arexpo

Bilancio al 31 dicembre 2018

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 2018

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	
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)

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**

Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

il Progetto di bilancio al 31 dicembre 2018, che alleghiamo e sottoponiamo alla Vostra approvazione, chiude con un'utile d'esercizio pari ad Euro 1.419.494 Il Patrimonio Netto alla data di bilancio risulta pari ad Euro 127.546.318.

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

Settore di riferimento

Nel corso del 2018 il settore immobiliare italiano ha mostrato segni di rallentamento. In particolare, nel settore "Commercial Real Estate" gli investimenti sono calati di oltre il 20% rispetto all'anno precedente passando dalla cifra record di circa 11 miliardi di euro di transazioni nel 2017 a circa 8,85 miliardi di euro nel 2018.

Nel 2018, in aggiunta al "peso" del debito pubblico hanno influenzato negativamente il mercato sia l'incertezza politica che l'aumento dello spread ed una generalizzata debolezza della ripresa economica.

Nonostante questi fattori negativi gli investitori stranieri continuano a considerare l'Italia come uno dei mercati di interesse nelle strategie di allocazione a livello europeo. In questo contesto Milano rimane il mercato immobiliare maggiormente attrattivo per gli investitori.

Il settore uffici si conferma essere l'asset class di maggiore interesse per gli investitori a livello mondiale ed anche nel mercato italiano. Si tratta di un settore maturo ma in costante evoluzione in conseguenza delle sempre più stringenti esigenze dei conduttori i quali pretendono prestazioni energetiche, ambientali e funzionali di livello sempre più elevato. Nel 2018 il settore uffici ha registrato un volume di investimenti pari a circa il 38% del totale (circa 3,42 miliardi di euro corrispondenti al -17% rispetto al 2017). Il comparto Retail, nonostante la contrazione dei consumi e la crescita continua dell'eCommerce, ha rappresentato il 25% circa del totale mostrando segni di rallentamento più contenuti, sostenuti parzialmente dal segmento high street (circa 2,24 miliardi di euro corrispondenti al -6% rispetto al 2017). Anche il settore della logistica ha mostrato un rallentamento con una riduzione dei volumi transati che sono scesi del 10%. Nel settore alberghiero i volumi di investimento nel 2018 sono stati grossomodo in linea con i volumi nel 2017 pari a circa 1,32 miliardi di euro. Questo settore resta di particolare interesse in considerazione delle potenzialità di crescita del mercato italiano in ambito turistico e pertanto si prevede che possa registrare una crescita significativa nel 2019.

Gli investitori esteri nell'immobiliare italiano continuano ad essere prevalentemente europei con una quota di circa il 40% del capitale nel 2018 pari a circa 3 miliardi di euro. Agli investitori che storicamente hanno operato in Italia si stanno affiancando nuovi soggetti dotati di nuove fonti di capitali in particolar modo, tra gli altri, investitori provenienti da Paesi Asiatici.

Le motivazioni fondamentali dell'interesse nell'investimento immobiliare italiano permangono rispetto all'anno passato. A livello macro i fattori trainanti hanno continuato ad essere la grande disponibilità di liquidità a livello globale, i tassi di interesse mantenutisi a livelli bassi ed i profili di rischio-rendimento più attrattivi rispetto a quelli di altri mercati maturi come quello inglese, tedesco e francese. A differenza di questi mercati - nei quali oggi è molto difficile acquisire asset prime a prezzi congrui - gli investitori ritengono che il mercato Italiano sia conveniente, poiché, non avendo ancora recuperato completamente dalla crisi ha potenzialità di crescita da esprimere nel medio termine. In tal senso si prevede che i settori degli uffici, della logistica, del produttivo e del residenziale saranno interessati da una crescita dei canoni di locazione. Per il settore retail, invece, permangono ancora molte incertezze in conseguenza delle mutate preferenze dei consumatori i quali privilegiano lo shopping cittadino e mostrano un crescente interesse per lo shopping on-line. In questo settore la ricerca di opportunità di intrattenimento sostiene i centri commerciali di rilevanza regionale penalizzando gli asset secondari i quali stanno registrando le maggiori difficoltà.

Nel settore direzionale la carenza di prodotti immobiliari di qualità elevata sta indirizzando gli operatori verso iniziative di riposizionamento di edifici esistenti o di creazione di nuovi prodotti con interventi di rigenerazione urbana. Tale strategia è coerente con le attuali politiche urbanistiche degli Enti i quali stanno promuovendo iniziative di recupero delle aree periferiche urbane.

Continua il crescente interesse da parte di investitori sia italiani che esteri verso asset class alternative tra le quali gli studentati, i co-working e co-living, le residenze per anziani, il social housing, allineando il mercato italiano ai mercati europei più maturi. Questi settori sono interessati dall'ingresso di nuovi operatori i quali offrono value proposition basate su nuovi modelli di business orientati alla flessibilità, alla condivisione ed al servizio a valore aggiunto.

Nel panorama italiano nel corso del 2018 Milano ha ulteriormente consolidato la propria leadership di area urbana internazionale, dinamica in grado di competere con le grandi capitali europee nell'attrarre talenti, capitali ed aziende. In particolare, Milano, oggi, rispetto a tante altre capitali europee che hanno vissuto, nel recente passato, periodi di intense rigenerazioni urbane, presenta numerose opportunità di aree e terreni ancora da trasformare e valorizzare sia in aree centrali che in aree periferiche.

Per il 2019 si prevede che permangano le condizioni di incertezza associate all'instabilità politica e geopolitica, agli shock di mercato riferibili ad eventi straordinari, oltre che a scenari di insofferenza sociale.

Nel medio termine si ritiene che il settore immobiliare italiano abbia potenzialità, ad oggi ancora inespresse, per poter rappresentare una quota di mercato in ambito europeo superiore a quella attuale. Tale potenzialità dipende da fattori macroeconomici, istituzionali e sociali ma anche e soprattutto dalla capacità degli operatori del settore di generare progetti e prodotti di qualità. In particolare, il settore immobiliare, tradizionalmente poco innovativo e poco propenso agli investimenti in ricerca e sviluppo, dovrà essere oggetto di un profondo processo di rinnovamento, una rivoluzione finalizzata a trasformarlo in un vero e proprio settore industriale.

In particolare, con riferimento alle iniziative di sviluppo, saranno premiati gli operatori innovativi che sapranno valorizzare le opportunità offerte dal cambiamento e che saranno in grado di adottare strategie di lungo termine, supportate dalle nuove tecnologie, capaci di coniugare le esigenze di ritorno dell'investimento con la necessità di minimizzare gli impatti ambientali e di generare benefici tangibili sociali ed economici per le comunità locali.

Finalità Istituzionali

Arexpo S.p.A. è stata costituita con lo scopo di:

- acquisire le aree destinate ad ospitare l'Esposizione Universale EXPO MILANO 2015 dedicata a '*Feeding the Planet, Energy for Life*', a cui hanno aderito 141 Paesi di tutti i continenti con oltre 21 milioni di visitatori.
- governare la successiva valorizzazione e riqualificazione delle sopraddette aree.

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

La Visione della società è quella di trasformare l'area in un ecosistema 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.

Inoltre, nel 2018 a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio regionale lombardo della Legge regionale 24 luglio 2018, n. 10 (nel BURL n. 30 suppl. del 26 luglio 2018), recante "Disposizioni relative alla Società Arexpo S.p.A. per la realizzazione del parco scientifico e tecnologico Milano Innovation District (MIND)", si è reso necessario dettagliare maggiormente l'oggetto sociale, specificando che nell'elenco delle attività aziendali rientrano anche le attività di centralizzazione delle committenze e di committenza ausiliaria.

A riguardo nell'Assemblea degli Azionisti del 19 dicembre 2018 si è provveduto ad integrare le finalità istituzionali della Società modificando l'art. 3 dello statuto Sociale introducendo le attività di centralizzazione delle committenze e di committenza ausiliarie con riferimento alle procedure di affidamento relative alla realizzazione di interventi sulle aree dove si è svolta l'Esposizione Universale, nonché di interventi, strettamente connessi ai primi, esterni alle suddette aree purché ricompresi nel territorio della Città Metropolitana di Milano.

Sempre all'art. 3 nei medesimi termini di aggiornamento e coordinamento rispetto alla fonte normativa, si è ulteriormente specificato che le predette attività di committenza possano riguardare anche interventi esterni alle suddette aree purché ricompresi nel territorio della Città Metropolitana di Milano e purché strettamente connessi agli interventi da realizzare sulle aree dove si è svolta l'Esposizione Universale.

Al fine, altresì, di rendere efficace ed efficiente l'esercizio delle attività di cui sopra, si è dettagliato nell'oggetto sociale che, anche con riferimento alle predette aree esterne a MIND, la Società, coerentemente ed unitamente all'attività di committenza, possa svolgere l'attività di monitoraggio dei processi di infrastrutturazione e trasformazione delle aree interessate dalla predetta attività, potendo quindi assicurare il capillare e costante presidio per la valorizzazione e la riqualificazione delle aree medesime, coordinando, progettando e/o curando, anche attraverso le competenze tecniche dei soci, la formazione dei connessi processi di sviluppo urbanistico, analogamente alle attività che la Società compie sull'area che ha ospitato l'Esposizione Universale.

Evoluzione del Capitale Sociale

Arexpo S.p.A. è stata costituita il 1° giugno 2011 da Regione Lombardia e il 15 giugno 2012, in seguito alla delibera di aumento di capitale, sono entrati a far parte della compagine azionaria: Comune di Milano, E.A. Fiera Internazionale di Milano, Città Metropolitana di Milano e Comune di Rho.

Il 29 febbraio 2016 l'Assemblea degli Azionisti ha nominato i nuovi organi sociali e formulato l'indirizzo a programmare, organizzare e gestire:

- la fase transitoria del FAST POST EXPO;
- l'ingresso del Governo (MEF) nella compagine societaria;
- il mantenimento in perfetto stato dei manufatti presenti sul sito, delle infrastrutture etc;
- i rapporti con Expo 2015 S.p.A. in liquidazione;
- lo sviluppo dell'area riguardo agli aspetti urbanistici, insediativi e finanziari.

L'Assemblea degli Azionisti il 30 novembre 2016 ha deliberato di aumentare il capitale sociale e di prorogare la durata della Società fino 31/12/2050, mentre a dicembre 2016 il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) ha sottoscritto l'aumento di capitale sociale con un importo complessivo di quasi 50 milioni di euro.

La positiva conclusione di tale operazione per Arexpo è risultata determinante per l'assunzione di decisioni strategiche e per permettere alla Società di operare con un'adeguata patrimonializzazione.

GOVERNANCE

Lo statuto vigente[1] configura una *governance* caratterizzata da un Consiglio di Amministrazione composto da cinque membri, quattro nominati dai soci pubblici e uno nominato dall'Assemblea.

Sulle materie di sua competenza il Consiglio di Amministrazione delibera con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti, tra i quali dovrà necessariamente figurare almeno uno dei due Amministratori nominati dal MEF. Tale *governance* assicura il controllo pubblico e congiunto di Arexpo.

Inoltre, al fine di dare attuazione ai principi generali in materia di governo societario, è previsto che l'Assemblea deliberi su tutte le materie di propria competenza con la maggioranza qualificata del 71% del capitale votante anche in relazione alle delibere assembleari concernenti:

- gli atti di cessione, ovvero di costituzione o di trasferimento di diritti reali e di garanzia delle aree;
- l'approvazione della proposta di piano urbanistico attuativo di valorizzazione delle aree (Masterplan) da sottoporre agli organi competenti.

MODELLO ORGANIZZATIVO

ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE

Il modello organizzativo di Arexpo S.p.A. prevede una struttura manageriale composta dai seguenti organi:

- Presidenza;
- Consiglio di Amministrazione;
- Organismo di vigilanza;
- Amministratore delegato;
- Direzione generale;
- Strutture operative.

La Governance della Società è costituita da Presidenza, Amministratore delegato e Direzione generale.

Alla Governace riportano le direzioni operative che sono:

- funzionamento delle attività operative (Operations);
- di supporto al funzionamento aziendale (Corporate);
- di core business (Sviluppo Immobiliare).

Tutte le linee attivano tra loro relazioni interfunzionali per lo svolgimento delle loro specifiche attività.

Nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 29 aprile 2016 è stato nominato quale "Datore di Lavoro", ai sensi del D.lgs. n. 81/2008, l'Amministratore Delegato, Avv. Giuseppe Bonomi e sempre il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 20 luglio 2016 ha approvato la dotazione organica stabile di Arexpo come modificata nelle sedute del 29 novembre 2016 e del 25 luglio 2017.

ORGANIZZAZIONE GERARCHICA

Lo schema gerarchico di Arexpo S.p.A. evidenzia la scomposizione e articolazione degli ambiti logico/funzionali in strutture organizzative dedicate allo svolgimento delle specifiche attività, con la descrizione delle Funzioni e la definizione delle rispettive responsabilità.

La struttura organizzativa aziendale è organizzata su 5 livelli gerarchici:

1. Amministratore delegato;
2. Direzione generale;

[1] Approvato dall'Assemblea degli Azionisti del 19 dicembre 2018

3. Direzioni di linea;
4. Funzioni aziendali;
5. Aree operative.

Di norma la responsabilità della struttura organizzativa è affidata ai sotto riportati livelli di inquadramento contrattuale:

1. Amministratore delegato;
2. Direttore generale;
3. Dirigente (direzioni operative e funzioni aziendali);
4. Quadro (funzioni aziendali e area operativa).

Le tre direzioni operative, unitamente al Direttore generale partecipano, di norma settimanalmente, ad uno "executive committee" presieduto dall'Amministratore delegato per meglio coordinare le attività secondo linee strategiche condivise.

Accordo Integrativo Aziendale

In data 22 maggio 2017 è stato sottoscritto un accordo integrativo aziendale con le OO.SS. di categoria che prevede tra l'altro, *vista l'impossibilità di effettuare assunzioni a tempo indeterminato, di procedere, ai sensi degli artt. 23 comma 1 e 31 comma 1 del D.lgs. 81/2015 all'aumento dei limiti quantitativi sia dei contratti di lavoro in somministrazione a tempo determinato fino ad un massimo di 18 unità (i contratti in somministrazione già attivati concorreranno al computo di tale limite) sia dei contratti di lavoro a tempo determinato fino ad un massimo di 14 unità (nel computo di tale limite concorreranno i contratti a tempo determinato in essere).*

Nel 2018 la forza lavoro di Arexpo S.p.A. è così composta:

FORZA LAVORO ANNO 2018		
DIRIGENTI	TI	0
	TD	4
	ASS.TEMP. RL	2
QUADRI	TI	11
	TD	5
	ASS.TEMP. RL	3
IMPIEGATI	TI	1
	TD	8
	ASS.TEMP. RL	2
	SOMMINISTARZIONE	16
CO.CO.CO		3
	Totale	55

Il costo del personale di Arexpo per il 2018, comprensivo di oneri riflessi, buoni pasto e formazione, è pari a 5,2 milioni di euro.

Sistema Dei Controlli

Nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 luglio 2018 è stato istituito l'Internal Audit di Arexpo S.p.A. (**"IA"**) a diretto riporto del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

L'IA è una funzione indipendente che supporta la Società nel raggiungimento dei propri fini istituzionali, fornendo un approccio sistemico per determinare e migliorare l'adeguatezza delle operazioni attuate dalla Società, attraverso la valutazione ed il perfezionamento dell'efficacia dei processi di governance, di gestione del rischio e di controllo.

Nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 19 dicembre 2018 è stato approvato il Mandato dell'Internal Audit di Arexpo S.p.A.

Le responsabilità affidate all'IA sono assicurate nel rispetto:

- dell'IPPF (International Professional Practices Framework) emesso dall'Institute of Internal Auditors (Missione, Definizione, Principi Fondamentali, Codice Etico e Standard);
- del Codice Etico, delle norme e procedure aziendali.

Il Sistema dei Controlli Interni può definirsi come l'insieme delle regole, delle procedure e delle strutture organizzative volte a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei rischi, il conseguimento delle seguenti finalità:

- efficacia ed efficienza dei processi aziendali;
- salvaguardia del valore delle attività e protezione dalle perdite;
- affidabilità ed integrità delle informazioni contabili e gestionali.

Il Piano per la Prevenzione della Corruzione di Arexpo è parte integrante del Sistema dei Controlli interni poiché le attività del RPCT per loro natura sono configurabili come attività di Risk Management, volte all'individuazione, valutazione, gestione e monitoraggio dei relativi rischi corruttivi.

Attuazione e sviluppo del Piano della prevenzione della corruzione

Nel biennio 2017-2018 il processo di definizione delle procedure/regolamenti da parte delle singole strutture di riferimento è stato presidiato dal RPCT al fine di individuare, per ogni processo formalizzato, gli eventi di rischio e per ciascuno di essi individuare le pertinenti misure di prevenzione. Parimenti anche le attività di dematerializzazione e digitalizzazione dei processi hanno coinvolto il Responsabile della Prevenzione della Corruzione e Trasparenza in considerazione del fatto che tali attività costituiscono importanti misure di prevenzione in quanto consentono la tracciabilità delle attività degli uffici, l'emersione delle responsabilità per ciascuna fase, nonché la immodificabilità e l'integrità dei documenti.

Le attività svolte dalla Società e dal RPCT hanno garantito un presidio costante in favore dell'etica e della legalità, nonché fornito comunque innovazioni utili per la riduzione del rischio corruttivo, in conformità con la normativa applicabile. In particolare, il 2018 ha visto il lavoro effettuato dalla Società su un set di procedure interne richiesto dal RPCT al fine di procedimentalizzare alcune attività/processi non regolamentati e/o aggiornare le procedure già esistenti nell'ottica della segregazione dei compiti e delle funzioni. Alcune procedure sono state aggiornate in ragione delle novità normative e delle indicazioni fornite dall'ANAC nelle diverse linee guida.

Protocollo di Legalità e Accordo per la Regolarità, la Sicurezza del Lavoro e la Legalità

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

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

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

REPORT PROTOCOLLO DI LEGALITÀ 2018

Nel corso del 2018 sono proseguite le attività dell'appaltatore RTI Bertini Costruzioni S.r.l. (mandataria), Cotti Impianti S.r.l. (mandante) relative all'Accordo Quadro ai sensi dell'art.54, comma 3, del D.LGS. n. 50/2016, avente ad oggetto l'esecuzione dei "lavori di conservazione, rifunzionalizzazione, completamento,

disfacimento, ripristino e riutilizzo di aree, edifici o manufatti situati all'interno ed al contorno dell'ex sito per l'esposizione universale di Milano 2015" (CIG: 6925148CE7 - CUP: H44E16000260003) sottoscritto il 28.04.2017.

Inoltre, in data 07.03.2018 è stato sottoscritto con l'appaltatore RTI I.C.G. Impresa Costruzioni Edili Stradali Fognature S.r.l. (mandataria), Collini Lavori S.p.A. (mandante), Grisenti S.r.l. (mandante) l'ulteriore Accordo Quadro ai sensi dell'art.54, comma 3, del D.LGS. n. 50/2016, avente ad oggetto l'esecuzione dei "lavori di conservazione, rifunzionalizzazione, completamento, disfacimento, ripristino e riutilizzo di aree, edifici o manufatti situati all'interno ed al contorno dell'ex sito per l'esposizione universale di Milano 2015" (CIG: 7154167D5C - CUP: H44E17000410003).

ATTIVITÀ SVOLTE DA AREXPO S.P.A. NEL CORSO DEL 2018 IN ATTUAZIONE DEL PROTOCOLLO DI LEGALITÀ CON LA PREFETTURA DI MILANO

I Contratti Applicativi relativi agli Accordi Quadro sopra riportati sono assoggettati al Protocollo di Legalità sottoscritto tra la Prefettura di Milano e Arexpo S.p.A. in data 26.09.2017.

Arexpo S.p.A., in attuazione degli obblighi assunti con il già menzionato Protocollo, ha proceduto ad acquisire tramite la piattaforma Legolas tutti i contratti relativi alla filiera degli affidatari, e a verificare che fosse recepita l'assunzione degli obblighi previsti dal Protocollo.

È stata verificata la sottoscrizione della copia del Protocollo stesso da parte di ciascun subaffidatario, e la stessa è salvata sulla piattaforma Legolas.

Sono state espletate le verifiche antimafia secondo quanto previsto dagli artt. 3 e 4; monitorati gli accessi e registrato lo storico dei transiti – disponibile anche in tempo reale – come previsto dall'art. 9; verificata la comunicazione dei dati previsti dall'art. 3 della L.136/2010.

Di seguito viene riassunto il numero di attività per ciascun Appalto, successivamente dettagliate.

Numero di verifiche antimafia (informazioni o check di White List) su Banca Dati Nazionale Antimafia (BDNA):

ACQ1:	74	ACQ2:	28

Numero di Protocollo di Legalità sottoscritti

ACQ1:	102	ACQ2:	37

RAPPORTI CON EXPO 2015 S.P.A.

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

In particolare, l'accordo ha definito i reciproci rapporti in ambito ambientale, relativamente ai costi delle bonifiche, costi sopportati per attività di rimozione di rifiuti speciali e attività di rimozione di ballast/amianto presente nel compendio immobiliare. Sempre in ambito ambientale, inoltre, l'atto ricognitivo ha previsto che Arexpo S.p.A. promuova, a proprie spese, azione giudiziaria 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.

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

di immagine. Arexpo si è costituita in giudizio, di fronte al Tribunale di Milano svolgendo domanda riconvenzionale nei confronti di Bastogi S.p.A..

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

Le Parti hanno nominato i propri CTP. Le operazioni peritali sono iniziate in data 9 novembre 2017 e, dopo vari rinvii disposti dal giudice istruttore, sono terminate in data 28 febbraio 2019 con il deposito della relazione peritale da parte del CTU. Il processo proseguirà all'udienza del 28 marzo 2019 nella quale sarà discusso il contenuto della predetta CTU.

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

Rispetto al compenso pattuito, Arexpo ha provveduto complessivamente al pagamento di 56 milioni di euro ottenendo da Expo 2015 S.p.A., nel corso del 2018, una dilazione sul saldo da liquidare, alla data del 30 giugno 2019.

EXPERIENCE 2018

Anche nel 2018 EXPerience ha ospitato attività di intrattenimento, sport e soprattutto musica con un afflusso di quasi 500.000 persone. A differenza degli anni precedenti EXPerience 2018 è stato aperto al pubblico solo in occasione degli eventi consentendo di ottimizzare le spese di gestione del sito a fronte di presenze di pubblico significative. La media visitatori nelle 19 giornate di apertura è stata elevata ed ha raggiunto il picco di presenze al concerto di Eminem del 7 luglio con più di 80.000 persone presenti nell'area.

Tutti gli eventi si sono svolti nella massima sicurezza ed efficienza e, tra l'altro hanno permesso di fare conoscere ad un'ampia platea il progetto di sviluppo di MIND. È da segnalare, ad esempio, la presentazione di MIND durante dirette televisive in occasione della Finale dell'Isola dei Famosi (16 aprile 2018) la cui visione è stata seguita da una media di 4,5 milioni di telespettatori e in occasione della finale del Wind Summer Festival (16 settembre 2018) che ha avuto 1,6 milioni di ascolto medio.

Vincente è stata la scelta di individuare un soggetto partner in grado di accompagnare Arexpo nella predisposizione del palinsesto musicale.

Va segnalato, altresì, che l'asset societario "Albero della Vita" ha riscosso ancora grande successo tra i frequentatori dell'area diventando sempre di più l'icona di EXPerience. Nella sola ultima giornata di apertura 2018 ben 11.000 persone si sono recate appositamente presso la Lake Arena per assistere allo spettacolo dell'Albero.

PALINSESTO EVENTI

Il 2018 è stato l'anno dei grandi concerti, nove eventi musicali sono stati organizzati presso l'Open Air Theatre (ristrutturato per accogliere 20.000 spettatori) e presso l'Area Live, area realizzata ad hoc per ospitare eventi da oltre 80.000 persone. Non sono mancati anche gli eventi sportivi con la riedizione del Rally di Milano e la Color Run, mentre per quanto riguarda gli eventi legati alle famiglie sono sicuramente da segnalare l'evento della Nato "International day 2018" e le Olimpiadi degli Oratori.

Oltre ai grandi eventi aperti al pubblico, il parco MIND ha ospitato un numero sempre più crescente di eventi privati. Nel 2018, le richieste di concessione spazi per eventi privati sono fortemente aumentate, favorite in parte dalla rigenerazione di nuovi spazi (es. padiglione UE, Cluster). Il forte interesse per eventi aziendali e riprese pubblicitarie per brand di prestigio dimostra un consolidamento dell'immagine positiva dell'area.

Una novità del 2018 è stata l'aumento di eventi istituzionali legati al tema dell'innovazione sicuramente collegata da una parte all'insediamento del partner di Arexpo per lo sviluppo dell'area nonché al crescente coinvolgimento degli altri partner presenti sull'area, quali Human Technopole e Fondazione Triulza.

Infine, il fatturato generato dall'insieme degli eventi organizzati nel corso dell'anno 2018 è pari ad 1,340 milioni di euro, di cui euro 380.000 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 ca. 1 milione di euro, 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, 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.

Dopo l'avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) da parte del Comune di Milano in data 19 luglio 2017, 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 partecipare, del Rapporto Ambientale VAS e, il 5 dicembre 2018 è stato trasmesso, ai fini della pubblicazione, il documento aggiornato e integrato delle osservazioni pervenute. Chiusasi quindi la fase di redazione e consultazione, è ora in corso la fase decisoria di approvazione del Rapporto Ambientale attraverso l'espressione del Parere Motivato da parte dell'Autorità competente e procedente.

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 S.p.a., ha dato avvio al Procedimento Autorizzatorio Unico Ambientale sul Piano 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.

Il PII si fonda su elementi, intesi come funzioni, opere e infrastrutture, caratterizzanti il progetto che rappresentano l'ossatura del progetto di sviluppo intorno al quale si aggregano elementi flessibili che consentiranno di rigenerare nel corso di tutto il periodo di attuazione del PII gli interventi.

Gran parte degli elementi caratterizzanti il progetto rilevano per la loro funzionalità che dovrà essere garantita e conservata durante tutto il periodo di attuazione degli interventi e oltre. Tali elementi, infatti, sono

concepiti come funzioni, strutture, limiti, opere e servizi fisici e qualitativi, che fungono da elementi attrattivi e di collegamento di tutto il disegno urbanistico nel suo insieme. Affinché il PII possa trovare concreta attuazione nel tempo e possa, quindi, cogliere nuove opportunità ovvero adeguarsi a nuove esigenze e bisogni sociali, alla domanda della collettività, ai nuovi standard qualitativi urbani ed edilizi, la proposta di PII – nel rispetto degli elementi caratterizzanti di cui sopra – è controbilanciata da elementi di flessibilità, in coerenza con la deliberazione del Comune di Milano n. 48 del 5 giugno 2000.

Infatti, poiché molti dei presupposti alla base delle analisi e valutazioni effettuate ai fini della predisposizione del PII sono destinati a variare nei prossimi anni, lo strumento urbanistico attuativo deve consentire una rimodulazione degli stessi (o di parte di essi) al fine di risultare idoneo a soddisfare le specifiche esigenze o necessità che emergeranno nel corso della sua intera attuazione (ossia un decennio dalla stipula della convenzione).

L'assemblea ordinaria di Arexpo, in data 10 maggio 2018, ha preso atto dell'intervenuta approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del 3 maggio 2018 della proposta di Piano Urbanistico attuativo (Masterplan) con mandato all'Amministratore Delegato di definire la proposta finale in accordo con le amministrazioni interessate (subordinatamente all'autorizzazione della stessa Assemblea come da art. 10.1 statuto sociale). Al riguardo ha dunque autorizzato il Consiglio di Amministrazione all'inoltro della proposta di Piano attuativo di valorizzazione dell'area alle amministrazioni competenti.

In data 11 maggio 2018 è stata presentata, in via istruttoria, la proposta iniziale di PII e, il 1° Ottobre 2018 è stata avviata la procedura formale di adozione e successiva approvazione del PII. Ora sono in fase di finalizzazione i documenti integrativi richiesti dagli Enti competenti ai fini della consegna prevista entro la fine del mese di marzo 2019.

Gara Elaborazione Masterplan e Concessione Diritto di Superficie

A seguito della rinuncia, avvenuta in data 7 giugno 2018, da parte del RTI Stam e di Vitali S.p.A. alla coltivazione dell'appello avanti il Consiglio di Stato, e del conseguente consolidamento dell'aggiudicazione della c.d. procedura di gara "Masterplan", Arexpo ed il RTI Lendlease hanno intensificato la negoziazione concernente la concessione comportante la costituzione del diritto di superficie a favore del già menzionato RTI (c.d. Fase 2 della procedura di gara) e dei connessi contratti.

Arexpo ed il RTI con mandataria Lendlease S.r.l. hanno sottoscritto un Contratto Quadro ed un contratto di appalto di servizi mediante il quale il già menzionato RTI ha svolto attività di supporto a favore di Arexpo nella predisposizione dei documenti concernenti la proposta di PII attualmente al vaglio dei Comuni.

Il Contratto Quadro prevede che terminate le attività previste nel contratto di appalti di servizi, le Parti sottoscrivano un contratto di concessione per la gestione di spazi tali da consentire la realizzazione di 250.000 mq di SLP, con costituzione di un diritto di superficie per una durata di 99 anni.

Nel corso dell'esecuzione del contratto di appalto è emersa l'opportunità per Arexpo di estendere il perimetro originario della concessione[2], comprendendovi anche lo spazio idoneo a sviluppare l'ulteriore SLP prevista dall'Accordo di Programma, sino ad un massimo di n. 477.500 mq, anche in funzione di dismissione di una parte delle aree. Le Parti hanno dunque avviato una fitta negoziazione con l'obiettivo di disciplinare coerentemente alla documentazione ed all'equilibrio di gara, il contenuto della concessione, anche relativamente alla predetta estensione.

In coerenza con quanto previsto nella procedura di gara, a seguito della sottoscrizione dei contratti di concessione, al fine di attuare lo sviluppo concreto delle aree, Arexpo dovrà costituire sulle aree oggetto di sviluppo, a favore di LL, più diritti di superficie (uno corrispondente ad una porzione di area tale da generare 250.000 mq di SLP e più atti, progressivi, corrispondenti alle aree sulle quali LL svilupperà di volta in volta le ulteriori opere, fino ad una estensione tale da generare 227.500 mq di SLP).

2 Facoltà prevista nella procedura di gara

Parallelamente alla costituzione dei predetti 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 LL di procedere liberamente e senza gravami al pieno sviluppo superficiario.

Infine, in attuazione al piano di dismissione previsto in sede di gara, Arexpo potrà procedere alla vendita a terzi di porzioni di proprie aree. A tal fine, procedendo 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).

Le Funzioni Pubbliche – Ancore dello Sviluppo

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

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

Il progetto prevede:

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

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

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

MIND è un progetto di trasformazione e rigenerazione che promette di diventare un catalizzatore di opportunità per la crescita socioeconomica del Paese mediante la creazione di un ecosistema dell'innovazione.

Unitamente alle funzioni di interesse pubblico MIND ospiterà istituzioni, imprese, startup, operatori del Terzo Settore oltre che uffici, laboratori, spazi congressuali, funzioni alloggiative, per lo sport, lo svago ed il tempo libero. Lo sviluppo sarà multidimensionale ed armonico, rispettando i valori ambientali e della sostenibilità.

MIND diverrà un nuovo quartiere di Milano che guarda al futuro con una visione che coniuga l'aspetto scientifico, accademico e di cura dell'ambiente.

Human Technopole

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

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

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

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

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

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

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

Il 3 agosto 2017 viene siglato un accordo quadro tra Arexpo e Istituto Italiano di Tecnologia. Arexpo si impegna a riqualificare alcuni edifici esistenti e a dare in locazione gli spazi resi disponibili con un'opzione di acquisto a IIT o alla costituenda fondazione Human Technopole.

Il 22 dicembre 2017 vengono consegnati i primi 2.650 mq di uffici amministrativi, circa 130 postazioni di lavoro, e spazi per laboratori di ricerca, posti al mezzanino, al primo e al quarto piano di Palazzo Italia. A gennaio 2018 si è insediato il primo nucleo di staff tecnico, scientifico e amministrativo di Human Technopole. Entro la metà del 2019 sarà completata la rifunzionalizzazione con contestuale consegna dell'intero edificio.

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

L'Accordo Quadro sottoscritto il 3 agosto 2017 si compone di due fasi attuative separate che afferiscono a due progetti e a due budget differenti.

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

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

Il secondo progetto (HT2) prevede la realizzazione di un nuovo edificio, in un'area limitrofa ai sopra citati manufatti, la cui superficie lorda costruita totale sarà di circa 30.000 mq.

Il budget complessivo dell'operazione, oltre l'eventuale importo di acquisizione degli immobili esistenti al valore determinato dall'Agenzia delle Entrate, è di circa 170 milioni di euro e si suddivide nel seguente modo:

1. HT1 – progetti di rifunzionalizzazione, budget complessivo aggiornato 20 milioni di euro

2. HT2 – realizzazione del nuovo Headquarter Human Technopole, budget complessivo di circa 150 milioni di euro

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

L'annualità 2017 ha visto la società Arexpo attiva principalmente sulla fase HT1. Entro l'anno sono state infatti concluse tutte le progettazioni definitive, terminata la progettazione esecutiva per la rifunzionalizzazione di Palazzo Italia Fase 1A e iniziate le progettazioni esecutive delle altre fasi attuative. Al termine della progettazione esecutiva è stata completata la prima fase di rifunzionalizzazione di Palazzo Italia che ha visto insediarsi i primi ricercatori di Human Technopole a gennaio 2018.

L'impegno di Arexpo al 31.12.2018 ha riguardato, per Palazzo Italia, le aree tecnologiche esterne a supporto dei manufatti e per il Cardo Nord-Ovest la conclusione delle attività di progettazione esecutiva, di verifica ai fini della validazione dei progetti e il successivo affidamento degli appalti per la realizzazione delle opere.

Relativamente all'area di servizio US6, la conclusione della progettazione esecutiva, la quale è in corso di revisione in virtù dell'affinamento delle esigenze del Progetto Scientifico, e per la quale l'affidamento dell'appalto è previsto entro la prima metà del 2019.

Relativamente alle attività dei servizi tecnici per la commessa HT1, rispetto ai 2.183.269 euro, sono stati spesi 1.474.565,08 euro alla data del 31.12.2018. Tale valore è comprensivo di attività di progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, nonché delle attività di struttura Arexpo.

Rispetto ai lavori, invece, la previsione di spesa complessiva per la rifunzionalizzazione di tutti i manufatti è di 16.893.659,77 euro, di cui spesi 3.884.632,13 euro.

A completamento delle voci sopra citate sono state inserite nel budget 700.000 euro, di cui spesi 64.783,07 euro, per imprevisti e 400.000 euro per servizi di sito.

Il programma della Fase HT1 prevede la conclusione di tutte le rifunzionalizzazioni entro l'anno 2020.

Per quanto riguarda la Fase HT2 – Nuovo edificio, Arexpo ha avviato un tavolo di lavoro con HT, finalizzato alla ricognizione dei fabbisogni tecnici per la definizione degli interventi. Nelle more della stipula della convenzione fra Arexpo e Fondazione Human Technopole, è stata trasmessa ad Arexpo una lettera di intenti volta a consentire l'inizio della predisposizione della documentazione tecnica utile a bandire una gara di progettazione entro la prima metà del 2019.

Dalla prima ricognizione dei fabbisogni, il nuovo edificio HT dovrà ospitare i centri di ricerca legati alla genomica (Neuro-Onco-Agri Food), oltre che alla Governance di HT ed al personale Tecnico-Amministrativo, per un totale di circa 1.000 utenti.

Il manufatto dovrà essere concepito come un edificio di nuova generazione, caratterizzato da elevati standard architettonici, funzionali, energetici e ambientali.

La Fase HT2 prevede anche la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'inserimento del comparto HT all'interno del masterplan del Sito "MIND", nonché delle opere di sistemazione interna del campus. A titolo esemplificativo tali opere riguarderanno la realizzazione di accessi, recinzioni, viabilità interna, sistemazioni a verde e pavimentate, reti, allacciamenti.

Il cronoprogramma di realizzazione prevede una fase di progettazione (attraverso un bando internazionale di progettazione su due gradi) e contestuale iter autorizzativo, fra maggio 2019 e febbraio 2021e una fase di lavori da ottobre 2021 ad agosto 2024.

Campus dell'Università degli Studi di Milano

Il progetto del Nuovo Campus Universitario prevede il trasferimento nel Sito delle facoltà scientifiche dell'Università Statale di Milano oggi localizzate in Città Studi e sarà in grado di accogliere oltre 20.000 persone di cui 18.000 studenti 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.

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

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

Nella seduta congiunta del 19 luglio 2016 viene presentato agli organi un documento - "Science for Citizen"- Il Campus dell'Università Statale nell'Area Expo 2015 - contenente una sintesi delle idee guida alla base del progetto, integrate dalle indicazioni tecniche di fattibilità.

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

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

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

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

I "Requisiti di progetto del Campus Statale in Expo2015" non riguardano esclusivamente gli spazi destinati all'Ateneo ma anche le infrastrutture e i servizi, nonché le caratteristiche in termini di localizzazione, che dovranno permettere agli studenti, ai ricercatori, al personale tecnico amministrativo e ai professori di operare in una idonea sede, comprensiva di tutti i servizi di un campus costruito secondo i più avanzati modelli internazionali. La lettera a firma del Rettore che il 10 aprile accompagna la consegna dei requisiti ad Arexpo aggiorna la posizione della Statale nel percorso di avanzamento del progetto, confermando la manifestazione di interesse ma subordinando ogni assunzione di impegno a due condizioni fondamentali: il pieno accoglimento nel Masterplan dei requisiti e la conferma della garanzia della sostenibilità del quadro economico, con particolare accento sulla possibilità per la Statale di procedere alla opportuna valorizzazione di Città Studi integrando così gli stanziamenti già assicurati a livello nazionale e regionale.

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

Arexpo S.p.A., ad esito della procedura di valutazione, il 9 novembre 2017 ha aggiudicato la gara per la realizzazione del Masterplan e dello sviluppo di parte dell'area che aveva ospitato Expo Milano 2015. La

proposta di Masterplan vincitore del bando ha recepito le indicazioni e le prescrizioni fornite in fase di gara per la progettazione del nuovo Campus Università degli Studi di Milano, ponendosi in coerenza con i fabbisogni e le esigenze espresse.

Il 6 marzo 2018, CdA e Senato Accademico dell'UNIMI hanno approvato l'avvio dell'iter procedimentale per la realizzazione del Campus, disponendo un'integrazione istruttoria da parte degli uffici interni relativamente, da una parte, all'individuazione della migliore procedura di affidamento da intraprendere e, dall'altra, alla disamina tecnica e valutazione di fattibilità della proposta di concessione di lavori mediante finanza di progetto pervenuta all'UNIMI da Lendlease Infrastructure (Italy) S.r.l. (LL) in data 23 febbraio 2018.

Nel CDA dell'UNIMI il 24 luglio 2018, sono stati esposti gli esiti dell'approfondimento istruttorio richiesto. Questi, in particolare, hanno portato alle seguenti conclusioni:

- apprezzabile risparmio economico della concessione di lavori (mediante PF) rispetto all'appalto;
- coerenza della proposta di fattibilità presentata da LL, come modificata su richiesta dell'UNIMI, rispetto ai fabbisogni dell'UNIMI ed agli standard di PF (sostenibilità economica e giuridica).

Nella seduta del 27 luglio 2018, il CDA dell'UNIMI ha approvato la proposta di fattibilità presentata da LendLease, nonché la lettera di intenti da sottoscrivere con Arexpo.

Per effetto della predetta votazione favorevole, il CdA ha dato mandato agli Uffici di inserire la realizzazione del Campus nella programmazione triennale dei lavori dell'UNIMI, dando altresì mandato ai medesimi di perfezionare i documenti di gara, nonché la predetta lettera di intenti (ed il connesso contratto preliminare).

Con riferimento alla documentazione di gara, il CdA ha inoltre autorizzato gli Uffici a recepire eventuali osservazioni provenienti dal DIPE o da CDP. Queste, infatti, coinvolte nella istruttoria condotta da UNIMI ai fini dell'individuazione della miglior procedura di realizzazione del Campus, formalizzeranno le rispettive, eventuali, osservazioni.

Lo scorso 3 gennaio 2019, a seguito dell'indizione, da parte del Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche, della Conferenza dei Servizi istruttoria per la disamina del progetto di fattibilità approvato dall'Università degli Studi di Milano e da porre a base della procedura di gara ex art. 183, comma 15 del D.lgs. n. 50/2016 (finanza di progetto a iniziativa privata), lo stesso Provveditorato ha chiuso, con propria determinazione del 19 febbraio 2019, i lavori della conferenza preliminare istruttoria, fermo restando le indicazioni e le raccomandazioni espresse dai soggetti coinvolti nella procedura e delle quali occorrerà tener conto nell'ambito della progettazione definitiva del nuovo Campus.

Infine, Arexpo al fine di apportare un valore aggiunto al progetto di sviluppo dell'ambito territoriale denominato "Città Studi", con lettera a firma dell'Amministratore Delegato (Protocollo AREXPO.2018.0000113 del 12/01/2018) ha comunicato al Sindaco del Comune di Milano l'adesione da parte della società alla procedura per la definizione di un Accordo di Programma finalizzato a consentire la rigenerazione urbana dell'ambito territoriale denominato "Città Studi" in Comune di Milano.

Struttura Ospedaliera Istituto Ortopedico Galeazzi IRCCS

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

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

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

L'Istituto Ortopedico I.R.C.C.S Galeazzi, il 12 maggio 2017 ha formulato la proposta unilaterale irrevocabile di acquisto dell'area per un'estensione complessiva di 50.000 mq. A fronte della proposta, Arexpo, in

applicazione ai principi di trasparenza e pubblicità, ha espletato una procedura competitiva, pubblicando sul proprio sito internet aziendale, e su tre quotidiani di tiratura nazionale, i contenuti sintetici della proposta di acquisito ricevuta, al fine di stimolare il mercato alla trasmissione di proposte concorrenti. Conclusa tale procedura, senza la ricezione di alcuna proposta concorrente, le Parti hanno avviato la negoziazione della disciplina contrattuale di compravendita. Il 4 agosto 2017 è stato sottoscritto il contratto preliminare di compravendita e contestualmente IRCCS Galeazzi ha corrisposto una caparra confirmatoria in favore di Arexpo 2.500.000,00 euro, su un totale di 25 milioni di euro. L'intervento IRCCS, in base a quanto assunto dal Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma, è stato oggetto di approvazione e attuazione nell'ambito della Conferenza dei Servizi avviatasi il 15 settembre scorso e la cui seduta, decisoria, si è svolta positivamente l'8 febbraio 2018. Ad esito della Conferenza dei Servizi è stato rilasciato il Permesso di Costruire.

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.

Il 2 agosto 2018 Arexpo ha consegnato l'area al GSD provvedendo a rimuovere le interferenze presenti, oltre che, a seguito di apposita caratterizzazione, a rendere compatibili (Tab. A) alle destinazioni d'uso previste dal progetto del nuovo polo ospedaliero, i terreni riportati nella fase di realizzazione dell'Esposizione Universale e classificati in Tab. B.

Essendo la porzione di area, ricompresa nello sviluppo complessivo di MIND, il GSD viene costantemente informato e partecipa in via diretta alle attività per la redazione del 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.
- Nell'autunno del 2018 sono stati avviati i cantieri per la realizzazione della struttura ospedaliera.

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 Piano di Intervento di MIND, la sua vocazione, sia quale centro polifunzionale di formazione e di comunicazione culturale e scientifica, sia quale vero e proprio "hub" di scambio e collaborazione (anche in partnership con l'Università degli Studi di Milano e con lo Human Technopole insediati nell'area) in grado di accompagnare l'intero sviluppo di MIND.

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

Tra i principali interventi svolti nel 2018, al fine di offrire spazi adeguati alle attività di divulgazione e di inclusione sociale svolte da Fondazione Triulza, Arexpo ha effettuato i lavori di riqualificazione del corpo di fabbrica denominato "Stalla/Fienile" realizzando uno spazio multifunzionale adeguato ad ospitare convegni, mostre e iniziative di varia natura.

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

MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER IL FUTURO INSEDIAMENTO SULL'AREA

In preparazione alla gara sul Masterplan post Expo, Arexpo ha pubblicato il 31 gennaio 2017 un avviso per la ricezione di manifestazioni di interesse non vincolanti ad insediarsi nelle aree dell'ex sito di Expo 2015. Le aziende che si sono dimostrate interessate ad insediarsi nell'area e hanno formalizzato il loro interesse sono oltre 60 per circa 560.000 mq; trattasi di nomi prestigiosi e rappresentativi nei settori farmaceutico e biofarmaceutico, biotech e sicurezza farmacologica - alimentare, ma anche di altre realtà importanti non strettamente collegate al mondo della ricerca comunque interessate ad espandersi o trasferirsi in un sito di nuova progettazione con un connotato così unico e interessante.

Settore merceologico	SLP (mq)
Tecnologia, automotive, energia e tecnologie costruttive, tecnologie industriali, beni di consumo e	74.500
Chimica farmaceutica e biotech	42.250
Ricerca e formazione	14.580
ICT, elettromeccanica ed elettrotecnica	40.240
Pubblica Amministrazione, associazioni e fondazioni	66.730
Consulenza	4.465
Hospitality	107.400
Retail	6.800
Altro	204.700
TOTALE	561.665

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

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

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

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

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. Nel corso del 2019 verranno selezionati e avviati i primi progetti di innovazione.

MIND EDUCATION

MIND education è il programma che coinvolge gli studenti nella realizzazione di progetti innovativi e originali per il Milano Innovation District. Proprio gli studenti saranno i futuri frequentatori/lavoratori/visitatori di MIND e il loro coinvolgimento viene proposto come un importante, se non decisivo, strumento di co-creazione di questo nuovo quartiere della città. La collaborazione degli studenti dei diversi gradi di istruzione consente infatti di renderli partecipi, costruendo una visione condivisa, ampia e creativa che sia in grado di comprendere tutte le idee dei giovani che saranno poi i veri protagonisti, gli "abitanti" dell'area.

ATTIVITÀ SVOLTE DAGLI APPALTATORI DEGLI ACCORDI QUADRO LAVORI NEL CORSO DEL 2018

Nel corso del 2018 sono proseguite le attività dell'appaltatore RTI Bertini Costruzioni S.r.l. (mandataria), Cotti Impianti S.r.l. (mandante) relative all'Accordo Quadro ai sensi dell'art.54, comma 3, del D.LGS. n. 50/2016, avente ad oggetto l'esecuzione dei "lavori di conservazione, rifunzionalizzazione, completamento, disfacimento, ripristino e riutilizzo di aree, edifici o manufatti situati all'interno ed al contorno dell'ex sito per l'esposizione universale di Milano 2015" (CIG: 6925148CE7 - CUP: H44E16000260003) sottoscritto il 28.04.2017.

Le attività in questione hanno riguardato:

- contratto applicativo n. 6 "Lavori di riassetto della rete di Media Tensione", importo contrattuale pari a 502.740,79 euro – lavori affidati in data 30.01.2018, ultimati in data 11.06.2018;
- contratto applicativo n. 7 "Lavori di rifunzionalizzazione di Cascina Triulza (ex stalla)", importo contrattuale pari a 587.207,53 euro - lavori affidati in data 19.04.2018, ultimati in data 05.10.2018;
- contratto applicativo n. 8 "Lavori di rifunzionalizzazione di Palazzo Italia Progetto Human Technopole – fase 1B/1", importo contrattuale pari a 683.362,00 euro - lavori affidati in data 24.05.2018, ultimati in data 08.03.2019;
- contratto applicativo n. 9 "Lavori di oscuramento delle aperture vetrate del ristorante di Cascina Triulza verso il nuovo Istituto Ortopedico Galeazzi", importo contrattuale pari a 8.434,07 euro - lavori affidati in data 28.05.2018, ultimati in data 24.08.2018;
- contratto applicativo n. 10 "Lavori di rifunzionalizzazione di Palazzo Italia Progetto Human Technopole – fase 1B/2", importo contrattuale pari a 2.514.116,33 euro - lavori affidati in data 25.07.2018, attualmente in corso;
- contratto applicativo n. 11 "Lavori di rifunzionalizzazione di Palazzo Italia Progetto Human Technopole – fasi 2 e 3", importo contrattuale pari a 3.668.889,47 euro - lavori affidati in data 31.07.2018, attualmente in corso.

Inoltre, in data 07 maro 2018 è stato sottoscritto con l'appaltatore RTI I.C.G. Impresa Costruzioni Edili Stradali Fognature S.r.l. (mandataria), Collini Lavori S.p.A. (mandante), Grisenti S.r.l. (mandante) l'ulteriore Accordo Quadro ai sensi dell'art.54, comma 3, del D.LGS. n. 50/2016, avente ad oggetto l'esecuzione dei "lavori di conservazione, rifunzionalizzazione, completamento, disfacimento, ripristino e riutilizzo di aree, edifici o manufatti situati all'interno ed al contorno dell'ex sito per l'esposizione universale di Milano 2015" (CIG: 7154167D5C - CUP: H44E17000410003).

Le attività svolte dal suddetto appaltatore nel corso del 2018 hanno riguardato:

- contratto applicativo n. 1 "Lavori di rimozione delle strutture di sostegno della copertura del Cardo Nord", importo contrattuale pari a 132.767,74 euro – lavori affidati in data 09 marzo 2018, ultimati in data 22 maggio 2018;
- contratto applicativo n. 2 "Lavori di bonifica delle porzioni di terreno conformi alla colonna B della Tabella 1 dell'All. 5 al Titolo V della parte IV del D.lgs. 152/2006, rimozione dello strato superficiale delle terre (di demolizione e/o scavo), opere civili di risoluzione delle interferenze della Media Tensione" nell'area oggetto dell'insediamento del nuovo polo ospedaliero IRCCS Galeazzi, importo contrattuale pari a 613.041,57 euro – lavori affidati in data 02.05.2018, ultimati in data 26 giugno 2018;

- contratto applicativo n. 3 "Lavori di rifunzionalizzazione del manufatto Cardo Nord Ovest Progetto Human Technopole", importo contrattuale pari a 6.382.852,09 euro – lavori affidati in data 03.08.2018, attualmente in corso.

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. Alla data di sottoscrizione Arexpo, in ottica di contenimento dei costi finanziari, ha utilizzato solo una quota della linea concessa, pari a 160 milioni di euro, ferma la previsione contrattuale concernente la disponibilità di utilizzo della quota residua (50 milioni di euro) sino al 30 giugno 2019. 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

Arexpo ha provveduto ad estinguere quasi integralmente i prestiti contratti con il sistema bancario nel corso dei precedenti esercizi:

Finanziamenti Arexpo (periodo 2013 - 2018)	Quota Capitale	Rimborsato	Residuo 31/12/2018
1) Linea ordinaria - Fin. Originario 30/04/2013	68.000.000,00	68.000.000,00	-
2) linea IVA - Fin. Originario 30/04/2013	24.000.000,00	24.000.000,00	-
linea per firma - Fidejussione rilasciata a FFM	46.500.000,00	46.500.000,00	-
4) Linea A IVA fin Intesa 20/06/2017	16.291.020,00	6.291.020,00	10.000.000,00
5)Linea B IVA fin Intesa 20/06/2017	15.748.240,00	15.748.240,00	-
6) Prebridge Intesa 20/02/2018 cess. Credito Galeazzi	20.000.000,00	20.000.000,00	-
Debiti Vs Banche Arexpo S.p.A.	190.539.260,00	180.539.260,00	10.000.000,00

La sola obbligazione aperta a fine 2018, per un importo in capitale residuo pari a 10 milioni di euro, riguarda una delle due linee sottoscritte in data 20 giugno 2017 con Banca Intesa e precisamente la linea A, di originari euro 16,2 milioni di euro, garantiti dal credito IVA della società, come da prospetto di liquidazione 2016. Arexpo, in linea con la sua programmazione finanziaria provvederà nel corso dell'esercizio 2019 a rimborsare la quota capitale residua del prestito secondo le modalità dettagliate nella successiva "Sezione 2 – Atto di cessione del credito IVA".

Con le risorse rinvenienti dal finanziamento bridge Arexpo ha provveduto ad onorare, in linea con le promesse di pagamento rilasciate, i debiti verso:

- Fondazione Fiera Milano FFM (44,2 milioni di euro), relativi al saldo dovuto sui corrispettivi di acquisto dei terreni;
- Expo 2015 S.p.A. in liquidazione, per le obbligazioni sorte nel periodo di preparazione dell'area ad ospitare l'evento Expo Milano 2015 e relative per lo più ad attività di infrastrutturazione e bonifica effettuate da Expo in qualità di superficiaria. Alla sottoscrizione del Bridge, previo accordo tra le società, è stato riconosciuto ad Expo un ulteriore acconto, mantenendo in essere una coda di debito pari a 20 milioni di euro, garantiti dalla quota non ancora utilizzata del finanziamento Bridge destinata ad Expo per pari ammontare. Arexpo infatti, in fase di programmazione finanziaria ed in ottica di contenimento dei costi finanziari, ha richiesto ed ottenuto da Expo 2015 S.p.A. che il saldo delle opere di infrastrutturazione, originariamente previsto contestualmente alla sottoscrizione del Bridge, fosse

dilazionato di un anno ovvero alla data del 30 giugno 2019 (termine di scadenza del periodo di utilizzo del prestito). La dilazione concessa si traduce in un risparmio non inferiore a 750.000 euro.

Al 31 dicembre 2018 la quota complessiva della linea Bridge utilizzata è pari a 178,3 milioni di euro, con un residuo utilizzabile di ca. 31,7 milioni di euro, sufficiente a garantire nel breve l'assenza di tensioni finanziarie. Si evidenzia, altresì, che al 31 dicembre 2018 sono stati rispettati i covenant contrattuali.

Arexpo nel 2019 proseguirà dunque nel percorso avviato di strutturazione finanziaria, provvedendo a predisporre le azioni che porteranno a consolidare definitivamente il debito, con la trasformazione del finanziamento Bridge in un debito senior da strutturare per la durata della fase di sviluppo dell'area (vedi Sezione 2 – Strutturazione debito senior).

Tra gli avvenimenti finanziari degni di rilievo infine, si segnala il rimborso di ca. 18 milioni di euro ottenuto dall'Erario nel febbraio 2018 e relativo al credito IVA chiesto a rimborso in data 25 febbraio 2015.

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. L'anno corrente, con la vendita di una porzione del compendio immobiliare all'IRCSS Galeazzi, segna l'avvio della fase di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree, che nel futuro prossimo porterà all'integrale recupero degli investimenti effettuati. L'utile di esercizio, che ammonta ad euro 392.602,00 attribuibile al riconoscimento in questo esercizio di imposte anticipate su perdite pregresse degli anni precedenti, meglio dettagliate in Nota Integrativa.

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

Crediti verso soci	-	0,0%	2.500	0,7%
Immobilizzazioni immateriali	136	0,0%	123	0,0%
Immobilizzazioni materiali	2.195	0,6%	2.432	0,6%
Attivo fisso	**2.331**	**0,7%**	**5.055**	**1,3%**
Liquidità differite	347.774	97,8%	362.792	95,1%
Liquidità immediate	5.431	1,5%	13.744	3,6%
Capitale Investito	**355.535**	**100,0%**	**381.591**	**100,0%**
Capitale sociale	100.080	28,1%	100.080	26,2%
Riserva da sovraprezzo delle azioni	43.816	12,3%	43.816	11,5%
Riserva Legale	60	0,0%	60	0,0%
Altre riserve - versamenti in conto capitale	-	0,0%	12.000	3,1%
Utili (Perdite) portati a nuovo	- 17.829	-5,0%	- 7.428	-1,9%
Utile dell'esercizio	1.419	0,4%	- 22.401	-5,9%
Patrimonio netto	**127.546**	**35,9%**	**126.126**	**33,1%**
Passività consolidate	188.380	53,0%	32.039	8,4%
Passività correnti	39.609	11,1%	223.426	58,6%
Capitale di finanziamento	**355.535**	**100,0%**	**381.591**	**100,0%**

L'Attivo fisso, pari a 2,33 milioni di euro, è composto da immobilizzazioni immateriali pari a 136 mila euro, relative a costi di impianto e ampliamento e spese di costituzione e modifiche societarie e da immobilizzazioni materiali pari a 2,195 milioni di euro, costituite dai costi di acquisto di attrezzature e mobili/macchine ufficio.

Le Liquidità differite sono essenzialmente composte da:

- **305,93 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 230,93 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 per 75 milioni di euro;

- **ca. 4,27 milioni di euro** per crediti verso clienti, di cui 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 milioni relativi a crediti commerciali e verso altri;
- **ca. 2,57 milioni di euro** relativi a crediti per acconti sui lavori dell'Accordo Quadro 1 e 2 inerenti alle rifunzionalizzazioni del progetto HT;
- **ca. 20,41 milioni di euro** relativi al credito IVA;
- **ca. 13,53 milioni di euro** per imposte anticipate su perdite fiscali generate nei precedenti esercizi;
- **ca. 1,37 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 5,43 milioni di euro, sono composte da disponibilità liquide depositate presso la sede di Roma della Banca Intesa Sanpaolo.

Il Patrimonio Netto, pari a **127,54 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;
- **60 mila euro** di riserva legale;
- **- 17,83 milioni di euro** di perdite portate a nuovo;
- **1,42 milioni di euro** riferibili all'utile d'esercizio.

Le Passività Correnti, pari a **39,61 milioni di euro**, sono essenzialmente composte da:

- **ca. 35,81 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 giugno 2019, è assicurata da una quota di finanziamento Bridge non ancora utilizzata ma ad esso dedicata;
- **0,32 milioni di euro** relativi a debiti tributari e verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale;
- **0,83 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 0,25 milioni di euro per trattamento di quiescenza e trattamento di fine rapporto;
- **2,64 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. Qualsiasi altra obbligazione verso Fondazione Fiera è stata onorata con l'ottenimento del prestito Bridge nel giugno del 2018;

Il Valore della produzione registrato nell'esercizio è pari a 29,59 milioni di euro, dovuta principalmente alla cessione di una porzione di area all'IRCSS Galeazzi, che ha generato ricavi pari a 25 milioni di euro. La variazione delle rimanenze delle aree e dei fabbricati è stata negativa per -2,38 milioni di Euro. A fronte dell'incremento conseguente alla iscrizione dei costi di sviluppo dell'area (1,54 milioni), dei costi di rifunzionalizzazione di manufatti esistenti e destinai a cessione (4,52 milioni) e degli oneri finanziari riferibili unicamente al finanziamento originario del 2013 per l'acquisizione e infrastrutturazione delle aree, pari a 2,70 milioni di euro, si è provveduto a rettificare le rimanenze con la riduzione della quota di bonifiche iscritte a credito verso Fondazione Fiera Milano (-2,23 milioni di euro) e il valore dei terreni ceduti all'IRCSS Galeazzi (-8,94 milioni di euro). Sono inoltre presenti rimborsi, sopravvenienze e insussistenze attive per ca. 2,11 milioni di euro.

Il Valore aggiunto è determinato dal Valore della Produzione operativa al netto dei costi esterni operativi (in parte preponderante 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 10,5 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.

Il Risultato netto considera le imposte anticipate riconosciute nell'esercizio per -11,31 milioni di Euro.

Di seguito viene riportato il conto economico riclassificato.

(dati in migliaia di euro)

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	29.860	100,9%	1.127	10,3%
Variazione delle rimanenze	- 2.376	-8,0%	8.690	79,5%
Altri ricavi	2.106	7,1%	1.116	10,2%
Valore della produzione operativa	**29.590**	**100,0%**	**10.933**	**100,0%**
Costi esterni operativi	25.437	86,0%	23.663	216,4%
Valore aggiunto	**4.153**	**14,0%**	**- 12.730**	**-116,4%**
Costo del personale	3.088	10,4%	2.173	19,9%
Margine Operativo Lordo	**1.066**	**3,6%**	**- 14.903**	**-136,3%**
Ammortamenti e Accantonamenti	486	1,6%	358	3,3%
Risultato Operativo	**580**	**2,0%**	**- 15.261**	**-139,6%**
Risultato area finanziaria e straordinaria	-	0,0%	-	0,0%
EBIT normalizzato	**580**	**2,0%**	**- 15.261**	**-139,6%**
Oneri finanziari	10.469	35,4%	7.147	65,4%
Risultato lordo	**- 9.889**	**-33,4%**	**- 22.408**	**-205,0%**
Imposte sul reddito	- 11.309	-38,2%	- 6	-0,1%
Risultato netto	**1.419**	**4,8%**	**- 22.401**	**-204,9%**

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:

Quoziente primario di struttura	41,69%	40,91%
Quoziente secondario di struttura	103,27%	51,30%

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 incremento rispetto al precedente esercizio per l'effetto congiunto dell'aumento del patrimonio netto e della riduzione delle rimanenze a seguito delle cessioni operate nel 2018.

Il quoziente secondario di struttura raddoppia rispetto al precedente esercizio per effetto del consolidamento del debito finanziario grazie alla sottoscrizione del finanziamento Bridge a 2 anni, a parità di valore delle aree.

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 corso del 2018 l 'OdV ha analizzato il Modello approvato dal Consiglio di Amministrazione di Arexpo S.p.A. nella seduta del 25 ottobre 2017 al fine di verificarne l'idoneità e congruità sia rispetto all'attività societaria, sia alle novità legislative. In particolare, l'attività dell'OdV è stata finalizzata alla valutazione dell'opportunità di modificare, integrare e/o aggiornare la parte speciale del MOG di Arexpo S.p.A. in ragione sia dell'acquisito ruolo di stazione appaltante della Società, sia dell'introduzione all'art. 6 del D. lgs. 231/01 dei tre nuovi commi inerenti il whist/eblowing, sia dell'introduzione del Regolamento UE n. 2016/679 in materia di trattamento dei dati e del D. Lgs. n. 101/2018 contenente disposizioni di adeguamento al Regolamento UE.

Azioni proprie possedute, acquistate e alienate

Non si sono effettuate operazioni su azioni proprie.

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.

Sottoscrizione con il RTI Lendlease del contratto di Concessione

Nei primi mesi del 2019 Arexpo ed il RTI Lendlease hanno condiviso e definito il testo della Concessione 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. Il testo, che sarà sottoscritto per atto pubblico notarile, è adesivo allo schema di concessione a suo tempo allegato alla procedura della Gara Masterplan.

Nella seduta del 27 febbraio u.s. il Consiglio di Amministrazione di Arexpo ha approvato il testo della concessione (base ed aggiuntiva) da sottoscrivere con il RTI Lendlease, unitamente allo schema di costituzione del diritto di superficie.

L'efficacia della Concessione decorrerà dalla data di adozione del Programma Integrato di Intervento da parte delle competenti amministrazioni comunali, anche se le prestazioni caratterizzanti (l'attribuzione del diritto di superficie ed il pagamento del canone) decorreranno solo a seguito della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica di cui agli articoli 87 e 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. che rappresenterà il presupposto urbanistico per l'avvio dei lavori di rigenerazione e sviluppo dell'Area. Alla concessione è allegato lo schema di atto di costituzione di diritto superficie, alla cui sottoscrizione, tra l'altro, il CDA è stato autorizzato dall'Assemblea degli Azionisti riunitasi lo scorso 19 dicembre. Inoltre, le Parti nel corso della durata della

Concessione, stipuleranno un ulteriore contratto di concessione avente ad oggetto l'incremento, mediante apposito ulteriore atto di costituzione di diritto di superficie, della superficie lorda di pavimento attribuita al RTI Lendlease, il cui testo sarà analogo ed aderente al testo della concessione qui allegata.

In fase di negoziazione del testo della concessione, le Parti si sono inoltre riservate, nell'ambito dell'attività del Comitato paritetico di Monitoraggio e Coordinamento previsto dall'art. 14.4. del Contratto Quadro sottoscritto, di meglio definire gli aspetti interpretativi ed operativi connessi alla completa attuazione della concessione.

REGIONE LOMBARDIA INSEDIAMENTO NELL'AREA DI ARPA/AREU

Il Programma Integrato di Interventi prevedrà, tra l'altro, la realizzazione su una porzione di area di proprietà di Arexpo, di un edificio polifunzionale in cui saranno insediate alcune funzioni pubbliche regionali, tra cui, ARPA ed AREU.

Arexpo e Regione Lombardia stanno definendo un testo convenzionale che dovrà prevede, in particolare, fatto salvo l'ottenimento delle rispettive autorizzazioni interne, l'impegno alla sottoscrizione, entro il primo semestre 2019, di un contratto preliminare di compravendita di una porzione di terreno sulla quale Regione Lombardia (o il soggetto dalla medesima designato) realizzerà l'edificio di cui sopra. Le Parti hanno individuato gli elementi essenziali del già menzionato contratto, tra cui l'area interessata alla vendita ed il suo prezzo (178,75 Euro/mq, importo determinato sulla base del valore individuato dall'Agenzia delle Entrate, in coerenza alla valorizzazione degli standard urbanistici, come da Delibera del Comune di Milano n. 401481 del 20/06/2014 aggiornata al 1/11/2017).

HUMAN TECHNOPOLE

Arexpo sta altresì negoziando con la Fondazione Human Technopole ("Fondazione HT"), che da gennaio 2019 è subentrata nei rapporti intercorrenti tra Arexpo e l'Istituto Italiano di Tecnologia ("IIT"), divenendo effettivo titolare della realizzazione del Progetto Human Technopole di cui al D.P.C.M. del 16 settembre 2016, uno o più contratti di compravendita. In particolare, in coerenza ai rapporti già attualmente in essere tra Arexpo ed IIT, nonché in coerenza con la disciplina normativa del predetto Progetto, Fondazione Human Technopole ha intenzione di acquistare Palazzo Italia, l'Area Service denominata "US6", i manufatti posizionati in affaccio al c.d. Cardo Nord Ovest (già oggetto della prima ed attuale fase di insediamento dei ricercatori del Progetto), nonché alcune porzioni di terreno adiacenti a Palazzo Italia, sui quali la Fondazione HT ha intenzione di realizzare due nuovi edifici da adibire a uffici e laboratori. Le parti hanno già condiviso gli elementi essenziali delle predette compravendite, avendo già individuato concordemente le aree ed i manufatti interessati, nonché il relativo valore. Questo è stato, infatti, già determinato dall'Agenzia delle Entrate, che ha rilasciato un'apposita relazione di stima, individuando il valore complessivo del compendio in questione in 39.903.000 euro, importo che dovrà tuttavia essere aggiornato alla conclusione dei lavori di rifunzionalizzazione dei manufatti attualmente in corso.

L'assemblea degli Azionisti di Arexpo nella seduta del 19 dicembre u.s. ha autorizzato il CdA, ai sensi dell'art. 10, comma 1 dello Statuto:

a) a sottoscrivere con Fondazione Human Technopole uno o più contratti di compravendita relativi a Palazzo Italia, all'Area Service donominata "US6", ai manufatti posizionati in affaccio al c.d. Cardo Nord Ovest, nonché ad alcune porzioni di terreno adiacenti a Palazzo Italia, come individuati nella planimetria riepilogativa quivi allegata;

b) a sottoscrivere gli atti di cancellazione delle ipoteche gravanti sull'area relativamente alla quale saranno sottoscritti gli atti di cui alla precedente lett. a);

c) a sottoscrivere ogni eventuale atto di cessione, costituzione, cancellazione, trasferimento, modifica di diritti reali e di garanzia delle aree relativi prodromici o necessitati dagli atti di cui alle precedenti lettere a)e b) ed al Programma Integrato di Interventi (quali ad esempio, atti di costituzione e/o cancellazione e/o modifica di diritti reali di terzi, di ogni tipo o vincolo, sull'area interessata, ovvero atti di costituzione di servitù anche reciproche).

La sottoscrizione dei contratti di compravendita sarà preceduta dalla sottoscrizione di un apposito Protocollo d'Intesa entro il primo trimestre 2019.

Campus Universitario

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 (già oggetto di specifica Informativa alla riunione del CDA del 27 luglio 2018), le Parti hanno definito un contratto preliminare.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27 febbraio u.s. ha approvato il testo del predetto preliminare, che sarà sottoscritto per atto pubblico notarile, il quale recepisce le indicazioni di massima già sancite dalla lettera di intenti di cui sopra ed è allineato agli eventi nel frattempo intercorsi che hanno portato il CDA dell'Università ad approvare, nel novembre scorso, la delibera di definitiva di approvazione della proposta di project financing pervenuta da Lendlease Infrastructure S.r.l. e l'avvio della predisposizione della relativa documentazione di gara ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.lgs. 50/2016.

Il contratto preliminare deliberato, da una parte, è essenziale ai fini dell'avvio della procedura di gara di cui sopra, attestando la necessaria disponibilità in capo all'Università dei terreni sui quali sarà realizzato il Campus. Dall'altra, per Arexpo, il medesimo rappresenta il concreto avvio dell'insediamento sull'area della terza ancora pubblica (le prime due sono l'IRCCS Galeazzi ed il Progetto Human Technopole) fondamentale per lo sviluppo vocazionale dell'area e per la buona riuscita del Programma Integrato di Interventi dell'area, di cui il Campus ne è, per ora in termini anticipatori, attuazione.

A tale riguardo, si precisa che l'Assemblea degli Azionisti, nella sua riunione del 19 dicembre scorso, ha autorizzato il Consiglio di Amministrazione, tra l'altro, a sottoscrivere ogni eventuale atto di cessione, costituzione, cancellazione, trasferimento, modifica di diritti reali e di garanzia delle aree relativi, prodromici o necessitati dagli atti di cui al già menzionato Programma Integrato di Intervento.

Atto di cessione del credito IVA

Come anticipato nelle sezioni precedenti Arexpo con la sottoscrizione del prestito Bridge ha provveduto ad estinguere i finanziamenti aperti nei periodi precedenti, con unica eccezione una quota dal valore residuo di 10 milioni di euro, a valere sul finanziamento sottoscritto con Intesa in data 20 giugno 2017 e nello specifico relativo alla Linea di credito A garantita dal credito IVA risultante in liquidazione 2016.

Arexpo, come previsto da contratto di finanziamento, entro il termine del 30 aprile 2019 procederà alla richiesta presso l'Erario del rimborso del credito sorto nel 2016, pari ad 16,3 milioni di euro, e dovrà dunque, sempre nel rispetto del disposto contrattuale, procedere a cedere in garanzia a favore di Banca Intesa tale credito. Quanto alla modalità con cui prestare tale garanzia, il contratto di finanziamento rinvia genericamente ad un atto da definire tra le parti di gradimento per la banca finanziatrice. Nel rispetto contrattuale, dunque, sono state avviate le interlocuzioni con l'Istituto finanziatore al fine di individuare uno strumento atto a:

- garantire il rimborso del capitale alla banca finanziatrice;
- ridurre il costo del finanziamento per Arexpo.

L'accordo è stato trovato in un atto di cessione del credito IVA in favore del Gruppo Intesa, in modo da procedere con l'estinzione della quota residua della Linea A senza attendere il rimborso del credito da parte dell'Amministrazione finanziaria (periodo difficilmente inferiore ai 18/24 mesi).

Tale operazione ha riflessi economici e finanziari molto vantaggiosi per Arexpo considerando che le caratteristiche di costo legate a tale strumento finanziario sono di gran lunga migliorative rispetto a qualsiasi forma di finanziamento alternativo fosse stata ipotizzata da Arexpo (mantenimento linea A in essere, anticipo tramite Linea Bridge sottoscritta o anche linea senior in fase di strutturazione). Si consideri infine che, ad ulteriore vantaggio per Arexpo, nel periodo intercorrente tra la richiesta e il rimborso del credito, l'amministrazione finanziaria riconosce interessi attivi.

Strutturazione prestito senior

In linea con la sua programmazione finanziaria e in considerazione del fatto che:

- Arexpo e Lendlease stanno procedendo alla definizione dei contratti relativi alle concessioni Base e Aggiuntiva, attraverso i quali Arexpo cederà diritti di superficie per lo sviluppo complessivo di ca. 477.500 mq di Slp in cambio di corrispettivi da percepire nella fase di sviluppo (vedere relativo paragrafo);
- Arexpo e Unimi stanno definendo il contratto preliminare di compravendita dell'area su cui sorgerà il "Campus Universitario" (vedere relativo paragrafo);
- Arexpo e Fondazione HT stanno negoziando il contratto per l'alienazione, in 2 fasi, del comparto immobiliare su cui sorgerà il "Progetto Human Technopole" (vedere relativo paragrafo);

Arexpo ha avviato il processo che tradurrà tutti gli elementi contrattuali esposti e che si prevede di perfezionare entro il I° semestre 2019, in flussi finanziari certi e destinabili al soddisfacimento di un finanziamento senior che sostituirà l'attuale debito Bridge.

Il nuovo prestito sarà caratterizzato da una durata sostenibile rispetto ai flussi di cassa attesi nel periodo di sviluppo e da condizioni economiche migliorative, che rifletteranno il minor rischio attribuibile al progetto a seguito della sottoscrizione degli atti di compravendita e di concessione.

Arexpo provvederà ad invitare direttamente con i principali Istituti finanziari del Paese al fine di ottenere manifestazioni di interesse a sindacare un prestito senior, di valore totale pari ad Euro 210.000.000,00 e di durata adeguata ai tempi dello sviluppo, nel pieno rispetto dei principi generali di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità, elencati dall'art. 4 del D.lgs. n. 50/2016.

SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'anno 2018 è stato particolarmente sfidante per Arexpo in quanto ha chiuso il triennio di lavori in cui la nuova governance della società ha definito le proprie strategie e delineato il modello di rigenerazione urbana dell'area, con la presentazione alle autorità competenti del Masterplan definitivo e la richiesta degli strumenti attuativi necessari al concreto sviluppo, 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. Anno 2018 quale ponte che collega la I fase percorsa nell'insegna dell'ideare ad una nuova, II fase, contraddistinta dal fare.

Il primo dei traguardi intermedi è stato raggiunto a fine giugno 2018 con l'ottenimento da parte del Pool Intesa Sanpaolo, MPS, BPM, Popolare Sondrio e banca IMI (quale banca Agente) di un prestito Bridge di 210 milioni di euro, che ha permesso la completa ristrutturazione finanziaria della Società attraverso una prima fase di consolidamento del debito, ancora iscritto nel precedente bilancio 2017 tra le passività correnti. Arexpo con la sottoscrizione del contratto ha soddisfatto o si è dotata delle disponibilità finanziarie necessarie a soddisfare tutte le obbligazioni assunte dalla sua costituzione, e in particolar modo gli impegni in scadenza verso:

- il Socio Fondazione Fiera Milano: debiti sorti nel 2012 in relazione all'acquisto delle aree, con contestuale chiusura della linea di firma dedicata ed eliminazione del relativo costo;
- Expo 2015 S.p.A. in liquidazione: per obbligazioni sorte nel periodo di preparazione dell'area ad ospitare l'evento Expo Milano 2015, e relative per lo più ad attività di infrastrutturazione e bonifica effettuate da Expo in qualità di superficiaria;
- Istituti Finanziatori: Pool finanziatore originario del prestito contratto il 30 aprile 2013 e prestiti contratti con Banca Intesa in data 20 giugno 2017 e 20 febbraio 2018;
- ogni ulteriore fornitore sia per spese operative della società, che per i necessari investimenti o saldare la posizione del circolante fisiologico ad ogni realtà societaria.

Nel mese di giugno 2018 è stato inoltre siglato l'atto di compravendita con l'Istituto Galeazzi che ha portato nelle casse della società ulteriori disponibilità per 25 milioni oltre IVA.

Tali elementi hanno donato ad Arexpo una nuova veste patrimoniale, con il consolidamento di un debito a fine esercizio 2018 di ca. 188 milioni, che sarà nel corso del 2019 utilizzato per complessivi 210 milioni e ridefinito per trasformarsi in un debito senior strutturato e sostenibile rispetto alle entrate liberate dal progetto, a partire dal 2019 e per tutta la fase di sviluppo, attraverso il programma di cessioni delle aree / opere esistenti e dei canoni derivanti dalle concessioni dei diritti di superficie.

Arexpo nel 2019 potrà proseguire nel suo ampio programma di lavoro che la vede impegnata nel raggiungere 4 grandi obiettivi:

- Approvazione del Programma Integrato di Intervento entro il I° semestre 2019. Con lo strumento urbanistico attuativo approvato Arexpo potrà dunque dare esecuzione al programma di dismissione e ai contratti di concessione del diritto di superficie con Lendlease. Delineato, inoltre, il quadro urbanistico definitivo dell'area, si provvederà entro fine 2019 all'iscrizione in bilancio dei beni che resteranno in proprietà tra le immobilizzazioni, mantenendo invece nelle rimanenze quelli prossimi alla cessione.
- Cessione del comparto immobiliare destinato al progetto HT: nel corso del biennio 2019/2020 proseguirà l'esecuzione del programma di interventi sulle opere del Progetto HT Fase 1, con la fine dei lavori di rifunzionalizzazione dell'edificio Palazzo Italia nel I semestre 2019, e il completamento degli immobili denominati Area di servizi US6 e Cardo Nord-Ovest entro il I semestre 2020, procedendo alle cessioni degli stessi immobili una volta completati.
- Supporto tecnico all'Università Statale di Milano nell'obiettivo di giungere entro il I semestre 2019 all'indizione della gara per la costruzione della nuova sede dell'Ateneo. Arexpo e Università procederanno sempre nel primo semestre 2019 a firmare un contratto preliminare di compravendita delle aree.
- Arexpo infine dovrà provvedere alla gestione operativa della società e a garantire la salvaguardia del patrimonio infrastrutturale presente sull'area, attraverso attività di manutenzione e conduzione delle infrastrutture, impianti e manufatti. Il parco Experience sarà aperto anche nel corso del 2019, autofinanziandosi. Avrà aperture programmate nei giorni in cui saranno proposti eventi e durante i quali continuerà a vivere lo spettacolo dell'albero della vita.

La ristrutturazione finanziaria prevista in corso d'anno porterà ad un definitivo miglioramento dello Stato Patrimoniale di Arexpo, che si presume sarà dotata di un patrimonio netto equivalente a quello del 2018, superiore al capitale sociale, e un debito consolidato e sostenibile rispetto alle future entrate attese nella fase di sviluppo dell'area. Al riguardo si ripete, infatti, che entro metà anno, con l'approvazione del Programma Integrato di Intervento e la firma dei contratti di concessione dei diritti di superficie, del contratto preliminare di vendita delle aree all'Università e della firma del contratto di compravendita di Palazzo Italia con Fondazione HT, visto il divenire dei ricavi attesi in ricavi certi, sarà rinegoziato il finanziamento Bridge ottenuto in aprile 2018 al fine di trasformarlo in un prestito senior, con condizioni più vantaggiose e con durata coincidente alla fase di attuazione della rigenerazione complessiva dell'area urbana.

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 ed in merito all'utile esercizio, pari a 1.419.494,00 euro, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone la destinazione come segue:

- Euro 70.975,00 a riserva legale (pari al 5%);
- Euro 1.348.519,00 a utili a nuovo (pari al 95%).

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Milano, 19 aprile 2019

Prof. Giovanni Azzone

L'Amministratore delegato

Avv. Giuseppe Bonomi

AREXPO S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31/12/2018

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 31/12/2018

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2018	31/12/2017
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Parte da richiamare	0	2.500.000
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	**0**	**2.500.000**
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) Costi di impianto e di ampliamento	4.608	6.912
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	99.980	78.475
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	31.337	38.020
Totale immobilizzazioni immateriali	135.925	123.407
II - Immobilizzazioni materiali		
2) Impianti e macchinario	114.767	136.980
3) Attrezzature industriali e commerciali	1.766.611	1.970.261
4) Altri beni	313.667	324.416
Totale immobilizzazioni materiali	2.195.045	2.431.657
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	**2.330.970**	**2.555.064**
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	305.926.124	308.301.885
Totale rimanenze	305.926.124	308.301.885
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.209.648	831.156
Totale crediti verso clienti	4.209.648	831.156
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	20.363.848	50.732.817
Totale crediti tributari	20.363.848	50.732.817
5-ter) Imposte anticipate	13.335.045	1.825.993

5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.567.792	38.511
Totale crediti verso altri	2.567.792	38.511
Totale crediti	40.476.333	53.428.477
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	5.429.986	13.742.156
3) Danaro e valori in cassa	907	2.022
Totale disponibilità liquide	5.430.893	13.744.178
Totale attivo circolante (C)	**351.833.350**	**375.474.540**
D) RATEI E RISCONTI	**1.371.162**	**1.061.548**
TOTALE ATTIVO	**355.535.482**	**381.591.152**

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	**31/12/2018**	**31/12/2017**
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	60.055	60.055
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto capitale	0	12.000.000
Varie altre riserve	2	-2
Totale altre riserve	2	11.999.998
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-17.829.193	-7.427.754
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.419.494	-22.401.438
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	**127.546.318**	**126.126.821**

B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	65.242	58.031
4) Altri	578.740	578.740
Totale fondi per rischi e oneri (B)	**643.982**	**636.771**
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	**184.629**	**65.089**
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	92.000.100
Esigibili oltre l'esercizio successivo	188.379.764	32.039.260
Totale debiti verso banche (4)	188.379.764	124.039.360
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	8.000	2.508.000
Totale acconti (6)	8.000	2.508.000
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	35.806.745	77.301.921
Totale debiti verso fornitori (7)	35.806.745	77.301.921
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	159.530	143.754
Totale debiti tributari (12)	159.530	143.754
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	163.116	133.212
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	163.116	133.212
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.643.398	50.636.224
Totale altri debiti (14)	2.643.398	50.636.224
Totale debiti (D)	**227.160.553**	**254.762.471**
E) RATEI E RISCONTI	**0**	**0**
TOTALE PASSIVO	**355.535.482**	**381.591.152**

CONTO ECONOMICO	31/12/2018	31/12/2017
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	29.860.436	1.127.228
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-2.375.761	8.689.784
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	2.105.626	1.116.124
Totale altri ricavi e proventi	2.105.626	1.116.124
Totale valore della produzione	**29.590.301**	**10.933.136**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	36.933	54.850
7) Per servizi	22.679.830	21.044.596
8) Per godimento di beni di terzi	43.086	286.939
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	2.159.904	1.538.731
b) Oneri sociali	778.025	542.392
c) Trattamento di fine rapporto	145.043	91.622
d) Trattamento di quiescenza e simili	4.015	0
e) Altri costi	600	0
Totale costi per il personale	3.087.587	2.172.745
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	51.817	38.950
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	434.183	319.188
Totale ammortamenti e svalutazioni	486.000	358.138
14) Oneri diversi di gestione	2.677.179	2.276.990
Totale costi della produzione	**29.010.615**	**26.194.258**
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	**579.686**	**-15.261.122**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	84.651	424.022
Totale proventi diversi dai precedenti	84.651	424.022

Totale altri proventi finanziari	84.651	424.022
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	10.553.565	7.570.653
Totale interessi e altri oneri finanziari	10.553.565	7.570.653
17-bis) Utili e perdite su cambi	-51	-82
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	**-10.468.965**	**-7.146.713**
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)	**-9.889.279**	**-22.407.835**
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	200.279	0
Imposte differite e anticipate	-11.509.052	-6.397
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-11.308.773	-6.397
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	**1.419.494**	**-22.401.438**

RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)		
	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	**1.419.494**	**(22.401.438)**
Imposte sul reddito	(11.308.773)	(6.397)
Interessi passivi/(attivi)	10.468.914	7.146.631
(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	**579.635**	**(15.261.204)**
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	486.000	358.138
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	0	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	486.000	358.138
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	**1.065.635**	**(14.903.066)**
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.375.761	(8.689.784)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(3.378.492)	4.406.870
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(41.495.176)	12.896.217
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(309.614)	(482.523)
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	0	0
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	(22.807.737)	(39.359.031)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(65.615.258)	(31.228.251)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	**(64.549.623)**	**(46.131.317)**
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(10.468.914)	(7.146.631)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	126.751	113.186
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(10.342.163)	(7.033.445)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	**(74.891.786)**	**(53.164.762)**
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(197.571)	(1.368.435)
Disinvestimenti	0	0

Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(64.335)	(32.785)
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)	**(261.906)**	**(1.401.220)**
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(92.000.100)	50.706.027
Accensione finanziamenti	178.379.764	0
(Rimborso finanziamenti)	(22.039.260)	(22.666.667)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	2.500.003	9.499.999
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	**66.840.407**	**37.539.359**
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	**(8.313.285)**	**(17.026.623)**
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	13.742.156	30.770.108
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	2.022	693
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	**13.744.178**	**30.770.801**
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine 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 fine esercizio	5.430.893	13.744.178
Di cui non liberamente utilizzabili	**0**	**0**

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2018

PREMESSA

Il progetto di bilancio di Arexpo S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 28 marzo 2019, che ne ha autorizzato la pubblicazione.

Successivamente all'approvazione del bilancio, a seguito di ulteriori approfondimenti operati dalla Società, sono emerse errate contabilizzazioni di tre fatture di fornitori, per un ammontare complessivo di 1.276.570,42 Euro. Tali fatture, che erano state rilevate quali oneri di competenza dell'esercizio 2018, sono invece state correttamente contabilizzate quali acconti a fornitori per servizi di demolizione, conservazione, rifunzionalizzazione e completamento di infrastrutture e manufatti. Ciò ha reso necessaria la predisposizione e l'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione in data 19 aprile 2019, di un nuovo progetto di bilancio che ha incluso le seguenti variazioni rispetto al precedente:

Stato Patrimoniale

Utile/perdita di esercizio da € 392.602 a € 1.419.494

Patrimonio Netto da € 126.519.425 a € 127.546.318

Crediti tributari esigibili entro l'esercizio da € 20.414.624 a € 20.363.848

Imposte anticipate da € 13.533.947 a € 13.335.045

Crediti verso altri da € 1.291.221 a € 2.567.792

Conto Economico

Utile/perdita di esercizio da € 392.602 a € 1.419.494

costi per servizi da € 23.956.401 a € 22.679.830

Risultato prima delle imposte da € -11.165.849 a € -9.889279

Imposte correnti da € 149.503 a € 200.279

Imposte differite e anticipate da € -11.707.954 a € -11.509.052.

A fronte delle sopra descritte variazioni anche il rendiconto finanziario ed alcune tabelle della nota integrativa sono state coerentemente modificate.

Il bilancio chiuso al 31/12/2018 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. Inoltre, per effetto delle modifiche apportate ai prospetti di bilancio con l'abolizione dei conti d'ordine nello stato patrimoniale, 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..

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 gli Amministratori hanno redatto il presente bilancio nel presupposto della continuità aziendale, come peraltro confermato dall'ottenimento nel giugno 2018 del finanziamento pari a 210 milioni di euro, con la ragionevole aspettativa che la Società possa, in un prevedibile futuro, relativa a un periodo di almeno di dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio, definire e sottoscrivere i contratti di compravendita e di concessione delle aree in diritto di superficie previsti nella relazione sulla gestione "Sez. 3 Evoluzione prevedibile della gestione", al fine di ottenere le risorse necessarie per proseguire la propria attività operativa; va peraltro segnalato che il conseguimento delle finalità istituzionali della Società non potrà prescindere da una costante informativa del Consiglio di Amministrazione agli Azionisti al fine di consentire un efficace monitoraggio dell'equilibrio economico e finanziario della stessa.

La valutazione effettuata non ha identificato significative incertezze in merito a tale capacità.

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 impianti 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 accordi 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 al finanziamento contratto a fronte degli specifici impegni di spesa connessi all'operazione di acquisizione, valorizzazione e sviluppo immobiliare. 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 2018.

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 mai 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.

Si precisa che le transazioni economiche e finanziarie con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

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

Con deliberazione n. X/6763 del 22 giugno 2017 Regione Lombardia ha deliberato l'erogazione dell'ultima tranche di finanziamento soci infruttifero postergato, come da art. 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).

Nella stessa delibera Regione Lombardia ha inoltre deliberato la conversione del finanziamento soci infruttifero postergato ai sensi di legge, per l'importo residuo di Euro12.000.000,00, 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").

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	2.500.000	-2.500.000	0
Totale crediti per versamenti dovuti	2.500.000	-2.500.000	0

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 135.925 (€ 123.407 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	119.863	63.367	294.835
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	104.693	41.388	25.347	171.428
Valore di bilancio	6.912	78.475	38.020	123.407
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	56.846	7.488	64.334
Ammortamento dell'esercizio	2.304	35.341	14.171	51.816
Totale variazioni	-2.304	21.505	-6.683	12.518
Valore di fine 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

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:

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

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a euro 2.195.045 (€ 2.431.657 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	2.346.530	366.076	2.860.692
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.106	376.269	41.660	429.035
Valore di bilancio	136.980	1.970.261	324.416	2.431.657
Variazioni nell'esercizio				

Incrementi per acquisizioni	0	160.356	37.215	197.571
Ammortamento dell'esercizio	22.213	364.006	47.964	434.183
Totale variazioni	-22.213	-203.650	-10.749	-236.612
Valore di fine 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

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni materiali"

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" pari a euro 313.667 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Mobili	319.472	-37.161	282.311
	Macchine ufficio	4.944	25.452	30.396
	Radiomobili	0	960	960
Totale		324.416	-10.749	313.667

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 € 305.926.124 (€ 308.301.885 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	180.026.728	(8.937.500)	171.089.228
Oneri Accessori alle acquisizioni	4.299.586	6.328	4.305.914
Oneri Sviluppo	88.000.623	3.857.778	91.858.400
Oneri finanziari	35.974.948	2.697.633	38.672.581
Totale	308.301.885	(2.375.761)	305.926.124

Per i bilanci sino al 31 dicembre 2014, gli Amministratori avevano ritenuto opportuno richiedere all'Agenzia delle Entrate una conferma del 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 era 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.

Nel corso dell'esercizio 2017 erano stati capitalizzati oneri finanziari per complessivi Euro 6.535.651 riconducibili alla capitalizzazione dei soli oneri finanziari relativi alle linee di credito aperte nel 2013 e direttamente imputabili al progetto di sviluppo dell'area Expo, quelli maturati in merito alla dilazione del debito per l'acquisto delle aree verso Fondazione Fiera Milano e quelli maturati in merito alla dilazione del debito per l'infrastrutturazione delle aree verso Expo 2015 S.p.A. in Liquidazione. Sono stati inoltre portati a rimanenza gli oneri direttamente imputabili allo sviluppo del progetto di rigenerazione urbana dell'area per Euro 2.154.133, relativi a rifunzionalizzazioni operate su manufatti esistenti, oneri per consulenze tecniche e oneri sostenuti per la gara di individuazione dell'Advisor nel processo di sviluppo del Masterplan e approvazione PII.

Gli Amministratori avevano quindi 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, visti anche, come evidenziato nella relazione sulla gestione, i volumi richiesti dal mercato nelle manifestazioni di interesse ricevute.

Tale approccio metodologico era stato condiviso con l'Agenzia delle Entrate, a cui, in continuità con i precedenti esercizi, era stato richiesto un parere di congruità del valore iscritto in misura pari a 308,3 milioni di euro, a conforto delle valutazioni effettuate dalla Società. Tale 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 registra una variazione negativa delle rimanenze pari ad euro -2.375.761, derivante dalla differenza tra i costi portati a:

- incremento delle rimanenze di complessivi euro 8.795.776. Tra i costi che compongono tale incremento quelli di natura finanziaria, pari ad Euro 2.697.633, riconducibili alla capitalizzazione dei soli oneri finanziari relativi alle linee di credito aperte nel 2013 (chiuse in corso d'anno) e direttamente imputabili al progetto di sviluppo dell'area Expo e a quelli maturati in merito al costo di dilazione del debito per l'acquisto delle aree verso Fondazione Fiera Milano. Altri costi ad incremento del valore delle rimanenze sono gli oneri direttamente imputabili allo sviluppo del progetto di rigenerazione urbana dell'area, per Euro 6.091.814 e relativi a rifunzionalizzazioni operate su manufatti esistenti, oneri per consulenze tecniche e oneri sostenuti per il processo di sviluppo del Masterplan e approvazione PII, oltre che l'iscrizione di oneri accessori alle acquisizioni per un importo pari ad euro 6.328;
- riduzione delle rimanenze di complessivi euro -11.171.537 attribuibili quanto ad euro -8.937.500 al valore in precedenza iscritto a bilancio sulle aree cedute all'Istituto Galeazzi e quanto ad euro -2.234.037 alla quota dei costi di bonifica richiesti a Fondazione Fiera Milano, in precedenza portati ad incremento delle rimanenze nella redazione del bilancio 2016.

Arexpo, in considerazione della variazione minima del valore delle rimanenze iscritto nel bilancio 2018 (-0,77%), ovvero di una sostanziale equivalenza rispetto ai valori presenti nel bilancio 2017, e in forza delle trattative ormai avviate e in fase di contrattualizzazione su quasi tutti i beni oggetto di cessione, ha aggiornato l'impairment test svolto nell'esercizio 2017 sul valore complessivo delle rimanenze, avendo come riferimento per il "desumibile valore di realizzo sul mercato", concrete trattative di vendita su circa il 95% del valore dei beni oggetto di cessione.

Partendo pertanto dai prezzi di vendita pattuiti negli accordi precontrattuali, in fase di imminente definizione, e relativi:

- ai valori di cessione delle aree alle funzioni pubbliche (Fondazione Human Technopole, Università degli Studi di Milano, Areu/RL);
- ai valori contenuti nei contratti di concessione in diritto di superficie di aree che sviluppano 477.500 mq di Superficie Lorda di Pavimento (Concessionario LendLease);
- al valore derivante dallo sviluppo dei mq residui di SLP, applicando ai 30.000 mq residui il valore unitario indicato dall'Agenzia delle Entrate nel parere dell'aprile 2018;
- alle manifestazioni di interesse ricevute dal mercato per l'insediamento di ulteriori funzioni sull'area, e pertanto dei nuovi e ulteriori scenari di ricavi che si aprono;

si ritiene che il valore di iscrizione delle rimanenze nel bilancio 2018 sia, pur applicando ogni opportuna prudenza, almeno pari al valore di realizzo delle aree e dei fabbricati, che sarà attribuito alle vendite e alle Concessioni.

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 40.476.333 (€ 53.428.477 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	4.209.648	0	4.209.648	0	4.209.648
Crediti tributari	20.363.848	0	20.363.848		20.363.848
Imposte anticipate			13.335.045		13.335.045
Verso altri	2.567.792	0	2.567.792		2.567.792
Totale	27.141.288	0	40.476.333	0	40.476.333

Crediti verso clienti

L'importo si riferisce a crediti commerciali per concessione utilizzo spazi.

Crediti tributari

La voce crediti tributari, rappresenta il credito verso l'Erario per l'eccedenza di IVA detraibile cumulata alla data del 31 dicembre 2018 (Euro 20.343.674), per l'eccedenza IRES (Euro 52) e per quella IRAP (Euro 19.470), oltre a crediti per ritenute d'acconto di Euro 652. Il credito IVA chiesto a rimborso per Euro 5.887.196 con la presentazione della dichiarazione IVA relativa al periodo d'imposta 2013, e per Euro 17.969.333 con la presentazione della dichiarazione IVA relativa al periodo di imposta 2014, sono stati rimborsati nel corso dell'esercizio 2018 unitamente ad interessi.

La società sta valutando se presentare richiesta parziale di rimborso con riferimento al credito IVA essendosi verificate le condizioni di cui al D.P.R. 633/72. La parte residua sarà utilizzato in compensazione o riportata nelle liquidazioni periodiche.

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 in via di definizione coerentemente con il budget pluriennale approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27 febbraio 2019.

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	831.156	3.378.492	4.209.648	4.209.648	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	50.732.817	-30.368.969	20.363.848	20.363.848	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.825.993	11.509.052	13.335.045			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	38.511	2.529.281	2.567.792	2.567.792	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	53.428.477	-13.979.037	40.476.333	27.141.288	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	4.209.648	4.209.648
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	20.363.848	20.363.848
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	13.335.045	13.335.045
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.567.792	2.567.792
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	40.476.333	40.476.333

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 5.430.893 (€ 13.744.178 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	13.742.156	-8.312.170	5.429.986
Denaro e altri valori in cassa	2.022	-1.115	907
Totale disponibilità liquide	13.744.178	-8.313.285	5.430.893

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 1.371.162 (€ 1.061.548 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
Ratei attivi	422.486	-422.486	0
Risconti attivi	639.062	732.100	1.371.162
Totale ratei e risconti attivi	1.061.548	309.614	1.371.162

Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Risconti attivi UP front 1%	1.076.853
	Risconti attivi su assicurazioni	11.318
	Altri risconti attivi	282.991
Totale		1.371.162

Oneri finanziari capitalizzati

Vengono di seguito riportati gli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 8 del codice civile.

Si rinvia alla voce rimanenze per la relativa capitalizzazione.

Si rileva che non sussistono capitalizzazioni su altre immobilizzazioni.

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 € 127.546.318 (€ 126.126.821 nel precedente esercizio).

Le variazioni intervenute nel 2018 sono riferite a:

- 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.

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	0
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	12.000.000	0	0	0
Varie altre riserve	-2	0	0	0
Totale altre riserve	11.999.998	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-7.427.754	0	-10.401.439	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-22.401.438	0	0	0
Totale Patrimonio netto	126.126.821	0	-10.401.439	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		60.055
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	12.000.000	0		0
Varie altre riserve	0	3		1
Totale altre riserve	12.000.000	3		1
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-17.829.193
Utile (perdita) dell'esercizio	-22.401.438	0	1.419.494	1.419.494
Totale Patrimonio netto	-10.401.438	3	1.419.494	127.546.318

	Descrizione	Importo
	Riserva da arrotondamento Euro	2
Totale		2

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	38.000.000	0	0	12.000.000
Varie altre riserve	-1	0	0	0
Totale altre riserve	37.999.999	0	0	12.000.000
Utili (perdite) portati a nuovo	612.971	0	-8.040.725	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-46.040.725	0	46.040.725	0
Totale Patrimonio netto	136.528.260	0	38.000.000	12.000.000
	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	38.000.000	0		12.000.000
Varie altre riserve	0	-1		-2
Totale altre riserve	38.000.000	-1		11.999.998
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-7.427.754
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	-22.401.438	-22.401.438
Totale Patrimonio netto	38.000.000	-1	-22.401.438	126.126.821

Per maggior chiarezza e trasparenza vengono inoltre riportate le variazioni intervenute negli anni 2016 e 2017 come di seguito specificato

Il Patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio 2016 era pari a euro 136.528.260. Le variazioni intervenute nel 2016 erano riferite a:

- assemblea degli azionisti del 14 giugno 2016 per approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 e riporto a nuovo dell'utile conseguito pari ad euro 203.527;
- assemblea degli Azionisti del 30 novembre 2016 che ha deliberato di:
  - aumentare il Capitale Sociale, in via scindibile, mediante l'emissione di massime n. 60.931.026 azioni di categoria B, prive del valore nominale, in coerenza con quanto previsto dal DPCM 9 marzo 2016;
  - fissare in euro 0,8206 i prezzo di emissione di ciascuna delle azioni predette, stabilendo che - di detto importo – euro 0,10 per azione sarà imputato al Capitale Sociale – che pertanto si incrementerà di massimi euro 6.093.102,60 – mentre il residuo sarà imputato a sovrapprezzo.

Inoltre, con d.g.r. n. 5413 e 5999/2016 regione Lombardia ha convertito il finanziamento infruttifero di complessivi Euro 38.000.000 in versamenti del medesimo socio in conto capitale.

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio 2017 era pari a € 126.126.821 (€ 136.528.260 nel precedente esercizio).

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.

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	Aumento capitale, copertura perdite	0	0	0
Riserva legale	60.055	Utili	Aumento capitale, copertura perdite	0	0	0
Altre riserve						
Versamenti in conto capitale	0	Apporto dei soci	Aumento capitale, copertura perdite	0	0	0
Varie altre riserve	1			0	0	0
Totale altre riserve	1			0	0	0
Utili portati a nuovo	612.971	Utili	Aumento capitale, copertura perdite, distribuzione a soci	0	0	0
Totale	144.568.987			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 € 643.982 (€ 636.771 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	58.031	0	0	578.740	636.771
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	30.345	0	0	0	30.345
Utilizzo nell'esercizio	23.134	0	0	0	23.134
Totale variazioni	7.211	0	0	0	7.211
Valore di fine esercizio	65.242	0	0	578.740	643.982

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 € 184.629 (€ 65.089 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	65.089
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	145.043
Altre variazioni	-25.503
Totale variazioni	119.540
Valore di fine esercizio	184.629

DEBITI

I debiti sono iscritti per complessivi € 227.160.553 (€ 254.762.471 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	124.039.360	64.340.404	188.379.764
Acconti	2.508.000	-2.500.000	8.000
Debiti verso fornitori	77.301.921	-41.495.176	35.806.745
Debiti tributari	143.754	15.776	159.530
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	133.212	29.904	163.116
Altri debiti	50.636.224	-47.992.826	2.643.398
Totale	254.762.471	-27.601.918	227.160.553

I debiti verso banche ammontano a Euro 188.379.764, di cui 10 milioni di Euro relativi alla Linea A, parte del finanziamento sottoscritto in data 20 giugno 2017 con Banca Intesa, di originari euro 16,2 milioni, garantita dal credito IVA della società, come risultante da prospetto di liquidazione 2016 e la restante parte riferita al finanziamento 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), finanziamento Bridge, per un importo complessivo pari a 210 mln di euro di cui utilizzati solo 178.379.764 euro alle seguenti condizioni economiche:

- 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 2018 sono stati rispettati i Covenant contrattuali.

La quota complessiva del debito innanzi esposto scade oltre l'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 2018 e a fatture da ricevere stanziate in applicazione del principio della competenza.

Il decremento degli acconti è riconducibile alla vendita del terreno all'IRCCS Galeazzi del giugno 2018.

Il decremento degli "Altri debiti" è riconducibile ai pagamenti effettuati nel corso del 2018 ad Expo S.p.A. e ad Fondazione Fiera Milano.

	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	124.039.360	64.340.404	188.379.764		188.379.764	0
Acconti	2.508.000	-2.500.000	8.000	8.000	0	0
Debiti verso fornitori	77.301.921	-41.495.176	35.806.745	35.806.745	0	0
Debiti tributari	143.754	15.776	159.530	159.530	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	133.212	29.904	163.116	163.116	0	0
Altri debiti	50.636.224	-47.992.826	2.643.398	2.643.398	0	0
Totale debiti	254.762.471	-27.601.918	227.160.553	227.160.553	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	UE
Debiti verso banche	188.379.764	188.379.764	0
Acconti	8.000	8.000	0
Debiti verso fornitori	35.806.745	35.806.705	40
Debiti tributari	159.530	159.530	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	163.116	163.116	0
Altri debiti	2.643.398	2.643.398	0
Debiti	227.160.553	227.160.513	40

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	188.379.764	188.379.764	0	188.379.764
Acconti	0	0	8.000	8.000
Debiti verso fornitori	0	0	35.806.745	35.806.745
Debiti tributari	0	0	159.530	159.530
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	163.116	163.116
Altri debiti	0	0	2.643.398	2.643.398
Totale debiti	188.379.764	188.379.764	38.780.789	227.160.553

Tra le garanzie previste sui contratti di finanziamento in essere si ricorda che:

- relativamente al contratto sottoscritto in data 20 giugno 2017 con Banca Intesa, lo stesso è assistito dall'impegno di cedere in garanzia il credito chiesto a rimborso all'erario sulla dichiarazione IVA 2018;
- 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, a 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 31.12.2018 non rilevano finanziamenti da soci.

Il socio Regione Lombardia, nel corso dell'esercizio 2017 aveva deliberato un finanziamento infruttifero per complessivi Euro 12.000.000. Con apposita delibera, Regione Lombardia aveva rinunciato a tali finanziamenti, che sono stati convertiti in versamenti socio in conto capitale nel mese di giugno 2017 per l'importo complessivo di Euro 12.000.000.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Non vi sono ratei e risconti passivi al 31 dicembre 2018.

IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE E CONTI D'ORDINE

Nel corso dell'esercizio non è stato realizzato 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	4.770.572
	Ricavi per vendita di beni	25.089.864
Totale		29.860.436

I ricavi delle vendite sono riconducibili principalmente alla vendita del terreno alla IRCCS Galeazzi avvenuta nel giugno 2018.

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	29.860.436
Totale		29.860.436

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 2.105.627 (€ 1.116.124 nel precedente esercizio).

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

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Proventi immobiliari	0	8.240	8.240
Rimborsi spese	0	50.181	50.181
Plusvalenze di natura non finanziaria	1.000	1.500	2.500
Sopravvenienze attive e insussistenze del passivo	1.102.025	935.599	2.037.624
Altri ricavi e proventi	13.099	-6.017	7.082
Totale altri	1.116.124	989.503	2.105.627
Totale altri ricavi e proventi	1.116.124	989.503	2.105.627

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 22.679.830 (€ 21.044.596 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Trasporti	29.155	-29.155	0
Energia elettrica	1.747.422	757.148	2.504.570
Acqua	275.824	1.686.749	1.962.573
Spese di manutenzione e riparazione	4.133.504	66.072	4.199.576
Servizi e consulenze tecniche	1.159.690	-313.990	845.700
Compensi agli amministratori	547.740	-88.274	459.466
Compensi a sindaci e revisori	131.623	-14.210	117.413
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	527.308	-253.853	273.455
Pubblicità	113.396	-6.508	106.888
Spese e consulenze legali	448.399	-46.351	402.048
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	93.983	75.458	169.441
Spese telefoniche	369.509	185.055	554.564
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	1.257	-356	901
Assicurazioni	477.195	-7.613	469.582
Spese di rappresentanza	1.285	1.770	3.055
Spese di viaggio e trasferta	19.673	16.577	36.250
Personale distaccato presso l'impresa	2.215.967	-342.381	1.873.586
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	15.354	13.781	29.135
Altri	8.736.312	-64.685	8.671.627
Totale	21.044.596	1.635.234	22.679.830

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 43.086 (€ 286.939 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 € 2.677.179 (€ 2.276.990 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
Imposta di registro	87	-87	0
Diritti camerali	485	-135	350
Abbonamenti riviste, giornali ...	4.403	15.798	20.201
Sopravvenienze passive e insussistenze dell'attivo	195.888	6.442	202.330
Altri oneri di gestione	403.853	378.171	782.024
Totale	2.276.990	400.189	2.677.179

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":

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso le banche	10.260.359
altri	293203
Totale	10.553.565

Utili e perdite su cambi

Trattasi di differenze cambio passive rilevate sulla vendita di valuta estera residua da cassa in valuta.

	Parte valutativa	Parte realizzato	Totale
Perdite su cambi	0	51	51

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	-1.803.422	-22.571
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	-11.509.052	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-13.312.474	-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	46.685.693	13.498.065	60.183.758	24,00	11.045.445	0	0
	Spese di manutenzione e riparazione, ammodernamento e trasformazione > 5%	53.055	-10.611	42.444	24,00	10.187	0	0
	Fondo oneri bonifiche	578.740	0	578.740	24,00	138.897	3,90	22.571
	Eccedenza ACE	8.976.029	1.858.278	10.834.307	24,00	2.115.907	0	0
	Ammortamento costi di impianto ed ampliamento	8.491	0	8.491	24,00	2.038	0	0

	Esercizio corrente - Ammontare	Esercizio corrente - Aliquota fiscale	Esercizio corrente - Imposte anticipate rilevate	Esercizio precedente - Ammontare	Esercizio precedente - Aliquota fiscale	Esercizio precedente - Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali:						
dell'esercizio	0			14.161.070		
di esercizi precedenti	60.183.758			46.685.693		
Totale perdite fiscali	60.183.758			60.846.763		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	60.183.758	24,00	11.045.445	60.846.763	24,00	386.426

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 in via di definizione coerentemente con il budget pluriennale approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27 febbraio 2019.

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:

FORZA LAVORO ANNO 2018		
DIRIGENTI	TI	0
	TD	4
	ASS.TEMP. RL	2
QUADRI	TI	11
	TD	5
	ASS.TEMP. RL	3
IMPIEGATI	TI	1
	TD	8
	ASS.TEMP. RL	2
	SOMMINISTARZIONE	16
CO.CO.CO		3
	Totale	55

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	341.000	69.920

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	22.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	22.000

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.		1.245.000	1.245.000	
Fondazione Fiera Milano	2.234.000	2.234.000		2.234.000
Expo 2015 S.p.A. in liquidazione		21.569.282,05		

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.

Sottoscrizione con il RTI Lendlease del contratto di Concessione

Nei primi mesi del 2019 Arexpo ed il RTI Lendlease hanno condiviso e definito il testo della Concessione 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. Il testo, che sarà sottoscritto per atto pubblico notarile, è adesivo allo schema di concessione a suo tempo allegato alla procedura della Gara Masterplan.

Nella seduta del 27 febbraio u.s. il Consiglio di Amministrazione di Arexpo ha approvato il testo della concessione (base ed aggiuntiva) da sottoscrivere con il RTI Lendlease, unitamente allo schema di costituzione del diritto di superficie.

L'efficacia della Concessione decorrerà dalla data di adozione del Programma Integrato di Intervento da parte delle competenti amministrazioni comunali, anche se le prestazioni caratterizzanti (l'attribuzione del diritto di superficie ed il pagamento del canone) decorreranno solo a seguito della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica di cui agli articoli 87 e 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. che rappresenterà il presupposto urbanistico per l'avvio dei lavori di rigenerazione e sviluppo dell'Area. Alla concessione è allegato lo schema di atto di costituzione di diritto superficie, alla cui sottoscrizione, tra l'altro, il CDA è stato autorizzato dall'Assemblea dei Soci riunitasi lo scorso 19 dicembre. Inoltre, le Parti nel corso della durata della Concessione, stipuleranno un ulteriore contratto di concessione avente ad oggetto l'incremento, mediante apposito ulteriore atto di costituzione di diritto di superficie, della superficie lorda di pavimento attribuita al RTI Lendlease, il cui testo sarà analogo ed aderente al testo della concessione.

In fase di negoziazione del testo della concessione, le Parti si sono inoltre riservate, nell'ambito dell'attività del Comitato paritetico di Monitoraggio e Coordinamento previsto dall'art. 14.4. del Contratto Quadro sottoscritto, di meglio definire gli aspetti interpretativi ed operativi connessi alla completa attuazione della concessione.

Regione Lombardia insediamento nell'area di Arpa/Areu

Il Programma Integrato di Interventi prevedrà, tra l'altro, la realizzazione su una porzione di area di proprietà di Arexpo, di un edificio polifunzionale in cui saranno insediate alcune funzioni pubbliche regionali, tra cui, ARPA ed AREU.

Arexpo e Regione Lombardia stanno definendo definire un testo convenzionale che dovrà prevede, in particolare, fatto salvo l'ottenimento delle rispettive autorizzazioni interne, l'impegno alla sottoscrizione, entro il primo semestre 2019, di un contratto preliminare di compravendita di una porzione di terreno sulla quale Regione Lombardia (o soggetto dalla medesima designato) realizzerà l'edificio di cui sopra. Le Parti hanno individuato gli elementi essenziali del già menzionato contratto, tra cui l'area interessata alla vendita ed il suo prezzo (178,75 Euro/mq, importo determinato sulla base del valore individuato dall'Agenzia delle Entrate, in coerenza alla valorizzazione degli standard urbanistici, come da Delibera del Comune di Milano n. 401481 del 20/06/2014 aggiornata al 1/11/2017).

Human Technopole

Arexpo sta altresì negoziando con la Fondazione Human Technopole ("Fondazione HT"), che da gennaio 2019 è subentrata nei rapporti intercorrenti tra Arexpo e l'Istituto Italiano di Tecnologia ("IIT"), divenendo effettivo titolare della realizzazione del Progetto Human Technopole di cui al D.P.C.M. del 16 settembre 2016, uno o più contratti di compravendita. In particolare, in coerenza ai rapporti già attualmente in essere tra Arexpo ed IIT, nonché in coerenza con la disciplina normativa del predetto Progetto, Fondazione Human Technopole ha intenzione di acquistare Palazzo Italia, l'Area Service denominata "US6", i manufatti posizionati in affaccio al c.d. Cardo Nord Ovest (già oggetto della prima ed attuale fase di insediamento dei ricercatori del Progetto), nonché alcune porzioni di terreno adiacenti a Palazzo Italia, sui quali la Fondazione HT ha intenzione di realizzare due nuovi edifici da adibire a uffici e laboratori. Le parti hanno già condiviso gli elementi essenziali delle predette compravendite, avendo già individuato concordemente le aree ed i manufatti interessati, nonché il relativo valore. Questo è stato, infatti, già determinato dall'Agenzia delle Entrate, che ha rilasciato in

proposito un'apposita relazione di stima, individuando il valore complessivo del compendio in questione in Euro 39.903.000, importo che dovrà tuttavia essere aggiornato alla conclusione dei lavori di rifunzionalizzazione dei manufatti attualmente in corso.

L'assemblea dei Soci di Arexpo nella seduta del 19 dicembre u.s. ha autorizzato il CdA, ai sensi dell'art. 10, comma 1 dello Statuto:

a) a sottoscrivere con Fondazione Human Technopole uno o più contratti di compravendita relativi a Palazzo Italia, all'Area Service donominata "US6", ai manufatti posizionati in affaccio al c.d. Cardo Nord Ovest, nonché ad alcune porzioni di terreno adiacenti a Palazzo Italia;

b) a sottoscrivere gli atti di cancellazione delle ipoteche gravanti sull'area relativamente alla quale saranno sottoscritti gli atti di cui alla precedente lett. a);

c) a sottoscrivere ogni eventuale atto di cessione, costituzione, cancellazione, trasferimento, modifica di diritti reali e di garanzia delle aree relativi prodromici o necessitati dagli atti di cui alle precedenti lettere a)e b) ed al Programma Integrato di Interventi (quali ad esempio, atti di costituzione e/o cancellazione e/o modifica di diritti reali di terzi, di ogni tipo o vincolo, sull'area interessata, ovvero atti di costituzione di servitù anche reciproche).

La sottoscrizione dei contratti di compravendita sarà preceduta dalla sottoscrizione di un apposito Protocollo d'Intesa entro il primo trimestre 2019.

CAMPUS UNIVERSITARIO

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 (già oggetto di specifica Informativa alla riunione del CDA del 27 luglio 2018), le Parti hanno definito un contratto preliminare.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27 febbraio u.s. ha approvato il testo del predetto preliminare, che sarà sottoscritto per atto pubblico notarile, che recepisce le indicazioni di massima già sancite dalla lettera di intenti di cui sopra ed è allineato agli eventi nel frattempo intercorsi che hanno portato il CDA dell'Università ad approvare, nel novembre scorso, la delibera di definitiva di approvazione della proposta di project financing pervenuta da Lendlease Infrastructure S.r.l. e l'avvio della predisposizione della relativa documentazione di gara ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.lgs. 50/2016.

Il contratto preliminare deliberato, da una parte, è essenziale ai fini dell'avvio della procedura di gara di cui sopra, attestando la necessaria disponibilità in capo all'Università dei terreni sui quali sarà realizzato il Campus. Dall'altra, per Arexpo, il medesimo rappresenta il concreto avvio dell'insediamento sull'area della terza ancora pubblica (le prime due sono l'IRCCS Galeazzi ed il Progetto Human Technopole) fondamentale per lo sviluppo vocazionale dell'area e per la buona riuscita del Programma Integrato di Interventi dell'area, di cui il Campus ne è, per ora in termini anticipatori, attuazione.

A tale riguardo, si precisa che l'Assemblea degli Azionisti, nella sua riunione del 19 dicembre scorso, ha autorizzato il Consiglio di Amministrazione, tra l'altro, a sottoscrivere ogni eventuale atto di cessione, costituzione, cancellazione, trasferimento, modifica di diritti reali e di garanzia delle aree relativi, prodromici o necessitati dagli atti di cui al già menzionato Programma Integrato di Intervento.

ATTO DI CESSIONE DEL CREDITO IVA

Come anticipato nelle sezioni precedenti Arexpo con la sottoscrizione del prestito Bridge ha provveduto ad estinguere i finanziamenti aperti nei periodi precedenti, con unica eccezione una quota dal valore residuo di 10 milioni di euro, a valere sul finanziamento sottoscritto con Intesa in data 20 giugno 2017 e nello specifico relativo alla Linea di credito A garantita dal credito IVA risultante in liquidazione 2016.

Arexpo, come previsto da contratto di finanziamento, entro il termine del 30 aprile 2019 procederà alla richiesta presso l'erario del rimborso del credito sorto nel 2016, pari ad 16,3 milioni di euro, e dovrà dunque, sempre nel rispetto del disposto contrattuale, procedere a cedere in garanzia a favore di Banca Intesa tale credito. Quanto alla modalità con cui prestare tale garanzia, il contratto di finanziamento rinvia genericamente ad un

atto da definire tra le parti di gradimento per la banca finanziatrice. Nel rispetto contrattuale, dunque, sono state avviate le interlocuzioni con l'Istituto finanziatore al fine di individuare uno strumento atto a:

- garantire il rimborso del capitale alla banca finanziatrice;
- ridurre il costo del finanziamento per Arexpo.

L'accordo è stato trovato in un atto di cessione del credito IVA in favore del gruppo Intesa, in modo da procedere con l'estinzione della quota residua della Linea A senza attendere il rimborso del credito da parte dell'Amministrazione finanziaria (periodo difficilmente inferiore ai 18/24 mesi).

Tale operazione ha riflessi economici e finanziari molto vantaggiosi per Arexpo considerando che le caratteristiche di costo legate a tale strumento finanziario sono di gran lunga migliorative rispetto a qualsiasi forma di finanziamento alternativo fosse stata ipotizzata da Arexpo (mantenimento linea A in essere, anticipo tramite Linea bridge sottoscritta o anche linea senior in fase di strutturazione). Si consideri infine che, ad ulteriore vantaggio per Arexpo, nel periodo intercorrente tra la richiesta e il rimborso del credito, l'amministrazione finanziaria riconosce interessi attivi.

STRUTTURAZIONE PRESTITO SENIOR

In linea con la sua programmazione finanziaria e in considerazione del fatto che:

- Arexpo e Lendlease stanno procedendo alla definizione dei contratti relativi alle concessioni Base e Aggiuntiva, attraverso i quali Arexpo cederà diritti di superficie per lo sviluppo complessivo di ca. 477.500 mq di Slp in cambio di corrispettivi da percepire nella fase di sviluppo (vedi paragrafo "Sottoscrizione con il RTI Lendlease del contratto di concessione");
- Arexpo e Unimi stanno definendo il contratto preliminare di compravendita dell'area su cui sorgerà il (vedi paragrafo) "Campus Universitario";
- Arexpo e Fondazione HT stanno negoziando il contratto per l'alienazione, in 2 fasi, del comparto immobiliare su cui sorgerà (vedi paragrafo) il "Progetto Human Technopole"

Arexpo ha avviato il processo che tradurrà tutti gli elementi contrattuali esposti e che si prevede di perfezionare entro il I° semestre 2019, in flussi finanziari certi e destinabili al soddisfacimento di un finanziamento senior che sostituirà l'attuale debito Bridge.

Il nuovo prestito sarà caratterizzato da una durata sostenibile rispetto ai flussi di cassa attesi nel periodo di sviluppo e da condizioni economiche migliorative, che rifletteranno il minor rischio attribuibile al progetto a seguito della sottoscrizione degli atti di compravendita e di concessione.

Arexpo provvederà ad invitare direttamente i principali Istituti finanziari del Paese al fine di ottenere manifestazioni di interesse a sindacare un prestito senior, di valore totale pari ad Euro 210.000.000,00 e di durata adeguata ai tempi dello sviluppo, nel pieno rispetto dei principi generali di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità, elencati dall'art. 4 del D.lgs. n. 50/2016.

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 la destinazione del risultato d'esercizio come segue:

- Euro 70.975 a riserva legale a riserva legale (pari al 5%);

- Euro 1.348.519 a utili a nuovo (pari al 95%).

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 31.12.2018 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, 19 aprile 2019

L'Organo Amministrativo

Il Presidente

Prof. Giovanni Azzone

L'Amministratore delegato

Avv. Giuseppe Bonomi

Dichiarazione di conformità

I sottoscritti Prof. Giovanni Azzone e Avv.to Giuseppe Bonomi, amministratori della Società Arexpo S.p.A., consapevoli delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attestano, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società.