# Arexpo S.p.A.

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019**

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

11 giugno 2020

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

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

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

## Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

### *Giudizio*

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

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

### *Elementi alla base del giudizio*

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

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

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

KPMG S.p.A. è una società per azioni di diritto italiano e fa parte del network KPMG di entità indipendenti affiliate a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), entità di diritto svizzero.

Ancona Aosta Bari Bergamo
Bologna Bolzano Brescia
Catania Como Firenze Genova
Lecce Milano Napoli Novara
Padova Palermo Parma Perugia
Pescara Roma Torino Treviso
Trieste Varese Verona

Società per azioni
Capitale sociale
Euro 10.415.500,00 i.v.
Registro Imprese Milano e
Codice Fiscale N. 00709600159
R.E.A. Milano N. 512867
Partita IVA 00709600159
VAT number IT00709600159
Sede legale: Via Vittor Pisani, 25
20124 Milano MI ITALIA

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

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

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

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

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

— abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

— abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

— abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;

— siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della

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

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

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

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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

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

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

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

Milano, 11 giugno 2020

KPMG S.p.A.

Giovanni Rebay
Socio

arexpo

# Bilancio al 31 dicembre 2019

Consiglio di Amministrazione del 26 maggio 2019

# INDICE


INFORMAZIONI GENERALI ..... 3

COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2019 ..... 3

CARICHE SOCIALI ..... 3

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE ..... 3

COLLEGIO SINDACALE ..... 4

ORGANISMO DI VIGILANZA ..... 4

REVISORE LEGALE DEI CONTI ..... 4

DELEGATO TITOLARE AL CONTROLLO SULLA GESTIONE FINANZIARIA DI AREXPO S.P.A ..... 4

RELAZIONE SULLA GESTIONE ..... 4

SEZIONE 1) SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE. ATTIVITÀ SVOLTA NELL'ESERCIZIO ..... 4

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL 2019 ..... 4

IL BILANCIO 2019: VERSO IL CONSOLIDAMENTO DEL PIANO INDUSTRIALE 2020-2119 ..... 6

RAPPORTI CON EXPO 2015 S.P.A. IN LIQUIDAZIONE ..... 7

PALINSESTO EVENTI 2019 ..... 8

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII) ..... 9

CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE ..... 10

MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE – ANCORE DELLO SVILUPPO ..... 11

MINDLAB ..... 17

PIANO INDUSTRIALE ..... 17

OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA ..... 18

MEZZI FINANZIARI ..... 19

ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE ..... 20

SEZIONE 2) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ..... 23

EMERGENZA COVID 19 ..... 23

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII) ..... 25

PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO REGIONALE (PAUR) ..... 25

CONVENZIONE URBANISTICA: CRONOPROGRAMMA ATTI CONSEGUENTI ..... 25

STRUTTURAZIONE PRESTITO SENIOR ..... 26

SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE ..... 27

PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI ..... 27

## INFORMAZIONI GENERALI

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

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

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

REA **MI-**1960692

### COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2019

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

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

### CARICHE SOCIALI

Consiglio di Amministrazione

| DURATA IN CARICA | SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2018[1] | |
|---|---|---|
| PRESIDENTE: | Prof. Giovanni Azzone | (assemblea 29 febbraio 2016) |
| CONSIGLIERI: | Avv. Giuseppe Bonomi | (assemblea 29 febbraio 2016) |
| | Avv. Ada Lucia De Cesaris | (assemblea 30 novembre 2016) |
| | Prof. Marco Simoni | (assemblea 30 novembre 2016) |
| | Dott.ssa Enrica Baccini | (assemblea 21 marzo 2018) |

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

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

## Collegio Sindacale

| | | |
|---|---|---|
| **DURATA IN CARICA** | **SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020** | |
| Presidente: | Dott.ssa Carla Pavone | (assemblea 10 maggio 2018) |
| Sindaci Effettivi: | Dott. Andrea Manzoni | (assemblea 10 maggio 2018) |
| | Dott. Michele Cassader | (assemblea 10 maggio 2018) |
| Sindaci supplenti: | Dott.ssa Anna Maria Magro | (assemblea 10 maggio 2018) |
| | Dott. Maurizio Bocca | (assemblea 10 maggio 2018) |

## Organismo di vigilanza

| | |
|---|---|
| **DURATA IN CARICA** | **SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020** |
| Presidente: | Avv. Bruna Alessandra Fossati |
| Componenti: | Dott. Fabio Frattini |
| | Rag. Alberto Mattioli |

## Revisore legale dei conti

**KPMG S.P.A.**

**DURATA IN CARICA** **SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020**

## Delegato titolare al controllo sulla gestione finanziaria di Arexpo S.p.A

Dott. Francesco Paolo Romanelli

## Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

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

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

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

## Sezione 1) Situazione della Società e Andamento della gestione. Attività svolta nell'esercizio

### Il Mercato Immobiliare Italiano nel 2019

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

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

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

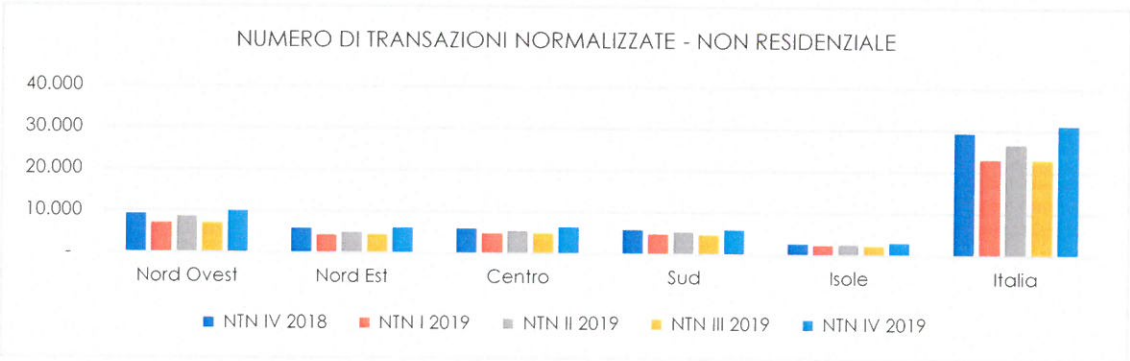
"*corporate finance*": ciò che prima era intuitivo e autodefinito si struttura sulla base delle logiche competitive votate "*all'analisi della situazione* e delle strategie d'impresa, all'individuazione delle fonti di reddito e di possibili finanziatori e alla corretta gestione dei finanziamenti ottenuti".

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

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

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

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




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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. una caratterizzazione del mercato di riferimento secondo logiche di gestione strutturata;

b. una sostanziale conferma del trend di crescita del mercato;

c. un aumento della domanda di locazione con alcune criticità tra domanda e offerta;

d. un calo, nel complesso, dei prezzi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Rapporti con Expo 2015 S.P.A. in liquidazione

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

In particolare, l'accordo ha definito i reciproci rapporti in ambito ambientale, relativamente ai costi delle bonifiche, costi sopportati per attività di rimozione di rifiuti speciali e attività di rimozione di ballast/amianto presente nel compendio immobiliare. Sempre in ambito ambientale, inoltre, l'atto ricognitivo ha previsto che Arexpo S.p.A. promuova, a proprie spese, azioni giudiziarie nei confronti dei precedenti proprietari, per chiedere ed ottenere l'indennizzo dei costi che Expo 2015 S.p.A. ha sopportato, quale superficiaria, per attività di conferimento in discarica, quale rifiuto, dei riporti risultanti non conformi al test di cessione ai sensi dell'art. 9 del DM 5 febbraio 1998, impegnandosi a riversare ad Expo 2015 S.p.A. il risultato economico utile di tali iniziative giudiziarie, al netto dei relativi costi legali sostenuti. Si tratta di importi che per parte sostanziale Arexpo provvederà a chiedere, come previsto dai contratti di acquisto delle aree, ai propri danti causa.

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

In relazione alle sopraddette cause in ambito ambientale è stata promossa (in prevenzione) un'azione giudiziale da Bastogi S.p.A. in qualità di venditrice ad Arexpo S.p.A. di alcuni terreni strumentali alla realizzazione del Sito espositivo di Expo Milano 2015. L'azione era finalizzata, principalmente, ad accertare la mancanza di responsabilità in capo all'attrice relativamente alle attività di conferimento a discarica di riporti non risultati conformi alle verifiche ambientali svolte nell'ambito dei lavori di realizzazione del già menzionato Sito da parte della superficiaria Expo 2015 S.p.A. In via riconvenzionale, Arexpo ed Expo hanno richiesto la condanna di Bastogi al pagamento di euro 4.154.589,92, importo calcolato alla stregua dei costi sostenuti da Expo per le attività di bonifica ambientale svolte relativamente all'area a suo tempo venduta dagli attori ad Arexpo sulla quale la stessa aveva costituito un diritto di superficie ad Expo 2015 S.p.A. per la realizzazione e la gestione del sito espositivo di Expo Milano 2015.

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

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

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

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

Rispetto al compenso pattuito, Arexpo ha provveduto complessivamente al pagamento di 56 milioni di euro ottenendo da Expo 2015 S.p.A., nel corso del 2019, una dilazione sul saldo da liquidare, alla data del 31 dicembre 2020.

## PALINSESTO EVENTI 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Programma Integrato d'Intervento (PII)

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

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

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

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

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

### Le procedure ambientali e tecnico amministrative

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

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

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

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

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

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

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

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

## Concessione Diritto di Superficie

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

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

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

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

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

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

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

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

## MIND: Le Funzioni Pubbliche – Ancore dello Sviluppo

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

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

MIND sarà:

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

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

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

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

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

***Human Technopole (HT)***

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

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

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

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

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

<u>Il 2019 ha visto Arexpo impegnata:</u>

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

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

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

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

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

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

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

Il progetto del Nuovo Campus Universitario prevede la realizzazione di un moderno Campus che ospiti le facoltà scientifiche dell'Università Statale di Milano oggi localizzate in Città Studi e sarà in grado di accogliere oltre 20.000 persone di cui 18.000 studenti delle facoltà scientifiche. Il Campus Universitario sarà ideato e realizzato secondo i modelli di successo più avanzati a livello internazionale, prevedendo spazi per la ricerca e per la didattica attrattivi e competitivi in un ambiente aperto alla dimensione internazionale; stabilendo importanti sinergie tra le aule didattiche; creando un'impronta di forte propensione verso spazi collettivi accoglienti e vivibili, per studenti, dipendenti e residenti.

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

Il testo contrattuale prevede quanto segue:

- l'impegno delle parti a sottoscrivere il contratto definitivo di compravendita entro i cinque giorni precedenti la sottoscrizione da parte dell'Università del contratto di concessione dei lavori di realizzazione del Campus, e della relativa gestione (prevista, indicativamente, per gennaio 2021), che la stessa sottoscriverà con l'aggiudicatario della procedura di gara di cui all'art. 183, comma 15 del d.lgs. n. 50/2016, in corso di indizione da parte dell'Università;
- l'oggetto della compravendita è un'area territoriale pari ad un'estensione di circa 65.000 mq e con capacità edificatoria (a fine commerciale) pari a 2.500 mq di superficie lorda di pavimento, destinata ad ospitare funzioni commerciali connesse alla gestione del Campus;
- il prezzo di compravendita è pari complessivamente ad Euro 13.046.250,00, oltre IVA, ed è stato determinato in ossequio ai valori determinati dall'Agenzia delle Entrate in due pareri rilasciati ad Arexpo e concernenti il valore dell'area destinata a standard urbanistico e la congruità del valore iscritto a bilancio 2017 delle aree di proprietà di Arexpo, con riferimento al valore della capacità edificatoria;
- il contratto prevede l'assunzione da parte di entrambi i contraenti di alcuni obblighi strumentali e connessi al trasferimento della proprietà dell'area;
- il contratto prevede la condizione dell'efficacia (condizione sospensiva alla stipula del contratto definitivo) del rispetto delle Parti delle prescrizioni di cui all'art. 12 del D.L. n. 98/20111;
- il contratto prevede la possibilità di rideterminare il prezzo di vendita in ragione del Parere di congruità che dovrà essere rilasciato ad UNIMI dall'Agenzia del Demanio ai sensi del comma 1 bis dell'art. 12 del D.L. n. 98/2011;
- il contratto prevede alcune clausole risolutive (da azionare previa diffida) a favore di UNIMI. Queste, in particolare, attengono allo stato dell'area al momento della sua consegna (che dovrà essere libera da vincoli, pesi, gravami e dalle preesistenze interferenziali non compatibili con il Campus; in condizioni ambientali idonee a consentire l'insediamento del Campus) ed alla necessità di ottenere da parte di Arexpo la sdemanializzazione di un alveo torrentizio ricadente nell'area;
- il contratto prevede altresì alcune clausole risolutive da inserire nel contratto definitivo di compravendita concernenti ipotesi riconducibili a responsabilità di Arexpo che non consentano la realizzazione od il collaudo positivo del Campus.

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

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

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

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

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

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

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

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

***Struttura Ospedaliera Istituto Ortopedico Galeazzi IRCCS***

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

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

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

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

***Cascina Triulza***

Il piano di sviluppo di Arexpo conferma la Cascina Triulza - in coerenza con quanto previsto dall'AdP – nella funzione di interesse pubblico e/o generale già sperimentata durante Expo per la divulgazione e la sensibilizzazione delle comunità circostanti dei risultati delle azioni scientifiche, formative legate al progetto di rigenerazione urbana di MIND.

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

A questo proposito, l'8 gennaio 2018 Arexpo (soggetto attuatore del PII) ha trasferito i propri uffici nella Cascina Triulza e ha sottoscritto un nuovo contratto di concessione con la Fondazione Triulza per dare più forza a questa funzione sociale, che si candida ad accompagnare lo sviluppo dell'area.

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

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

**Il governo di MIND**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## MINDLAB

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

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

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

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

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

## PIANO INDUSTRIALE

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

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

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

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

Con la "Concessione Base" il Concessionario acquisisce formalmente il diritto di superficie per lo sviluppo delle opere in regime di proprietà 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La società ora ha un duplice obiettivo:

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

---

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

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

## MEZZI FINANZIARI

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

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

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

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

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

Nello specifico:

- in data 3 aprile 2019, al fine di identificare le soluzioni presenti sul mercato creditizio e verificare la platea dei potenziali "finanziatori", ha pubblicato, ai sensi dell'art. 66 del D.lgs. n. 50/2016, un avviso di consultazione preliminare di mercato per l'acquisizione di servizi finanziari ex art. 17, comma1, lett. f) del D.lgs. n. 50/2016, rimasto senza esito alcuno;
- in data 28 giugno 2019, ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. 50/2016, visto l'esito della già menzionata consultazione, ha provveduto alla pubblicazione di un avviso per la manifestazione di interesse relativa ai servizi finanziari a cui è seguita la ricezione di n. 5 manifestazioni di interesse, rispettivamente da Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., da Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. p.a., Banco BPM S.p.A. e MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A.. Con tali Istituti sono state avviate interlocuzioni volte all'acquisizione di elementi tecnici utili a definire le migliori condizioni da porre al servizio da affidare.
- In data 20 dicembre 2019, Arexpo ha indetto, ai sensi degli artt. 4 e 17 del D. Lgs. D.lgs. 50/2016, una procedura per l'affidamento del servizio relativo all'assunzione di un prestito finanziario senior del valore di euro 210.000.000, oltre a ulteriori euro 10.000.000,00 relativi alla costituzione di una linea di credito Stand-by, invitando a presentare offerta i 5 operatori già indicati che avevano manifestato interesse al finanziamento, fissando il termine per la scadenza delle offerte al 31 gennaio 2020.

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

## Andamento e Risultato Economico, Patrimoniale e Finanziario della Gestione

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

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

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

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

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

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

Le Liquidità differite sono essenzialmente composte da:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Risultato lordo tiene conto per 12,218 milioni di euro degli oneri finanziari maturati sui finanziamenti a medio lungo termine nei confronti degli istituti bancari e alle commissioni bancarie su tali finanziamenti e per 100 mila euro su oneri finanziari corrisposti ad EXPO 2015 S.p.A. a rimborso della dilazione del debito di 20 milioni.

Il Risultato netto considera le imposte di esercizio.

Di seguito viene riportato il conto economico riclassificato.

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

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

| Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni (rimanenze) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Quoziente primario di struttura | 36,19% | 41,69% |
| Quoziente secondario di struttura | 36,19% | 103,27% |

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

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

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

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

### Operazioni atipiche o inusuali

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

### Descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposta la società

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

### Investimenti

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

### Attività di ricerca e di sviluppo

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

### Organismo di Vigilanza

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

### Azioni proprie possedute, acquistate e alienate

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

## Sezione 2) Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

### EMERGENZA COVID 19

#### Misure azienda

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

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

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

**Misure Cantieri**

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

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

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

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

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

**Misure gare in corso**

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

- procedura ristretta, ai sensi dell'art. 61 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento dei lavori di rimozione delle interferenze e demolizione di manufatti e infrastrutture esistenti nell'area di insediamento del campus UNIMI – termini prorogati dal 16 marzo 2020 al 3 aprile 2020.

- procedura di gara per la conclusione di un Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 54, comma 4, lett. c), del D.lgs. n. 50/2016, con più operatori per l'affidamento di servizi di architettura e ingegneria, nell'ambito dello sviluppo del progetto di rigenerazione del Sito MIND e nell'ambito delle attività svolte da Arexpo, suddiviso in n. 6 lotti – termini prorogati dal 13 marzo 2020 al 3 aprile 2020.

- procedura di gara per la conclusione di un Accordo Quadro con un unico operatore, ai sensi dell'art. 54, comma 3, del D.lgs. n. 50/2016, per l'esecuzione dei servizi di manutenzione, facility, governance e gestione delle aree, opere, edifici e impianti del Sito Mind. – termini prorogati dal 8 aprile 2020 al 7 luglio 2020.

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

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

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

## Programma Integrato d'Intervento (PII)

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

## Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale (PAUR)

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

a. *Pronuncia di compatibilità ambientale - Valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 152/2006 e dell'art. 5 della l.r. 5/2010;*

b. *autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi comunque denominati, necessari alla realizzazione e all'esercizio del progetto di rigenerazione*

c. *approvazione del Programma Integrato di Intervento precedentemente assunto con determinazioni delle Giunte Comunali di Milano e Rho nelle rispettive sedute del 4 e dell'8 ottobre 2019.*

## Convenzione Urbanistica: Cronoprogramma atti conseguenti

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

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

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

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

**entro fine maggio**

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

**entro la prima settimana di giugno**

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

**entro la seconda settimana di giugno**

- stipula del contratto finanziamento "Senior"

**entro la terza settimana di giugno**

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

**entro la fine di giugno**

- atto di compravendita con Human Technopole.

## STRUTTURAZIONE PRESTITO SENIOR

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

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

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

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

## SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

Di seguito una sintesi dei più significativi:

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

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

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

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

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

## PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI

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

*Per il Consiglio di Amministrazione*

Il Presidente

Prof. Giovanni Azzone

Il direttore generale

Dott. Marco Carabelli

Milano, 26 maggio 2020

# AREXPO S.P.A.

## Bilancio di esercizio al 31/12/2019

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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

# Bilancio al 31/12/2019

## STATO PATRIMONIALE

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

## STATO PATRIMONIALE

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

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

## CONTO ECONOMICO

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

| | | |
|---|---|---|
| 8) Per godimento di beni di terzi | 89.617 | 43.086 |
| 9) Per il personale: | | |
| a) Salari e stipendi | 2.510.385 | 2.159.904 |
| b) Oneri sociali | 850.168 | 778.025 |
| c) Trattamento di fine rapporto | 157.141 | 145.043 |
| d) Trattamento di quiescenza e simili | 0 | 4.015 |
| e) Altri costi | 0 | 600 |
| Totale costi per il personale | 3.517.694 | 3.087.587 |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni: | | |
| a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 53.804 | 51.817 |
| b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 454.968 | 434.183 |
| d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide | 114.685 | 0 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | 623.457 | 486.000 |
| 14) Oneri diversi di gestione | 2.424.296 | 2.677.179 |
| **Totale costi della produzione** | **27.221.207** | **29.010.615** |
| **Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)** | **-1.429.855** | **579.686** |
| **C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:** | | |
| 16) Altri proventi finanziari: | | |
| d) Proventi diversi dai precedenti | | |
| Altri | 1.150 | 84.651 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 1.150 | 84.651 |
| Totale altri proventi finanziari | 1.150 | 84.651 |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari | | |
| Altri | 12.318.511 | 10.553.565 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 12.318.511 | 10.553.565 |
| 17-bis) Utili e perdite su cambi | 0 | -51 |
| **Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)** | **-12.317.361** | **-10.468.965** |
| **D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:** | | |
| **Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)** | **0** | **0** |
| **RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)** | **-13.747.216** | **-9.889.279** |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| Imposte correnti | 170.517 | 200.279 |
| Imposte differite e anticipate | 16.583 | -11.509.052 |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 187.100 | -11.308.773 |
| **21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO** | **-13.934.316** | **1.419.494** |

| RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO) | | |
|---|---|---|
| | **Esercizio Corrente** | **Esercizio Precedente** |
| **A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)** | | |
| **Utile (perdita) dell'esercizio** | **(13.934.316)** | **1.419.494** |
| Imposte sul reddito | 187.100 | (11.308.773) |
| Interessi passivi/(attivi) | 12.317.361 | 10.468.914 |
| (Dividendi) | 0 | 0 |
| (Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività | 0 | 0 |
| **1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione** | **(1.429.855)** | **579.635** |
| *Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto* | | |
| Accantonamenti ai fondi | 0 | 0 |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni | 508.772 | 486.000 |
| Svalutazioni per perdite durevoli di valore | 0 | 0 |
| Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie | 0 | 0 |
| Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari | 114.685 | 0 |
| *Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto* | 623.457 | 486.000 |
| **2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto** | **(806.398)** | **1.065.635** |
| *Variazioni del capitale circolante netto* | | |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze | (8.012.489) | 2.375.761 |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti | (18.718.918) | (3.378.492) |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori | (4.311.539) | (41.495.176) |
| Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi | 777.698 | (309.614) |
| Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi | 2.764 | 0 |
| Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto | 21.977.550 | (22.807.737) |
| *Totale variazioni del capitale circolante netto* | (8.284.934) | (65.615.258) |
| **3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto** | **(9.091.332)** | **(64.549.623)** |
| *Altre rettifiche* | | |
| Interessi incassati/(pagati) | (12.317.361) | (10.468.914) |
| (Imposte sul reddito pagate) | 0 | 0 |
| Dividendi incassati | 0 | 0 |
| (Utilizzo dei fondi) | 61.075 | 126.751 |
| Altri incassi/(pagamenti) | 0 | 0 |
| *Totale altre rettifiche* | (12.256.286) | (10.342.163) |
| **Flusso finanziario dell'attività operativa (A)** | **(21.347.618)** | **(74.891.786)** |
| **B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento** | | |
| *Immobilizzazioni materiali* | | |
| (Investimenti) | (67.415) | (197.571) |

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

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

## PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2019 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, e seguenti del Codice civile, interpretate e integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("i principi contabili OIC"), si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa.

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

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

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

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

In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

Per quanto riguarda l'attività della Società e i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione e al paragrafo dedicato nella presente nota integrativa.

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa.

L'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale è commentato in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

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

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

## CRITERI DI REDAZIONE

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

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere

riconosciute e proventi da non riconoscere in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 del Codice Civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli OIC richiede l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire dalle stime effettivamente adottate in questo bilancio. Le stime sono utilizzate dalle società principalmente per rilevare le rimanenze, le attività per imposte differite e gli accantonamenti per rischi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

Di seguito vengono indicate le stime più significative relative alla redazione del bilancio perché comportano un elevato ricorso a giudizi soggettivi e assunzioni di ipotesi:

- Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, costituite da iniziative immobiliari, che vengono iscritte al costo di produzione, comprensivo degli oneri accessori, ovvero al valore corrente di mercato, se minore. Il valore di mercato viene determinato mediante perizie o pareri di congruità richiesti dalla società.
- Attività per imposte anticipate, le quali sono rilevate a fronte delle perdite fiscali riportate a nuovo e delle altre differenze temporanee, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri a fronte dei quali tali perdite e le differenze temporanee potranno essere utilizzate. Una

significativa valutazione discrezionale è richiesta agli Amministratori per determinare l'ammontare delle imposte differite attive che possono essere contabilizzate.

- Fondi rischi ed oneri: la stima dei fondi per rischi ed oneri che viene effettuata facendo riferimento alle migliori informazioni disponibili alla data del presente bilancio comporta l'elaborazione di stime discrezionali riguardanti l'esito futuro di contenziosi o eventi, la cui valutazione in termini di profilo di rischio e le cui stime in termini di impatti economici finanziari sono soggette a incertezze e complessità che potrebbero determinare variazioni nelle stime.

Di seguito sono illustrati i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del Codice civile, e con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

**Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio o di accrescimento della capacità operativa e sono ammortizzati in 5 anni.

I diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.

Le immobilizzazioni, il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare, sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

L'iscrizione e la valorizzazione della posta Costi di impianto ed ampliamento è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426, comma 1 n. 3 del Codice civile, in quanto, come previsto dal Principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni immateriali.

**Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati.

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

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalla realtà aziendale e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità all'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

- impianti e macchinari: 15%
- attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

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

Non sono state effettuate rivalutazioni.

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

### Partecipazioni

La società non detiene partecipazioni.

### Rimanenze

Le rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, principalmente costituite da iniziative immobiliari, vengono iscritte al costo di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e svalutate eventualmente per allinearle al valore corrente di mercato, se minore.

In deroga alla regola generale, nella determinazione del costo di produzione delle rimanenze, sono stati inclusi anche gli oneri finanziari relativi ai debiti verso Expo 2015 S.p.A. in liquidazione a titolo di ristoro sui costi dalla stessa sostenuti per la dilazione concessa sul debito di 20 milioni di euro. Tale comportamento è in linea con le previsioni del principio contabile OIC 13 in tema di prodotti che richiedano un processo produttivo di vari anni prima di poter essere venduti o impiegati in processi aziendali.

La rilevazione dei costi di produzione è stata condotta considerando in modo unitario l'insieme delle aree e dei fabbricati che costituiscono il complesso immobiliare Expo 2015 e che risultano già acquisite alla data del 31 dicembre 2019.

Le rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione sono valutate al costo di produzione in quanto ritenuto inferiore al valore di mercato.

### Strumenti finanziari derivati

La società non si è avvalsa di strumenti finanziari derivati.

### Crediti

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide da clienti o da altri soggetti.

I crediti originati dalla vendita di beni e prestazioni di servizi sono rilevati secondo i requisiti indicati nel paragrafo di commento relativo ai ricavi. I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni

e servizi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, vale a dire se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la Società.

I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo.

Con riferimento al valore di presumibile realizzo, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite un fondo svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore. A tal fine sono considerati indicatori, sia specifici sia in base all'esperienza e ogni altro elemento utile, che facciano ritenere probabile una perdita di valore dei crediti. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti individualmente significativi e a livello di portafoglio per i restanti crediti, determinando le perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio.

### Crediti tributari e attività per imposte anticipate

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

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

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

### Disponibilità liquide

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

### Ratei e risconti

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

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

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

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

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

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

## Fondi per rischi ed oneri

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

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

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

In conformità con l'OIC 31 par.19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria).

## Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

Rappresentano le passività connesse agli accantonamenti per trattamento di fine mandato a collaboratori coordinati e continuativi della Società.

L'accantonamento dell'anno è stato determinato, anche in base a stime, in modo da consentire il progressivo adeguamento del relativo fondo alla quota complessivamente maturata alla fine dell'esercizio.

## Fondi per imposte, anche differite

Non si rilevano fondi per imposte differite.

## Trattamento di fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

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

## Debiti

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

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

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

### Valori in valuta

Le attività e le passività monetarie in valuta sono iscritte al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio, con imputazione a conto economico dei relativi utili e perdite su cambi.

### Costi e ricavi

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.

# INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

# ATTIVO

### Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Non rilevano crediti verso soci per versamenti ancora dovuti.

## IMMOBILIZZAZIONI

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 92.054 (€ 135.925 nel precedente esercizio).

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

| | Costi di impianto e di ampliamento | Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | Totale immobilizzazioni immateriali |
|---|---|---|---|---|
| Valore di inizio esercizio | | | | |
| Costo | 111.605 | 176.710 | 70.855 | 359.170 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 106.997 | 76.730 | 39.518 | 223.245 |
| Valore di bilancio | 4.608 | 99.980 | 31.337 | 135.925 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | |
| Incrementi per acquisizioni | 0 | 9.933 | 0 | 9.933 |
| Ammortamento dell'esercizio | 2.304 | 37.329 | 14.171 | 53.804 |

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

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni.

***Composizione dei "costi di impianto e ampliamento"***

In relazione a quanto disposto dall'art.2427, comma 1 numero 3 del Codice civile, viene esposta nei seguenti prospetti la composizione dei costi di impianto e ampliamento.

***Composizione dei costi di impianto e ampliamento:***

| | Descrizione | Valore di inizio esercizio | Ammortamenti dell'esercizio | Totale variazioni | Valore di fine esercizio |
|---|---|---|---|---|---|
| | Costi per variazioni societarie | 4.608 | 2.304 | -2.304 | 2.304 |
| Totale | | 4.608 | 2.304 | -2.304 | 2.304 |

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

## Immobilizzazioni materiali

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

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

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

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

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

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

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

## Operazioni di locazione finanziaria

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

## ATTIVO CIRCOLANTE

## Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 313.938.613 (euro 305.926.124 nel precedente esercizio).

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

| | Valore di inizio esercizio | Variazione esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|---|---|---|
| **Costo/Valore conferimento delle aree** | **171.089.228** | **0** | **171.089.228** |
| **Oneri Accessori alle acquisizioni** | **4.305.914** | **0** | **4.305.914** |
| **Oneri Sviluppo** | **91.858.401** | **7.912.490** | **99.770.891** |
| **Oneri finanziari** | **38.672.581** | **100.000** | **38.772.581** |
| **Totale** | **305.926.124** | **8.012.490** | **313.938.613** |

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

Anche per l'esercizio 2015, gli Amministratori avevano ritenuto necessario ottenere dall'Agenzia delle Entrate un parere di congruità sul valore complessivo delle aree iscritte a bilancio. Il parere trasmesso con lettera del 29 aprile 2016, aveva confermato la congruità dei valori di iscrizione in bilancio delle aree al 31 dicembre 2015 e quindi la sostanziale sostenibilità del valore capitalizzato sui cespiti del sito EXPO. Lo stesso è stato formulato considerando la vigente situazione urbanistica dell'area nel più ampio contesto generale del mercato di riferimento.

L'anno 2016 aveva visto la redazione delle perizie, di cui al DPCM 9 marzo 2016 nell'ambito della valutazione della congruità del prezzo di emissione delle nuove azioni redatte dal Collegio peritale nominato dal Presidente del Tribunale di Milano e da Cassa Depositi e Prestiti per conto del MEF, a seguito del progetto che aveva portato il MEF a programmare il proprio ingresso nella compagine societaria.

Il Consiglio di Amministrazione di Arexpo S.p.A. nella relazione per la determinazione del valore economico della Società ai sensi dell'art. 2441 Cod. Civile, anche tenuto conto delle suddette perizie, aveva

determinato il valore delle aree al 31 dicembre 2016 in ca. 300 milioni di euro.

A partire dall'esercizio 2017 gli Amministratori hanno effettuato internamente un primo "impairment test" sul valore complessivo delle rimanenze iscritte rispetto al valore desumibile di realizzo sul mercato, basato sui:

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

Tale approccio metodologico è stato condiviso con l'Agenzia delle Entrate, a cui, in continuità con i precedenti esercizi, è stato richiesto un parere di congruità del valore iscritto, a conforto delle valutazioni effettuate dalla Società. Il parere, reso nell'aprile del 2018, ha ritenuto il valore delle rimanenze "congruo e prudenzialmente ragionevole con i valori attuali di aree e fabbricati iscritti al Bilancio 2017 della società Arexpo S.p.A.".

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

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

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

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

## Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a euro 37.396.290 (euro 40.476.333 nel precedente esercizio).

La loro composizione è così rappresentata:

| | Esigibili entro l'esercizio successivo | Esigibili oltre l'esercizio | Valore nominale totale | (Fondi rischi/svalutazioni) | Valore netto |
|---|---|---|---|---|---|
| Verso clienti | 22.928.566 | 0 | 22.928.566 | 114.685 | 22.813.881 |
| Crediti tributari | 30.565 | 0 | 30.565 | | 30.565 |
| Imposte anticipate | | | 13.318.462 | | 13.318.462 |
| Verso altri | 1.233.382 | 0 | 1.233.382 | 0 | 1.233.382 |
| Totale | 24.192.513 | 0 | 37.510.975 | 114.685 | 37.396.290 |

## Crediti verso clienti

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

## Crediti tributari

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

## Crediti per imposte anticipate

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

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

## Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice civile:

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio | Di cui di durata residua superiore a 5 anni |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | 4.209.648 | 18.604.233 | 22.813.881 | 22.813.881 | 0 | 0 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 20.363.848 | -20.333.283 | 30.565 | 30.565 | 0 | 0 |
| Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | 13.335.045 | -16.583 | 13.318.462 | | | |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 2.567.792 | -1.334.410 | 1.233.382 | 1.233.382 | 0 | 0 |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 40.476.333 | -3.080.043 | 37.396.290 | 24.077.828 | 0 | 0 |

## Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice civile:

| | Totale | |
|---|---|---|
| Area geografica | | Italia |
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | 22.813.881 | 22.813.881 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 30.565 | 30.565 |
| Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | 13.318.462 | 13.318.462 |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 1.233.382 | 1.233.382 |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 37.396.290 | 37.396.290 |

## Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 5.626.159 (€ 5.430.893 nel precedente esercizio).

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

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

## RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a Euro 593.464 (Euro 1.371.162 nel precedente esercizio).

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

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|---|---|---|
| Risconti attivi | 1.371.162 | -777.698 | 593.464 |
| Totale ratei e risconti attivi | 1.371.162 | -777.698 | 593.464 |

***Composizione dei risconti attivi:***

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

A complemento delle informazioni fornite sull'attivo dello Stato Patrimoniale qui di seguito si specificano le 'Svalutazioni per perdite durevoli di valore' e le 'Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali e immateriali'

## Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Non sussistono svalutazioni, né rivalutazioni di valore a fronte di svalutazioni effettuate nei precedenti

esercizi.

**Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali**

Ai sensi dell'art.10 della legge 72/1983 si precisa che non sono intervenute rivalutazioni monetarie ed economiche delle immobilizzazioni materiali o immateriali.

## INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE
## PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

### PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 113.611.998 (€ 127.546.318 nel precedente esercizio).

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

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

| | Valore di inizio esercizio | Attribuzione di dividendi | Altre destinazioni | Incrementi |
|---|---|---|---|---|
| Capitale | 100.080.424 | 0 | 0 | 0 |
| Riserva da sopraprezzo delle azioni | 43.815.536 | 0 | 0 | 0 |
| Riserva legale | 60.055 | 0 | 0 | 70.975 |
| Altre riserve | | | | |
| Varie altre riserve | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Totale altre riserve | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Utili (perdite) portati a nuovo | -17.829.193 | 0 | 1 | 1.348.519 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 1.419.494 | 0 | 0 | -1.419.494 |
| Totale Patrimonio netto | 127.546.318 | 0 | 1 | 0 |

| | Decrementi | Riclassifiche | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|---|---|---|---|
| Capitale | 0 | 0 | | 100.080.424 |
| Riserva da sopraprezzo delle azioni | 0 | 0 | | 43.815.536 |
| Riserva legale | 0 | 0 | | 131.030 |
| Altre riserve | | | | |
| Varie altre riserve | 0 | -5 | | -3 |
| Totale altre riserve | 0 | -5 | | -3 |
| Utili (perdite) portati a nuovo | 0 | 0 | | -16.480.673 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 0 | 0 | -13.934.316 | -13.934.316 |
| Totale Patrimonio netto | 0 | -5 | -13.934.316 | 113.611.998 |

| | Descrizione | Importo |
|---|---|---|
| | Riserva da arrotondamento Euro | -3 |
| Totale | | -3 |

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto vengono evidenziate di seguito le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

| | Valore di inizio esercizio | Attribuzione di dividendi | Altre destinazioni | Incrementi |
|---|---|---|---|---|
| Capitale | 100.080.424 | 0 | 0 | 0 |
| Riserva da sopraprezzo delle azioni | 43.815.536 | 0 | 0 | 0 |
| Riserva legale | 60.055 | 0 | 0 | 0 |
| Altre riserve | | | | |
| Versamenti in conto capitale | 12.000.000 | 0 | 0 | 12.000.000 |
| Varie altre riserve | -2 | 0 | 0 | 0 |
| Totale altre riserve | 11.999.998 | 0 | 0 | 12.000.000 |
| Utili (perdite) portati a nuovo | -7.427.754 | 0 | 0 | -10.401.439 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | -22.401.438 | 0 | 0 | 22.401.438 |
| Totale Patrimonio netto | 126.126.821 | 0 | 0 | 23.999.999 |

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

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

Le variazioni intervenute nel 2017 sono riferite a:

- deliberazioni dell'Assemblea dei soci del 9 maggio 2017 (approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2016) con parziale copertura delle perdite conseguite mediante utilizzo della riserva "versamenti soci in conto capitale" e riporto a nuovo della perdita residua di euro 8.040.725.
- conversione del finanziamento soci già erogato dalla Regione Lombardia per euro 9.500.000 in versamento soci in conto capitale a seguito di deliberazione n. X/6763 del 22.06.2017.
- conversione del finanziamento soci ancora da erogare dalla Regione Lombardia per euro 2.500.000 in versamento soci in conto capitale a seguito di deliberazione n. X/6763 del 22.06.2017.

Con tale deliberazione la Regione Lombardia ha autorizzato, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della Convenzione tra Regione Lombardia ed Arexpo S.p.A. del 30 dicembre 2015 (registrata in data 11 gennaio 2016 al n. 19086/RCC), la conversione del finanziamento soci infruttifero postergato ai sensi di legge, per

l'importo residuo di euro 12.000.000,00, con rinuncia al diritto alla restituzione, in versamento in conto capitale specificatamente destinato in via esclusiva alle attività connesse alla gestione della fase transitoria del Post Expo (cd. Fast Post Expo"). Il finanziamento erogato da Regione Lombardia risulta attualmente versato parzialmente per euro 9.500.000.

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

### Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del Codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

| | Importo | Origine/natura | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Capitale | 100.080.424 | Capitale | | 0 | 0 | 0 |
| Riserva da soprapprezzo delle azioni | 43.815.536 | Apporto dei soci | A e B | 0 | 0 | 0 |
| Riserva legale | 131.030 | Utili | A e B | 0 | 0 | 0 |
| Altre riserve | | | | | | |
| Versamenti in conto capitale | 0 | Apporto dei soci | A e B | 0 | 0 | 0 |
| Varie altre riserve | -3 | | | 0 | 0 | 0 |
| Totale altre riserve | -3 | | | 0 | 0 | 0 |
| Utili portati a nuovo | 0 | Utili | A e B | 0 | 0 | 0 |
| Totale | 144.026.987 | | | 0 | 0 | 0 |
| Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro | | | | | | |

## FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti per complessivi € 598.745 (€ 643.982 nel precedente esercizio).

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

| | Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili | Fondo per imposte anche differite | Strumenti finanziari derivati passivi | Altri fondi | Totale fondi per rischi e oneri |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore di inizio esercizio | 65.242 | 0 | 0 | 578.740 | 643.982 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | | |
| Accantonamento nell'esercizio | 12.805 | 0 | 0 | 0 | 12.805 |
| Utilizzo nell'esercizio | 58.042 | 0 | 0 | 0 | 58.042 |
| Totale variazioni | -45.237 | 0 | 0 | 0 | -45.237 |
| Valore di fine esercizio | 20.005 | 0 | 0 | 578.740 | 598.745 |

La voce "Altri fondi" è relativa ad oneri per le bonifiche delle aree da riconoscere alla società Expo 2015 S.p.A.. L'importo non è variato nel corso dell'esercizio e si riferisce ad una stima degli oneri non ancora definiti in modo puntuale dalle parti.

## TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta ad € 290.941 (€ 184.629 nel precedente esercizio).

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

| | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |
|---|---|
| Valore di inizio esercizio | 184.629 |
| Variazioni nell'esercizio | |
| Accantonamento nell'esercizio | 157.141 |
| Altre variazioni | -50.829 |
| Totale variazioni | 106.312 |
| Valore di fine esercizio | 290.941 |

## DEBITI

I debiti sono iscritti per complessivi euro 244.949.624 (euro 227.160.553 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

| | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|---|---|---|
| Debiti verso banche | 188.379.764 | 21.620.236 | 210.000.000 |
| Acconti | 8.000 | -8.000 | 0 |
| Debiti verso fornitori | 35.806.745 | -4.311.539 | 31.495.206 |
| Debiti tributari | 159.530 | 415.211 | 574.741 |
| Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale | 163.116 | 19.627 | 182.743 |
| Altri debiti | 2.643.398 | 53.536 | 2.696.934 |
| Totale | 227.160.553 | 17.789.071 | 244.949.624 |

I debiti verso banche ammontano a euro 210.000.000.

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

Al 31 dicembre 2019 sono stati rispettati i Covenant contrattuali.

La quota complessiva del debito innanzi esposto scade nell'esercizio successivo. Il finanziamento Bridge è integralmente assistito da garanzia ipotecaria iscritta sulle aree di proprietà e lettere di patronage.

Si rinvia alla Relazione sulla Gestione per maggiori informazioni sulle condizioni applicate ai finanziamenti.

## Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice civile.

I debiti verso fornitori si riferiscono a fatture da regolare al 31 dicembre 2019 e a fatture da ricevere 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 | 188.379.764 | 21.620.236 | 210.000.000 | 210.000.000 | 0 | 0 |
| Acconti | 8.000 | -8.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Debiti verso fornitori | 35.806.745 | -4.311.539 | 31.495.206 | 31.495.206 | 0 | 0 |
| Debiti tributari | 159.530 | 415.211 | 574.741 | 574.741 | 0 | 0 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 163.116 | 19.627 | 182.743 | 182.743 | 0 | 0 |
| Altri debiti | 2.643.398 | 53.536 | 2.696.934 | 2.696.934 | 0 | 0 |
| Totale debiti | 227.160.553 | 17.789.071 | 244.949.624 | 244.949.624 | 0 | 0 |

## Debiti - Ripartizione per area geografica

Di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice civile:

| | Totale | |
|---|---|---|
| Area geografica | | Italia |
| Debiti verso banche | 210.000.000 | 210.000.000 |
| Debiti verso fornitori | 31.495.206 | 31.495.206 |
| Debiti tributari | 574.741 | 574.741 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 182.743 | 182.743 |
| Altri debiti | 2.696.934 | 2.696.934 |

| | | |
|---|---|---|
| Debiti | 244.949.624 | 244.949.624 |

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

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

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

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

Per ulteriori informazioni rispetto alle linee di credito garantite da ipoteche si rinvia alla Relazione sulla Gestione.

## Finanziamenti effettuati dai soci

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i finanziamenti effettuati dai soci della società, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 19-bis del Codice civile.

I finanziamenti ricomprendono anche quelli effettuati dai soggetti che esercitano l'attività di finanziamento e controllo.

Al 31.12.2019 non rilevano finanziamenti da soci.

## RATEI E RISCONTI PASSIVI

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

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

## IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE E CONTI D'ORDINE

Nel corso dell'esercizio non è stato attuato alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

# INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

## VALORE DELLA PRODUZIONE

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del Codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

| | Categoria di attività | Valore esercizio corrente |
|---|---|---|
| | Ricavi da prestazioni di servizi | 16.056.180 |
| | Ricavi per vendita di beni | 5.595 |
| Totale | | 16.061.775 |

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

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del Codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

| | Area geografica | Valore esercizio corrente |
|---|---|---|
| | Italia | 16.061.775 |
| Totale | | 16.061.775 |

### Altri ricavi e proventi

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

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

La composizione delle singole voci è così costituita:

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

## COSTI DELLA PRODUZIONE

### Spese per servizi

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

La composizione delle singole voci è così costituita:

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

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

### Spese per godimento beni di terzi

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

### Oneri diversi di gestione

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

La composizione delle singole voci è così costituita:

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

## PROVENTI E ONERI FINANZIARI

### Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del Codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari" per complessivi € 12.318.511 (€ 10.553.565 nel precedente esercizio):

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

## RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del Codice civile, si precisa che non rilevano ricavi di entità o incidenza eccezionali.

## COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del Codice civile, si precisa che non rilevano costi di entità o incidenza eccezionali.

## IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte di competenza dell'esercizio sono rappresentate dalle imposte correnti, così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali, e dalle imposte anticipate, relative a componenti di reddito

negativi soggetti a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica e a benefici fiscali derivanti da perdite fiscali di precedenti esercizi.

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate:

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;
- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;
- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

Le imposte anticipate IRES ed IRAP sono state calcolate utilizzando rispettivamente le aliquote IRES del 24,00% ed IRAP del 3,9%.

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del Codice civile.

| | IRES | IRAP |
|---|---|---|
| A) Differenze temporanee | | |
| Totale differenze temporanee deducibili | 0 | 0 |
| Totale differenze temporanee imponibili | 0 | 0 |
| Differenze temporanee nette | 0 | 0 |
| B) Effetti fiscali | | |
| Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio | -13.312.474 | -22.571 |
| Imposte differite (anticipate) dell'esercizio | 16.583 | 0 |
| Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio | -13.295.891 | -22.571 |

| | Descrizione | Importo al termine dell' esercizio precedente | Variazione verificatasi nell' esercizio | Importo al termine dell' esercizio | Aliquota IRES | Effetto fiscale IRES | Aliquota IRAP | Effetto fiscale IRAP |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Perdite fiscali a nuovo | 60.183.758 | -50.717 | 60.133.041 | 24,00 | 11.033.273 | 0 | 0 |
| | Spese di manutenzione e riparazione, ammodernamento e trasformazione > 5% | 42.444 | -10.611 | 31.833 | 24,00 | 7.640 | 0 | 0 |
| | Fondo oneri bonifiche | 578.740 | 0 | 578.740 | 24,00 | 138.897 | 3,90 | 22.571 |
| | Eccedenza ACE | 12.747.502 | 1.464.277 | 14.211.779 | 24,00 | 2.112.864 | 0 | 0 |
| | Ammortamento costi di impianto ed ampliamento | 8.491 | -8.491 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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

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

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

***Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva***

In assenza di imposte correnti IRES non si rende necessario lo sviluppo delle riconciliazioni tra l'onere fiscale teorico IRES e quelli esposti in bilancio.

La società ha stanziato le imposte anticipate sulle perdite fiscali generate in alcuni dei precedenti esercizi e sull'eccedenza ACE (incentivo fiscale Aiuto alla Crescita Economica).

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

## ALTRE INFORMAZIONI

### Dati sull'occupazione

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

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

| *Natura del rapporto* | *Al 31/12/2019* | *Al 31/12/2018* |
|---|---|---|
| **DIRIGENTI** | | |
| a tempo indeterminato | 1 | 0 |
| a tempo determinato | 5 | 4 |
| in assegnazione temporanea da Regione Lombardia | 1 | 2 |
| **QUADRI** | | |
| a tempo indeterminato | 11 | 11 |
| a tempo determinato | 5 | 5 |
| in assegnazione temporanea da Regione Lombardia | 2 | 3 |
| IMPIEGATI | | |
| a tempo indeterminato | 3 | 1 |
| a tempo determinato | 6 | 8 |
| in assegnazione temporanea da Regione Lombardia | 2 | 2 |

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

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

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

## Compensi agli organi sociali

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

| | Amministratori | Sindaci |
|---|---|---|
| Compensi | 293.627 | 60.440 |

## Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del Codice civile, comprensivi dei costi di sottoscrizione dei modelli fiscali relativi all'anno 2017:

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

## Categorie di azioni emesse dalla società

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 17 del Codice civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:

| | Descrizione | Consistenza iniziale, numero | Consistenza iniziale, valore nominale | Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero | Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale | Consistenza finale, numero | Consistenza finale, valore nominale |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ordinarie | 100.080.424 | 100.080.424 | 0 | 0 | 100.080.424 | 100.080.424 |
| Totale | | 100.080.424 | 100.080.424 | 0 | 0 | 100.080.424 | 100.080.424 |

## Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427, n. 17 del Codice civile.

## Strumenti finanziari

La società non ha emesso altri strumenti finanziari di cui al n. 19 del 1° comma, dell'art. 2427 del Codice civile.

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del Codice civile,di seguito si forniscono informazioni sugli impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

## Impegni

Non si rilevano impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale. Non si rilevano impegni significativi che non siano già stati esposti nello stato patrimoniale.

## Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si comunica che non rilevano patrimoni destinati ad uno specifico affare, ai sensi dell'art. 2447 bis del Codice civile.

## Operazioni con parti correlate

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del Codice civile:

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni rilevanti, ma concluse a condizioni di mercato ed in forza della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (cd legge di stabilità 2017) che all'art. 1, comma 136 (Arexpo e convenzioni con i soci) recita: "La società Arexpo S.p.A. può avvalersi, sulla base di convenzioni, della collaborazione degli uffici tecnici e amministrativi dei propri soci pubblici, nonché delle rispettive società in house".

Di seguito si riportano i rapporti con le Parti correlate:

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

Nello specifico i costi sostenuti per i servizi di Metropolitane Milanesi sono riferibili alle attività prestate nei seguenti ambiti:

- "sviluppo del sito": redazione della progettazione definitiva ed esecutiva, di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e di direzione dei lavori, attività di supporto e indagini dell'Osservatorio Ambientale, attività catastali e consulenza prevenzione incendi;

- "Operations": direzione dell'esecuzione dei contratti di Global Service, servizi tecnici di supporto in campo autorizzazioni e sicurezza (supporto al Delegato del Datore di Lavoro, attività di RSPP e di supporto allo stesso per la gestione della sicurezza), manutenzione e gestione degli impianti acqua idrico-sanitario, potabile, antincendio, condensazione e falda, fognature, impianti di depurazione acque piovane e fitodepurazione, consulenza prevenzione incendi e gestione pratiche Commissione di Vigilanza in supporto ai Concessionari di Arexpo.
- Progetto HT": redazione e consegna pratiche edilizie presso gli Enti per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e delle licenze di agibilità, comprese le attività di progettazione ai fini del rilascio dei pareri preventivi degli Enti interessati (es. ATS, VVF, ARPA, Regione Lombardia, Comune di Milano, Comune di Rho) relativamente agli interventi di rifunzionalizzazione di Palazzo Italia, degli edifici del Cardo Nord-Ovest e dell'area di servizio denominata "US6", sviluppo della progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, assistenza al Responsabile Unico del Procedimento ("RUP"), direzione lavori.

I costi imputabili a Fondazione Fiera Milano sono relativi alla quota trattenuta al momento dell'acquisto dell'area per le bonifiche sulla base della proposta di definizione.

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

## Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 22-*ter*, tenendo conto dell'appendice di aggiornamento al principio contabile n. 12 dell'OIC, si informa che la società non ha posto in essere accordi non risultanti dallo stato patrimoniale da cui possano scaturire rischi o benefici significativi tale da poter pregiudicare il postulato generale della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico.

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

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

**Programma Integrato d'intervento (PII)**

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

**Provvedimento autorizzativo Unico regionale (PAUR)**

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

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

**Convenzione Urbanistica: Cronoprogramma atti conseguenti**

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

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

- la Conferenza dei Servizi per l'approvazione dei progetti di adeguamento delle opere di urbanizzazione di completamento, con i Comuni di Milano e Rho, nonché con tutti gli Enti e i soggetti titolati all'espressione del parere;
- le determinazioni dei valori di congruità economica, da parte dei Comuni, dei costi delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti;
- i frazionamenti e gli accatastamenti delle aree e delle opere previste in cessione ai due Comuni all'atto della sottoscrizione della Convenzione;
- le gare per la scelta del contraente ai fini della stipula delle garanzie fidejussorie;
- la definizione con gli Enti, del testo delle Linee Guida per la realizzazione delle aree a verde in MIND.

  A seguito della stipula dell'atto convenzionale, entro i successivi 10 giorni, verrà stipulata, con Lendlease, la concessione per l'istituzione del diritto di superficie per la cui definizione si sta procedendo con le attività di frazionamento nonché di accatastamento delle aree e dei manufatti su questa insistenti.

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

entro fine maggio

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

entro la prima settimana di giugno

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

entro la seconda settimana di giugno

- Contratto finanziamento "Senior"

entro la terza settimana di giugno

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

entro fine giugno

- atto di compravendita Human Technopole

**Strutturazione prestito senior**

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

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

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

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

**Altre informazioni**

**Emergenza Covid 19**

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

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

**Misure adottate**

**Azienda**

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

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

**Cantieri**

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

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

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

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

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

maggio 2020.

**Gare in corso**

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

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

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

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

## Strumenti finanziari derivati

La società non ha posto in essere operazioni con strumenti finanziari derivati.

## Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

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

Non applicabile.

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

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

## Destinazione del risultato d'esercizio

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

Signori Azionisti, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto dallo Stato Patrimoniale, Conto economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31.12.2019 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

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

Milano, 26 maggio 2020

## L'Organo Amministrativo

Il Presidente
Prof. Giovanni Azzone
Il Direttore Generale
Dott. Marco Carabelli

## Dichiarazione di conformità

I sottoscritti Giovanni Azzone e Marco Carabelli, amministratore e direttore generale della Società AREXPO S.p.A., consapevoli delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attestano, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società.