immobilizzazioni finanziarie. Diversamente, vengono iscritte nell'attivo circolante.

L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori.

### 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 inferiore al valore di mercato, come risultante dalle perizie di stima ottenute dall'Agenzia delle Entrate allora predisposte.

### 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.

I crediti verso altri scadenti oltre l'esercizio successivo si riferiscono a crediti inerenti alle cessioni ai Comuni di Milano e di Rho avvenute nel corso dell'esercizio relative a parte dei terreni come previsto dalla Convenzione Urbanistica a scomputo dei relativi OO.UU. In continuità con l'esercizio precedente, si tratta di crediti iscritti a fronte di atti pubblici del:

- 17 febbraio 2022 Rep. 6775 a rogito Notaio Marco Ferrari relativo alla cessione al Comune di Rho (azionista della società) delle opere di competenza territoriale relative al c.d. Lungo Canale Sud 1 (PLS1 art. 3.4 Convenzione Urbanistica MIND);
- 19 dicembre 2022 Rep. 7851 a rogito Notaio Marco Ferrari relativo alla cessione al Comune di Milano (azionista della società) delle opere di competenza territoriale relative alle c.d. Viabilità Perimetrali Loop

- Nord 1, 2, 3 e al c.d. Verde Perimetrale Loop Nord 2, 3 (LN1, LN2, LN3, VPE2, VPE3 art. 3.4 Convenzione Urbanistica MIND);
- 19 dicembre 2022 Rep. 7852 a rogito Notaio Marco Ferrari relativo alla cessione al Comune di Rho (azionista della società) delle opere di competenza territoriale relative alla c.d. Viabilità Perimetrale Loop Nord 1 (LN1 art. 3.4 Convenzione Urbanistica MIND).

Con la convenzione urbanistica il Comune di Milano ed il Comune di Rho hanno definito che il pagamento verso Arexpo venga effettuato mediante scomputo degli OO.UU. Pertanto, tali crediti non verranno incassati poiché verranno compensati con gli OO.UU. relativi al rilascio dei titoli edilizi. Alla luce di tale modalità di estinzione, tali crediti, così come i rispettivi debiti, non sono stati attualizzati. Inoltre, si sottolinea che ai fini della riconciliazione dei crediti e debiti con i Soci pubblici bisogna considerare che quest'ultimi non sono soggetti alla sopradetta normativa.

#### **Crediti tributari e attività per imposte anticipate**

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, per la quota ritenuta recuperabile, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono state rilevate solo in presenza di ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di tempo che prevede redditi imponibili sufficienti per utilizzare le perdite riportabili e/o dalla presenza di differenze temporanee imponibili sufficienti ad assorbire le perdite riportabili.

#### **Disponibilità liquide**

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

#### **Ratei e risconti**

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

#### **Fondi per rischi ed oneri**

I fondi per rischi rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati.

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

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

### 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 sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti. La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del Codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del Codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi). Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

Tra i debiti verso altri con scadenza oltre l'esercizio successivo sono ricompresi i debiti per OO.UU. verso i Comuni di Milano e Rho.

A seguito della convenzione urbanistica Il Comune di Milano ed il Comune di Rho hanno definito che il pagamento degli oneri di urbanizzazione venga effettuato, in continuità con l'esercizio precedente, con scomputo dei crediti iscritti a fronte di atti pubblici del:

- 17 febbraio 2022 Rep. 6775 a rogito Notaio Marco Ferrari relativo alla cessione al Comune di Rho (azionista della società) delle opere di competenza territoriale relative al c.d. Lungo Canale Sud 1 (PLS1 art. 3.4 Convenzione Urbanistica MIND);
- 19 dicembre 2022 Rep. 7851 a rogito Notaio Marco Ferrari relativo alla cessione al Comune di Milano (azionista della società) delle opere di competenza territoriale relative alle c.d. Viabilità Perimetrali Loop Nord 1, 2, 3 e al c.d. Verde Perimetrale Loop Nord 2, 3 (LN1, LN2, LN3, VPE2, VPE3 art. 3.4 Convenzione Urbanistica MIND);
- 19 dicembre 2022 Rep. 7852 a rogito Notaio Marco Ferrari relativo alla cessione al Comune di Rho (azionista della società) delle opere di competenza territoriale relative alla c.d. Viabilità Perimetrale

Loop Nord 1 (LN1 art. 3.4 Convenzione Urbanistica MIND).

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.

Tra i debiti, alla voce D6 – acconti - è stato contabilizzato il contributo di Regione Lombardia, pari ad euro 160.000.000,00 a sostegno della realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto MIND - Milano Innovation District (art. 7 comma 1 della Legge Regionale 8 agosto 2022, n. 17).

Il contributo di cui sopra è stato corrisposto ad Arexpo in un'unica soluzione nell'anno finanziario 2022.

Seguendo il disposto del principio contabile OIC n. 16 che consente di rilevare i contributi in conto capitale nel momento in cui sussiste una ragionevole certezza che le condizioni previste per il relativo riconoscimento siano state soddisfatte, nel bilancio 2022 si è provveduto a rilevare, come contropartita delle somme ricevute, un acconto. Man mano che le singole opere saranno realizzate, dunque pienamente soddisfatte le condizioni previste per il riconoscimento del contributo, si procederà ad utilizzare tale acconto. Il mancato completamento della realizzazione delle opere concordate o delle sue eventuali modifiche comporterà la restituzione del contributo non speso.

### **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.

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

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono illustrati in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Il termine entro cui il fatto si deve verificare perché se ne tenga conto è la data di redazione del progetto di bilancio da parte degli Amministratori, salvo i casi in cui tra tale data e quella prevista per l'approvazione del bilancio da parte dell'Assemblea si verifichino eventi tali da avere un effetto rilevante sul bilancio.

#### **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.

#### **ALTRÉ 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 1.986 (euro 16.840 nel precedente esercizio).

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriale
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	0	13.356	1.498	14.854
Totale variazioni	0	-13.356	-1.498	-14.854
Valore di fine esercizio				
Costo	111.605	186.643	70.855	369.103
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	111.605	184.657	70.855	367.117
Valore di bilancio	0	1.986	0	1.986

##### Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a euro 198.893.214 (euro 190.405.376 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 immobilizzazion i materiali	Immobilizzaz i materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzaz i materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	189.962.590	151.433	1.626.064	466.303	0	192.206.390
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	343.341	100.209	1.099.328	258.136	0	1.801.014
Valore di bilancio	189.619.249	51.224	526.736	208.167	0	190.405.376
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	8.494.897	0	34.650	1.815	879.354	9.410.716
Decrementi per alienazioni e	252.259	0	104.203	28.243	0	384.705

dismissioni (del valore di bilancio)						
Ammortamento dell'esercizio	228.894	22.715	235.089	51.475	0	538.173
Totale variazioni	8.013.744	-22.715	-304.642	-77.903	879.354	8.487.838
Valore di fine esercizio						
Costo	198.205.228	151.433	1.348.873	399.288	879.354	200.984.176
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	572.235	122.924	1.126.779	269.024	0	2.090.962
Valore di bilancio	197.632.993	28.509	222.094	130.264	879.354	198.893.214

Le immobilizzazioni materiali per 198,89 milioni di euro sono costituite da:

- 197,63 milioni di euro, relativi a fabbricati e terreni, a loro volta composti da:
  - 105,31 milioni di euro, pari al valore dei terreni della concessione Base
  - 37,38 milioni di euro, pari al valore dei terreni della concessione Aggiunta
  - 32,85 milioni di euro, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico
  - 22,09 milioni di euro, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico
- 0,88 milioni di euro, relativi ad immobilizzazioni in corso ed acconti
- 0,38 milioni di euro, relativi ad attrezzature ed impianti e macchinari

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 è sottoposto a verifica di recuperabilità da parte degli Amministratori, con cadenza almeno annuale.

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

#### **Decrementi per alienazioni**

Per completezza di informazione, nel corso dell'esercizio sono state vendute e/o smaltite Attrezzature industriali e commerciali per un valore di euro 104.203 il cui costo storico ammontava ad euro 311.841 al netto del fondo di ammortamento accantonato negli esercizi precedenti di euro 207.638.

Sono state altresì vendute altre immobilizzazioni materiali per un valore di euro 28.245 il cui costo storico ammontava ad euro 68.831 al netto del fondo di ammortamento accantonato negli esercizi precedenti di euro 40.586.

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

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" pari a € 130.264 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Mobili	181.319	-65.780	115.539
	Macchine ufficio	26.848	-12.123	14.725
<b>Totale</b>		<b>208.167</b>	<b>-77.903</b>	<b>130.264</b>

#### **Composizione della voce "Immobilizzazioni in corso ed acconti"**

Tra le immobilizzazioni corso ed acconti sono state indicate le "opere d'ambito" pari ad euro 879.353,83, la cui definizione prevista nei verbali sottoscritti tra Arexpo e Lendlease è la seguente: "opere ed attrezzature di interesse pubblico ricadenti nel Parco Tematico, fino alla concorrenza di queste ai fini dell'individuazione della Dotazione Minima imposta dall'Accordo di Programma e le opere private non pertinenziali ed aperte al

pubblico di collegamento tra i lotti di intervento ed il Parco Tematico funzionali alle attrezzature di interesse pubblico del Parco Tematico".

### 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.

### Immobilizzazioni finanziarie

La voce ricomprende la sottoscrizione del 20% del fondo patrimoniale della neocostituita "Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico". La fondazione non ha scopo di lucro.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice Fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico	Milano	97938130156	100.000	20.000	20,00	20.000

La Fondazione persegue lo scopo di promuovere e valorizzare in Italia ed all'estero i risultati della ricerca scientifica e dell'innovazione tecnologica del sistema italiano al fine di favorire lo sviluppo dell'economia del Paese. Ha per oggetto l'attività di trasferimento tecnologico negli ambiti delle scienze della vita, delle tecnologie umane e della long life.

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

### ATTIVO CIRCOLANTE

#### Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 46.246.784 (euro 49.095.748 nel precedente esercizio), così composte:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	49.095.748	-2.848.964	46.246.784
<b>Totale rimanenze</b>	<b>49.095.748</b>	<b>-2.848.964</b>	<b>46.246.784</b>

Le variazioni dell'esercizio sono dovute per 2.848.964 euro a cessioni avvenute nel corso dell'esercizio.

La composizione delle rimanenze al 31 dicembre 2022 è di seguito riportata:

<b>RIMANENZE</b>	<b>46.246.784</b>
Terreni in cessione UNIMI	11.494.698
Terreni in cessione HT	2.511.080
Terreni Aggiunta previsti in cessione	17.603.363
Opere in cessione da Convenzione Urbanistica	14.637.643

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 2020 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, al 31 dicembre 2022, residuavano euro 380.168 lasciati 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 2022, pur applicando ogni opportuna prudenza, sia almeno pari al valore di realizzo delle aree e dei fabbricati che sarà ottenuto grazie alle vendite.

Si evidenzia che nel mese di febbraio del 2023 è proseguito il percorso di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree, con la vendita a Fondazione Human Technopole, al prezzo di 2,16 milioni di euro, di ca. 12 mila mq di superficie territoriale su cui sorgerà il nuovo Headquarters della Fondazione. Questo comporterà nel 2023 l'utilizzo del sopradetto fondo.

#### Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a euro 114.481.459 (euro 100.001.904 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	25.739.663	37.891.992	63.631.655	473.053	63.158.602
Crediti tributari	168.394	0	168.394		168.394
Imposte anticipate			7.016.811		7.016.811
Verso altri	681.104	43.456.548	44.137.652	0	44.137.652
<b>Totale</b>	<b>26.589.161</b>	<b>81.348.540</b>	<b>114.954.512</b>	<b>473.053</b>	<b>114.481.459</b>

L'importo si riferisce a crediti per 114.481.459 euro, di cui 63.158.602 euro per crediti verso clienti (di cui ca. 58 milioni riferibili al concessionario Lendlease in forza dei contratti di concessione Base e Aggiunta, 168.394 euro per crediti tributari, 7.016.822 euro per imposte anticipate su perdite fiscali generate nei precedenti esercizi e 44.137.652 euro 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 oneri di urbanizzazione primaria e secondaria).

Il fondo svalutazione crediti ammonta ad euro 473.053 (euro 477.410 nel precedente esercizio) al netto di utilizzi pari ad euro 4.357.

#### 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 42.784.489 relativi a crediti per fatture già emesse e non ancora incassate ed euro 20.847.166 relativi a fatture da emettere, al netto del fondo svalutazione crediti accantonato per euro 473.053.

#### Crediti tributari

Trattasi principalmente del credito IRAP pari ad euro 51.325 per versamento di acconti in eccesso rispetto al carico di imposte dell'esercizio e del credito IVA del mese di dicembre per euro 27.081.

### Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate ammontano a euro 7.016.811 (euro 8.540.725 nell'esercizio precedente).

L'importo è stato iscritto in bilancio in quanto vi è la ragionevole certezza che negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee esisterà un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Inoltre, si ritiene che le imposte anticipate iscritte a fronte di perdite fiscali compensabili con futuri redditi imponibili saranno effettivamente recuperate nel periodo coperto dal Piano Industriale della Società approvato all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 26 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 6 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

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

Descrizione	Valore
Acconti a fornitori	171.162
Partite di giro	66.125
Partite da appurare	167.280
INAIL c/rimborsi per infortuni	1.156
Stipendi e salari da pagare	278
Depositi cauzionali in denaro	175.400
Crediti Vs regione Lombardia progetto	99.703
<b>Totale</b>	<b>681.104</b>

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

Descrizione	Valore
Credito vs Comune Milano scomputi	30.310.414
Credito vs Comune Rho scomputi	13.116.460
Depositi cauzionali in denaro	29.674
<b>Totale</b>	<b>43.456.548</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:

verso clienti iscritti nell'attivo circolante e verso le società controllate e  
sotto controllo e che fanno affari con

	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	55.775.621	7.382.981	63.158.602	25.266.610	37.891.992	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	553.287	-384.893	168.394	168.394	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	8.540.725	-1.523.914	7.016.811			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	35.132.271	9.005.381	44.137.652	681.104	43.456.548	43.456.548
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>100.001.904</b>	<b>14.479.555</b>	<b>114.481.459</b>	<b>26.116.108</b>	<b>81.348.540</b>	<b>43.456.548</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:

Area geografica	Totale	Italia
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	63.158.602	63.158.602
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	168.394	168.394
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	7.016.811	7.016.811
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	44.137.652	44.137.652
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>114.481.459</b>	<b>114.481.459</b>

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 55.537.219 (euro 6.005.155 nel precedente esercizio).

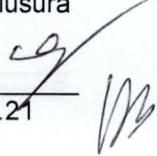
La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	6.004.967	49.532.012	55.536.979
Denaro e altri valori in cassa	188	52	240
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>6.005.155</b>	<b>49.532.064</b>	<b>55.537.219</b>

### RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a euro 1.017.413 (euro 2.138.007 nel precedente esercizio).

La voce è interamente composta da risconti attivi. I maggiori scostamenti sono dovuti alla parziale chiusura



dei risconti relativi all'up front e all'imposta sostitutiva legati alle linee C e D del finanziamento senior interamente rimborsate a novembre 2022.

**Composizione dei risconti attivi:**

	Descrizione	Importo
	Risconti attivi UP front 1%	564.638
	Risconti attivi su spese di assicuraz.	147.523
	Risconti attivi per imposta sostitutiva	164.313
	Altri	140.939
<b>Totale</b>		<b>1.017.413</b>

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 119.621.516 (euro 119.111.186 nel precedente esercizio).

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono riferite a deliberazioni dell'Assemblea degli Azionisti del 1° settembre 2022 (approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2021) con destinazione dell'utile conseguito a riserva legale per euro 86.815 e con riporto a utili a nuovo per euro 1.649.492.

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio 2022 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 sopraprezzo delle azioni	29.881.220	0	0
Riserva legale	319.174	0	86.815
Altre riserve			
Varie altre riserve	0	0	0
<b>Totale altre riserve</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Utili (perdite) portati a nuovo	-12.905.939	0	1.649.492
Utile (perdita) dell'esercizio	1.736.307	-3.472.614	0
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>119.111.186</b>	<b>-3.472.614</b>	<b>1.736.307</b>

Il bilancio di esercizio è stato redatto in base alle norme di contabilità e di bilancio italiano, secondo le indicazioni del Consenso di bilancio.

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		100.080.424
Riserva da sopraprezzo delle azioni	0	0		29.881.220
Riserva legale	0	0		405.989
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	1		1
Totale altre riserve	0	1		1
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-11.256.447
Utile (perdita) dell'esercizio	-1.736.307	0	510.329	510.329
Totale Patrimonio netto	-1.736.307	1	510.329	119.621.516

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	Incrementi
Capitale	100.080.424	0	0
Riserva da sopraprezzo delle azioni	29.881.220	0	0
Riserva legale	131.030	0	188.144
Altre riserve			
Varie altre riserve	3	0	0
Totale altre riserve	3	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-16.480.674	0	3.574.735
Utile (perdita) dell'esercizio	3.762.878	-7.525.756	0
Totale Patrimonio netto	117.374.881	-7.525.756	3.762.879

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

Per maggior chiarezza e trasparenza vengono inoltre riportate le variazioni intervenute nell'esercizio 2021 come di seguito specificato.

Le variazioni intervenute nel 2021 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.

#### Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del Codice civile relativamente alla

specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	100.080.424	Capitale	B	0	0	0
Riserva da sopraprezzo delle azioni	29.881.220	Apporto dei soci	A e B	0	0	0
Riserva legale	405.989	Utili	A e B	0	0	0
Altre riserve						
Versamenti in conto capitale	0	Apporto dei soci	A e B	0	0	0
Varie altre riserve	1			0	0	0
Totale altre riserve	1			0	0	0
Utili portati a nuovo	7.185.717	Utili	A, B e C	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>137.553.351</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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.

### 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 2.087.055 (euro 2.876.894 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	3.217	0	2.873.677	2.876.894
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	1.670	0	712.000	713.670
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0	1.503.509	1.503.509
Totale variazioni	0	1.670	0	-791.509	-789.839
Valore di fine esercizio	0	4.887	0	2.082.168	2.087.055

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 potenziale minor valore di realizzo derivante dalla cessione di terreni alla Fondazione HT, rispetto al valore di iscrizione della rimanenza;
- 712 mila euro: a fronte della copertura della potenziale ricezione di avvisi di accertamento IMU da parte del comune di RHO per gli anni 2017, 2018, 2019 e primo semestre 2020.

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

In corso d'anno è stato utilizzato, a seguito di accordo bonario, il fondo rischi iscritto in percentuale sul valore delle riserve registrate su appalto di lavori per euro 1.460.071 mentre la restante parte è stata iscritta in altri ricavi e proventi.

#### Trattamento di Fine Rapporto

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta ad euro 782.261 (euro 571.066 nel precedente esercizio).

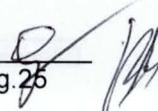
La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	571.066
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	274.928
Altre variazioni	-63.733
Totale variazioni	211.195
Valore di fine esercizio	782.261

#### DEBITI

I debiti sono iscritti per complessivi euro 263.769.708 (euro 193.270.101 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	178.200.000	-114.151.740	64.048.260
Acconti	4.569.068	160.000.000	164.569.068
Debiti verso fornitori	7.500.846	2.080.918	9.581.764
Debiti tributari	140.924	25.835	166.759
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	126.757	62.558	189.315
Altri debiti	2.732.506	22.482.036	25.214.542
<b>Totale</b>	<b>193.270.101</b>	<b>70.499.607</b>	<b>263.769.708</b>

In data 12 giugno 2020 Arexpo aveva 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 (Finanziamento Senior).

Il finanziamento Senior 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 era pari al 3,4%.

In data in data 14 febbraio 2022 Intesa Sanpaolo S.p.A. ha sottoscritto con Finlombarda S.p.A. (società finanziaria di Regione Lombardia con il compito istituzionale di concorrere all'attuazione dei programmi di sviluppo economico della Lombardia) un atto di trasferimento dei crediti ("Cessione"), a seguito del quale Intesa ha ceduto a Finlombarda 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 Term (unitamente a tutti i privilegi, le cause di prelazione, le garanzie ed ogni altro accessorio relativo al predetto credito). Il tasso di interesse applicato al finanziamento Finlombarda risulta in media pari all'1,75%.

Al 31 dicembre 2022, in seguito alla delibera del Consiglio di Amministrazione, la società ha rimborsato integralmente le linee di credito A, C e D del Finanziamento Senior. Il debito residuo al 31 dicembre 2022 è pari a 74,5 milioni di euro, relativamente alla sola linea B dello stesso finanziamento.

	Finanziamento residuo	Debito Vs Banche	Debito Vs FL (in "Altri debiti")
Linea B	74.500.000	64.048.260	10.451.740

Si precisa che la quota di debito verso Finlombarda è stato rilevato nella voce "Altri debiti" essendo la stessa un intermediario finanziario ex art. 106 TUB e non una banca.

Si consideri che a seguito della "ristrutturazione" del debito intervenuta nel 2020, unita al rimborso anticipato intervenuto in corso d'anno, la società ha ridotto notevolmente il carico di oneri finanziari passando dai 12,3 milioni di interesse corrisposti nell'anno 2019, ai 6,9 milioni del bilancio 2021 (primo anno a regime del nuovo senior), con la previsione di oneri finanziari di 2,2 milioni di euro per il prossimo esercizio 2023. Nel corso del 2022 la voce "interesse e oneri finanziari" vede un costo di 6,3 milioni di euro, di cui ca. 5,25 milioni di euro per interessi passivi corrisposti e 1,05 milioni riferibile ai risconti passivi (relativi alle commissioni up front e imposta sostitutiva) sulle linee di credito A, C e D chiuse in corso di esercizio.

Il finanziamento 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 2022, entrambi i parametri finanziari sono stati rispettati.

Con la Legge Regione Lombardia n. 17 del 8 agosto 2022, all'art. 7, primo comma, Regione Lombarda ha attribuito ad Arexpo S.p.A. un contributo in conto capitale di euro 160.000.000,00 a sostegno della realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto MIND – Milano Innovation District.

Con successiva D.G.R. N. XI/7228 del 24 ottobre 2022 Regione Lombardia ha disciplinato le modalità attuative per l'erogazione del predetto contributo. La delibera stabilisce che le opere pubbliche di interesse generale e territoriale previste dal progetto MIND, come nella stessa allegate, saranno oggetto di rendiconto della spesa sostenuta al raggiungimento degli Stati di Avanzamento dei Lavori nella misura del 30%, del 50% e del 100%. L'elenco delle opere pubbliche, inoltre, potrà essere aggiornato da Arexpo in considerazione dello stato di avanzamento del PII, con comunicazione da inviare prima dell'avvio dei lavori concernenti le singole opere variate, anche ai fini della rendicontazione delle stesse. L'uso di eventuali economie derivanti da minori costi dell'intervento dovrà essere autorizzato da Regione Lombardia e il mancato completamento della realizzazione delle opere comporterà la restituzione del contributo non speso. La già menzionata deliberazione reca altresì il termine del 2026, quale termine entro il quale dovranno essere realizzate le opere in questione. In merito a tale termine, con nota del 27 gennaio 2023 prot. n. 280, Arexpo ha segnalato a Regione Lombardia, formulando apposita istanza di modifica del termine medesimo, che la realizzazione delle sopradette opere pubbliche dovrà seguire le fasi cronologiche di attuazione del Programma Integrato di Interventi approvato con il PAUR di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. XI / 2826 del 10 febbraio 2020 (il "PII"), a loro volta estese in ragione delle previsioni normative concernenti la crisi pandemica (art. 10, comma 4-bis del d.l. 16 luglio 2020, n. 76, convertito in legge 11 settembre 2020, n. 120) e la guerra in Ucraina (art. 10-septies, comma 1, lett. b) del d.l. 21 marzo 2022, n. 21, convertito in legge 20 maggio 2022, n. 51), che hanno disposto, complessivamente, la proroga automatica di 4 anni dei termini di validità delle convenzioni urbanistiche ivi contemplate, tra cui rientra la convenzione urbanistica di attuazione del predetto PII sottoscritta, tra gli altri, da Arexpo e dai Comuni di Milano e Rho in data 3 giugno 2020. In ragione di quanto sopra, ad oggi, la realizzazione delle opere pubbliche in questione dovrà concludersi, unitamente agli altri interventi previsti dal PII, entro il 3 giugno 2034, termine massimo di validità della citata convenzione urbanistica. Alla luce di questo, la società si

attende di ricevere riscontro positivo all'istanza di modifica del termine a breve.

Il contributo di cui sopra è stato corrisposto ad Arexpo in un'unica soluzione nell'anno finanziario 2022.

Seguendo il disposto del principio contabile OIC n. 16 che consente di rilevare i contributi in conto capitale nel momento in cui sussiste una ragionevole certezza che le condizioni previste per il relativo riconoscimento siano state soddisfatte, nel bilancio 2022 si è provveduto a rilevare, come contropartita delle somme ricevute, un acconto. Man mano che le singole opere saranno realizzate, dunque pienamente soddisfatte le condizioni previste per il riconoscimento del contributo, si procederà ad utilizzare tale acconto. Il mancato completamento della realizzazione delle opere concordate o delle sue eventuali modifiche comporterà la restituzione del contributo non speso.

Con la stessa Legge Regionale, Regione Lombardia ha previsto che Arexpo e Regione potranno concordare una contribuzione da parte di Arexpo S.p.A. alla realizzazione delle politiche regionali per lo sviluppo economico. Alla data del presente bilancio è ancora in fase di analisi l'eventuale modalità di attuazione di tale comma e al momento Arexpo non ha assunto alcun impegno in tal senso.

Gli altri debiti sono riferiti principalmente a debiti verso le amministrazioni comunali di Milano e Rho e relativi ai costi di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti a fronte dell'emissione dei titoli edilizi e ai debiti finanziari verso Finlombarda S.p.A. di cui sopra.

#### **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 2022 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	178.200.000	-114.151.740	64.048.260	429.854	63.618.406	48.487.546
Acconti	4.569.068	160.000.000	164.569.068	4.569.068	160.000.000	0
Debiti verso fornitori	7.500.846	2.080.918	9.581.764	9.581.764	0	0
Debiti tributari	140.924	25.835	166.759	166.759	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	126.757	62.558	189.315	189.315	0	0
Altri debiti	2.732.506	22.482.036	25.214.542	2.718.155	22.496.387	20.027.248
<b>Totali debiti</b>	<b>193.270.101</b>	<b>70.499.607</b>	<b>263.769.708</b>	<b>17.654.915</b>	<b>246.114.793</b>	<b>68.514.794</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:

	<b>Totale</b>	
Area geografica		Italia
Debiti verso banche	64.048.260	64.048.260
Acconti	164.569.068	164.569.068

Debiti verso fornitori	9.581.764	9.581.764
Debiti tributari	166.759	166.759
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	189.315	189.315
Altri debiti	25.214.542	25.214.542
Debiti	263.769.708	263.769.708

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice civile:

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	64.048.260	64.048.260	0	64.048.260
Acconti	0	0	164.569.068	164.569.068
Debiti verso fornitori	0	0	9.581.764	9.581.764
Debiti tributari	0	0	166.759	166.759
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	189.315	189.315
Altri debiti	0	0	25.214.542	25.214.542
Totale debiti	64.048.260	64.048.260	199.721.448	263.769.708

Il contratto sottoscritto in data 12 giugno 2020 con Intesa Sanpaolo e banca IMI (in qualità di banca agente) è assistito, relativamente ad euro 74,5 milioni di euro residui relativi alle linee B) 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.

A seguito della cessione della quota di partecipazione al contratto di finanziamento operata da Intesa Sanpaolo verso Finlombarda S.p.A., Intesa ha ceduto pro-quota anche tali garanzie tranne le lettere d'intento.

### RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi al 31 dicembre 2022 si riferiscono alle seguenti partite:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	31.833.783	-1.896.248	29.937.535
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>31.833.783</b>	<b>-1.896.248</b>	<b>29.937.535</b>

Si riferiscono principalmente al risconto dell'anticipo del canone di diritto di superficie di ca. 54 mila mq di SLP a valere sulla concessione base verso Lendlease (seguendo parere Agenzia delle Entrate 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

In relazione al contributo in conto capitale di € 160 milioni erogato da Regione Lombardia, si segnala che il mancato completamento della realizzazione delle opere concordate o delle sue eventuali modifiche comporterà la restituzione del contributo non speso.

### 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	309.541
	Ricavi per prestazioni di servizi	17.055.643
<b>Totale</b>		<b>17.365.184</b>

I ricavi delle vendite sono riconducibili principalmente all'anticipo del saldo del canone (ex art. 6 del contratto di concessione base del 12 aprile 2019) dell'intero periodo concessorio sulla porzione di 54.578 mq di SLP costituiti in diritto di superficie il 23 giugno 2020 da parte di Lendlease. A fronte di una fattura emessa nei confronti del concessionario Lendlease di ca. 30 milioni di euro, seguendo il parere dell'Agenzia delle Entrate, sono stati portati a ricavo per competenza 1/99 della sopradetta fattura lasciando la quota restante a risconto.

I ricavi per prestazioni di servizi sono costituiti per la maggior parte da rimborsi forfettari emessi verso Lendlease per la realizzazione delle urbanizzazioni esistenti e di completamento sul sito MIND per euro 15.950.172, a ricavi per concessione spazi e servizi per euro 122.686 e infine per euro 982.785 relativi a ricavi per diritti di superficie da parte di Lendlease.

##### 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:

di euro 17.365.184,00. Le variazioni sono dovute alla variazione di valuta.

	Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia		17.365.184
<b>Totale</b>		<b>17.365.184</b>

### Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 17.545.414 (euro 14.425.970 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	8.816	139.342	148.158
Altri			
Proventi immobiliari	4.396.436	-4.243.897	152.539
Rimborsi spese	1.644.122	4.462.710	6.106.832
Contributo ex Campo Base	0	1.684.336	1.684.336
Plusvalenze di natura non finanziaria	16.757	-3.315	13.442
Sopravvenienze e insussistenze attive	1.827.207	-1.190.968	636.239
Altri ricavi e proventi	6.532.632	2.271.236	8.803.868
<b>Totale altri</b>	<b>14.417.154</b>	<b>2.980.102</b>	<b>17.397.256</b>
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>14.425.970</b>	<b>3.119.444</b>	<b>17.545.414</b>

### Contributi in conto esercizio

Nel corso dell'esercizio la società ha usufruito del credito di imposta energia - imprese non energivore - per i seguenti periodi ed importi:

- Euro 34.593 relativo al secondo trimestre 2022 ai sensi D.L. 21/03/2022 n. 21 - art. 3.
- Euro 33.530 relativo al terzo trimestre 2022 ai sensi D.L. 09/08/2022 n. 115 - Aiuti bis.
- Euro 80.035 relativo al quarto trimestre 2022 ai sensi D.L. 08.11.2022 n. 176.

Per completezza di informazione si comunica che i suddetti crediti sono stati utilizzati in compensazione con ritenute d'acconto per redditi di lavoro dipendente.

### Rimborsi Spese

In questa voce sono ricompresi i:

- ricavi da servizi dedicati principalmente alla Fondazione Human Technopole e altri utenti del sito e da prestazioni di committenza ausiliaria (ca. 3,49 milioni di euro);
- ricavi da rimborso dei costi sostenuti per le nuove commesse NO MIND (Università di Pavia – Parco Cardano, Parco Nord-Ovest, Comune di Seregno, Città Studi, Lainate, Comune di Rho, Invimit Moscova per complessivi ca. 698 mila euro);
- rimborsi costi del sito (ca. 2 milioni di euro).

### Contributo ex campo Base

Nel corso dell'esercizio sono stati ultimati i lavori all'ex Campo base. In data 6 novembre 2022 le aree sono state prese in consegna da Arexpo, in via anticipata rispetto al Collaudo, in modo da poterle riconsegnare al

Comune di Rho. La consegna delle aree al Comune di Rho è intervenuta il 16 novembre 2022. Per questo motivo il contributo per la realizzazione delle opere rilasciato da Expo 2015 è stato portato a ricavo nell'esercizio per euro 1.684.336.

### Altri ricavi e proventi

In questa voce sono stati principalmente ricompresi i ricavi da cessione opere ai Comuni per euro 8.597.808 e i ricavi relativi alla rendicontazione finale del progetto europeo denominato MINDFOODSHUB per euro 99.703.

## COSTI DELLA PRODUZIONE

### Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 15.084.835 (euro 13.359.618 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Energia elettrica	1.466.628	-252.271	1.214.357
Acqua	384.567	162.464	547.031
Spese di manutenzione e riparazione	3.166.169	-737.861	2.428.308
Servizi e consulenze tecniche	1.151.121	-102.862	1.048.259
Compensi agli amministratori	323.189	-22.333	300.856
Compensi a sindaci e revisori	130.307	-11.027	119.280
Promozione e pubblicità legale	330.002	-64.440	265.562
Servizi legali e notarili	131.787	100.493	232.280
Servizi fiscali, amministrative e commerciali	65.540	51.015	116.555
Spese telefoniche	16.895	1.810	18.705
Assicurazioni	662.246	-204.766	457.480
Spese di viaggio e trasferta	19.710	67.175	86.885
Personale distaccato/somministrato presso l'impresa	947.618	-397.358	550.260
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	37.426	5.960	43.386
Servizi IT	311.616	-15.510	296.106
Altri	4.214.797	3.144.728	7.359.525
<b>Totale</b>	<b>13.359.618</b>	<b>1.725.217</b>	<b>15.084.835</b>

Nella tabella sopariportata nella voce “altri” sono ricomprese, tra l'altro, le spese per la vigilanza dell'area pari ad euro 1.064.667, oneri di urbanizzazione pari ad euro 3.732.451 e lavori su Campo Base pari ad euro 1.074.914.

### 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 405.027 (euro 186.623 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

2.238.173 (euro 1.231.970 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
ICI/IMU	613.478	-7.603	605.875
Diritti camerali	2.061	-14	2.047
Abbonamenti riviste, giornali	832	883	1.715
Sopravvenienze e insussistenze passive	65.918	1.098.249	1.164.167
Minusvalenze di natura non finanziaria	349.038	-243.019	106.019
Altri oneri di gestione	200.643	157.707	358.350
<b>Totale</b>	<b>1.231.970</b>	<b>1.006.203</b>	<b>2.238.173</b>

La voce è composta principalmente dalle tasse e imposte sulle aree di proprietà della Società.

La voce sopravvenienze e insussistenze passive è costituita principalmente da euro 1.021.797 inerente ad un errato calcolo degli OO.UU dovuti al Comune di Milano negli scorsi esercizi.

## PROVENTI E ONERI FINANZIARI

### Altri proventi finanziari

L'importo di Euro 34.021 si riferisce a interessi attivi su depositi bancari.

### 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 6.337.466 (euro 6.927.932 nel precedente esercizio):

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	6.335.484
Altri	1.982
<b>Totale</b>	<b>6.337.466</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.

## 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.

		<b>IRES</b>
<b>A) Differenze temporanee</b>		
Totale differenze temporanee deducibili		0
Totale differenze temporanee imponibili		0
Differenze temporanee nette		0
<b>B) Effetti fiscali</b>		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio		-8.540.725
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio		1.523.914
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio		-7.016.811

	<b>Descrizione</b>	<b>Importo al termine dell'esercizio precedente</b>	<b>Variazione verificatasi nell'esercizio</b>	<b>Importo al termine dell'esercizio</b>	<b>Aliquota IRES</b>	<b>Effetto fiscale IRES</b>	<b>Aliquota IRAP</b>	<b>Effetto fiscale IRAP</b>
	Perdite fiscali a nuovo	42.432.482	-4.396.297	38.036.185	24,00	5.730.028	0	0
	Spese di manutenzione e riparazione, ammodernamento e trasformazione > 5%	10.611	-10.611	0	0	0	0	0
	Eccedenza ACE	13.425.390	456.006	13.881.396	24,00	787.053	0	0
	Fondo svalutazione crediti tassabile	42	0	42	24,00	10	0	0
	Emolumenti non corrisposti per cassa	51.000	-51.000	0	0	0	0	0

	Fondo rischi contrattuali	1.503.509	-1.503.509	0	0	0	0	0
	Fondo svalutazione magazzino e rischi	1.370.168	712.000	2.082.168	24,00	499.720	0	0
	Tassa rifiuti non pagata	1.149	-1.149	0	0	0	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	13.404	6.957	20.361	24,00	4.887	0	0

	Esercizio corrente - Ammontare	Esercizio corrente - Aliquota fiscale	Esercizio corrente - Imposte anticipate rilevate	Esercizio precedente - Ammontare	Esercizio precedente - Aliquota fiscale	Esercizio precedente - Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali:						
dell'esercizio	0			0		
di esercizi precedenti	38.036.185			42.432.482		
Totale perdite fiscali	38.036.185			42.432.482		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	38.036.185	24,00	5.750.103	42.432.482	24,00	6.785.139

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

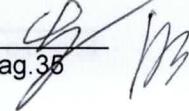
In applicazione dell'art. 2423-ter comma 6 C.C.: nella tabella seguente viene riportata informativa degli importi lordi dei crediti e dei debiti tributari compensati in base a quanto previsto dall'OIC n. 25, paragrafo n. 33 e n. 94A:

	IRES	IRAP
Credito anno precedente	1.107	506.170
Utilizzi per pagamento acconti anno 2022	-	(494.697)
Utilizzi per compensazioni in mod. F24: - Compensazione con diritti Camerali anno 2022	-	(2.047)
Saldo credito a fine esercizio	1.107	9.426

#### 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 6 anni.

## ALTRE INFORMAZIONI

### Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del Codice civile.

Nel 2022 la forza lavoro di Arexpo S.p.A. è così composta:

NATURA DEL RAPPORTO		al 31/12/2022	al 31/12/2021
dirigenti	a tempo indeterminato	3	3
	a tempo determinato	3	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	21	16
	a tempo determinato	0	1
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	2
	in somministrazione	3	8
		totali	50
stage		1	0

Il costo complessivo del personale di Arexpo per il 2022, è pari a euro 4.891.533 così suddiviso:

2022	Personale AREXPO	Assegnazioni Temporanei RL	Contratti di somministrazione	stage	totale
<b>A) Salari e stipendi</b>					
Emolumenti e assegni fissi	2.646.041	235.199	206.476	2.400	3.090.116
Compensi Accessori	358.000	36.685	-	-	394.685
<b>Totale A)</b>	<b>3.004.041</b>	<b>271.884</b>	<b>206.476</b>	<b>2.400</b>	<b>3.484.801</b>
<b>B) Oneri Sociali</b>	990.824	45.315	-	-	1.036.139
<b>C)TFR</b>	274.928	23.435	-	-	298.363
<b>D) Altri Costi</b>	69.080	3.150	-	-	72.230
<b>Totale B)+C)+D)</b>	<b>1.334.832</b>	<b>71.900</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.406.732</b>
<b>TOTALE</b>	<b>4.338.873</b>	<b>343.784</b>	<b>206.476</b>	<b>2.400</b>	<b>4.891.533</b>

Il costo del personale Arexpo e Stage pari ad 4.341.273 risulta composto dalle seguenti voci: per salari e stipendi e stage euro 3.006.441, per oneri sociali euro 990.824, per trattamento di fine rapporto euro 274.928, per formazione e buoni pasti euro 69.080.

Si evidenzia che Arexpo nel corso del 2022, a fronte dell'erogazione di servizi dedicati all'interno del sito MIND e per rimborso spese di personale sugli accordi Lr.18/2019, ha ricevuto rimborso spese debitamente

rendicontanti pari circa 1 milione di euro.

### 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	271.222	59.000

Le somme indicate nella sopradetta tabella sono i compensi deliberati dall'assemblea dei soci di Arexpo al netto dei contributi dovuti per legge.

### Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del Codice civile, comprensivi dei costi di sottoscrizione dei modelli fiscali relativi all'anno:

	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 al contributo in conto capitale di € 160 milioni si segnala che il mancato completamento della realizzazione delle opere concordate o delle sue eventuali modifiche comporterà la restituzione del contributo non speso.



### **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**

La Società si avvale dell'esenzione prevista dal paragrafo 25 dello IAS 24 e perciò è dispensata dai requisiti informativi di cui la paragrafo 18 dello IAS 24 relativi alle operazioni con le parti correlate e i relativi saldi.

### **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:

#### **Accordi Invimit S.p.A.**

Ad inizio 2023 Arexpo e INVIMIT hanno finalizzato la documentazione contrattuale e tecnico-economica di ulteriori tre Accordi Attuativi, la cui sottoscrizione è prevista nei prossimi mesi di aprile e maggio, relativi alle attività di committenza ausiliaria svolte da Arexpo in merito a:

- lavori di adeguamento degli impianti degli immobili di Piazza Venino e via Schiapparelli - importo stimato per il ristoro delle attività di competenza di Arexpo pari a circa 44.000,00 € (IVA esclusa);
- lavori di rifunzionalizzazione della sede della Prefettura di Como - importo stimato per il ristoro delle attività di competenza di Arexpo pari a circa 90.000,00 € (IVA esclusa);
- lavori di manutenzione straordinaria della sede della Prefettura di Pavia - importo stimato per il ristoro delle attività di competenza di Arexpo pari a circa 115.000,00 € (IVA esclusa).

#### **Fondazione Human Technopole**

In data 14 febbraio 2023 Arexpo e Fondazione HT hanno sottoscritto un contratto di compravendita afferente alle aree su cui si insedierà il nuovo head quater della fondazione. Il Prezzo di vendita è stato determinato in euro 2.163.322,34 oltre IVA.

### **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 energia - imprese non energivore - per i seguenti periodi ed importi:

- Euro 34.593 relativo al secondo trimestre 2022 ai sensi D.L. 21/03/2022 n. 21 - art. 3.
- Euro 33.530 relativo al terzo trimestre 2022 ai sensi D.L. 09/08/2022 n. 115 - Aiuti bis.
- Euro 80.035 relativo al quarto trimestre 2022 ai sensi D.L. 08.11.2022 n. 176.

Per completezza di informazione si comunica che i suddetti crediti sono stati utilizzati in compensazione con ritenute d'acconto per redditi di lavoro dipendente.

### **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 25.516 a riserva legale**
- **Euro 484.813 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 31.12.2022 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

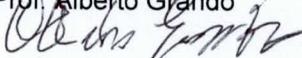
Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Milano, 28 marzo 2023

### **L'Organo Amministrativo**

Il Presidente

Prof. Alberto Grando



L'Amministratore delegato

Dott. Igor De Biasio

### **Dichiarazione di conformità**

I sottoscritti Alberto Grando 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.