



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

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

2018

Determinazione dell'11 maggio 2020, n. 34



CORTE DEI CONTI





CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

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

2018

Relatore: Presidente di sezione Francesco Paolo Romanelli

Ha collaborato
per l'istruttoria e l'elaborazione dei dati:
la dott.ssa Anna Maria Antonuccio



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza dell'11 maggio 2020, tenutasi in video conferenza ai sensi dell'art. 85, comma 3, lett. e) del decreto legge 17 marzo 2020, convertito nella legge 24 aprile 2020 n. 27;

visto l'art. 100, secondo comma, della Costituzione;

visto il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti approvato con r.d. 12 luglio 1934, n. 1214;

viste le leggi 21 marzo 1958, n. 259 e 14 gennaio 1994, n. 20;

visto il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 14 aprile 2017 con il quale AREXPO S.p.a. è stata sottoposta al controllo della Corte dei conti;

visto il bilancio della Società suddetta, relativo all'esercizio finanziario 2018, nonché le annesse relazioni del Presidente e del Collegio sindacale, trasmessi alla Corte in adempimento dell'art. 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il Presidente di sezione Francesco Paolo Romanelli e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria di AREXPO S.p.a. per l'esercizio 2018;

ritenuto che, assolti così gli adempimenti di legge, si possa, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259 del 1958, comunicare alle dette Presidenze il bilancio - corredato della relazione degli organi amministrativi e di revisione - e la relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce, quale parte integrante;



CORTE DEI CONTI

P. Q. M.

comunica, a norma dell'art. 7 della legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2018 di AREXPO S.p.a. - corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione - l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Ente stesso.

ESTENSORE

Francesco Paolo Romanelli

PRESIDENTE

Manuela Arrigucci

DIRIGENTE

Gino Galli

depositato in segreteria



SOMMARIO

PREMESSA	1
1. GLI SCOPI SOCIALI, L'ASSETTO PROPRIETARIO, GLI ORGANI E LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA	2
1.1 - Lo scopo sociale e l'assetto proprietario	2
1.2 - Gli organi sociali	4
1.3 - Gli organi di controllo e di vigilanza - il sistema di controllo interno	6
1.4 - La struttura organizzativa	8
2. LE RISORSE UMANE	10
2.1 - Consistenza e costo del personale	10
2.2 - Le collaborazioni esterne	12
3. ATTIVITÀ E FATTI DI GESTIONE PIÙ RILEVANTI	13
3.1 - Premessa	13
3.2 - Il "MIND" - "Milan Innovation District" (già Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione) e il correlato strumento urbanistico attuativo	14
3.3 - La Fondazione "Human Technopole"	16
3.4 - L'istituto ortopedico (IRCCS) "Galeazzi"	18
3.5 - Il campus dell'Università degli studi di Milano	18
3.6 - La ristrutturazione del debito e il reperimento di nuove risorse finanziarie	20
4. IL BILANCIO	23
4.1 - Notazioni generali	23
4.2 - Lo stato patrimoniale	24
4.3 - Il conto economico	30
4.4 - Il conto consuntivo in termini di cassa	34
5. CONCLUSIONI	36

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Assetto proprietario	3
Tabella 2 - Compensi degli amministratori.....	6
Tabella 3 - Consistenza numerica del personale	10
Tabella 4 - Costo del personale	11
Tabella 5 - Consulenze	12
Tabella 6 - Stato patrimoniale	24
Tabella 7 - Immobilizzazioni materiali	25
Tabella 8 - Crediti.....	26
Tabella 9 - Crediti per scadenza.....	27
Tabella 10 - Disponibilità liquide.....	28
Tabella 11 - Patrimonio netto	28
Tabella 12 - Debiti	29
Tabella 13 - Debiti per scadenza	30
Tabella 14 - Conto economico	31
Tabella 15 - Costi per servizi	33
Tabella 16 - Conto consuntivo in termini di cassa	35

PREMESSA

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, a norma dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito, con le modalità di cui all'art. 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria di Arexpo S.p.a. per l'esercizio 2018, dando altresì notizia dei fatti di gestione più rilevanti intervenuti sino alla data corrente. Per le questioni in relazione alle quali non si sono verificati mutamenti, si rinvia alla precedente relazione¹

¹ La precedente relazione, relativa all'esercizio 2017, approvata con Determinazione n. 20 del 14 marzo 2019, è pubblicata in Atti Parlamentari - XVIII legislatura, Camera dei Deputati, Doc. XV, n. 126.

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

1.1 - Lo scopo sociale e l'assetto proprietario

Arexpo S.p.a., (d'ora in poi, soltanto "AREXPO" o "la Società") con sede in Milano, è stata costituita il 1° giugno 2011, con un capitale di 2 ml interamente versato dalla Regione Lombardia, in attuazione dell'art. 7, c. 11 della legge regionale 15 agosto 2010 n. 13 e della delibera attuativa della giunta regionale n. IX/1789 in data 31 maggio 2011, con i seguenti tre principali scopi sociali (art. 3 dello statuto):

- acquisizione e concessione in uso o in superficie alla società pubblica Expo 2015 S.p.a. (d'ora in poi, soltanto EXPO) delle aree sulle quali si sarebbe poi svolta la manifestazione "EXPO Milano 2015";
- monitoraggio, unitamente alla predetta società pubblica, del processo di infrastrutturazione e trasformazione delle aree concesse in uso/superficie in vista delle attività di cui al punto successivo;
- valorizzazione e riqualificazione del sito espositivo dopo la conclusione della manifestazione, mediante *"...progetti miranti a realizzare una più elevata qualità del contesto sociale, economico e territoriale, anche attraverso la possibile alienazione, mediante procedura ad evidenza pubblica, del compendio immobiliare di proprietà..."* (c.d. fase "post Expo").

Essendosi concluso l'evento espositivo - com'è noto - nell'ottobre 2015, all'attualità (e sin dal 2016) l'ultimo dei suddetti obiettivi statutari è rimasto, in buona sostanza, il principale e alla sua realizzazione è stata improntata tutta l'attività sociale.²

Va, tuttavia, segnalato che l'Assemblea dei soci, nella seduta del 19 dicembre 2018, ha provveduto a modificare l'art. 3 dello Statuto, inserendo tra gli scopi sociali, in conformità alle previsioni della legge regionale della Lombardia 24 luglio 2018, n. 10 recante

² Sull'attività svolta dalla costituzione al 2016 e sulle principali vicende riguardanti l'evoluzione del capitale sociale e della compagine societaria nello stesso periodo, si è già ampiamente riferito nella relazione relativa all'esercizio 2017 (cit. - paragrafo n. 1), alla quale, pertanto, si rinvia.

“Disposizioni relative alla Società Arexpo S.p.a. per la realizzazione del parco scientifico e tecnologico Milano Innovation District (MIND)” anche quelli:

- di svolgere attività di centralizzazione delle committenze e attività di committenza ausiliarie con riferimento alle procedure di affidamento relative alla realizzazione di interventi sulle aree dove si è svolta l'Esposizione Universale Expo Milano 2015, nonché di interventi, strettamente connessi ai primi, esterni alle suddette aree purché ricompresi nel territorio della Città metropolitana di Milano;
- di monitorare i processi di infrastrutturazione e trasformazione delle aree interessate dalla predetta attività, assicurando 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 altre attività che la Società compie sull'area che ha ospitato l'Esposizione Universale.

A decorrere dal 15 dicembre 2016, l'assetto proprietario della Società, per effetto dell'ingresso nel capitale sociale del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF),³ è il seguente.

Tabella 1 - Assetto proprietario

Soci	N° azioni	Quota di partecipazione	<i>(euro)</i> Capitale sociale
Ministero dell'economia e delle finanze	60.804.241	39,28%	39.311.591
Regione Lombardia	32.590.000	21,05%	21.066.929
Comune di Milano	32.590.000	21,05%	21.066.929
Ente Aut. 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
Totale	154.804.241	100,00%	100.080.424

³ Cfr. al riguardo, il paragrafo n. 1.3 della relazione relativa all'esercizio 2017.

1.2 - Gli organi sociali

L'Assemblea, oltreché sulle materie riservate alla sua competenza dalla legge, delibera, in sede ordinaria, ai sensi dell'art. 2364, c. 1, n. 5 cod. civ., sull'autorizzazione al Consiglio di amministrazione per gli atti di cessione, ovvero di costituzione o di trasferimento di diritti reali e di garanzia delle aree di proprietà, nonché per l'approvazione della proposta di piano urbanistico attuativo di valorizzazione delle aree (programma integrato di intervento o, in sigla, PII).⁴

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

Il Consiglio di amministrazione è composto da cinque membri, dei quali, quattro sono nominati dai soci pubblici, ai sensi dell'art. 2449 c.c., e uno è nominato dall'Assemblea.

Nello specifico, a norma dell'art. 16 dello statuto:

- un componente è designato dal Comune di Milano ed assume l'incarico di presidente dell'organo;
- un componente è designato dalla Regione Lombardia ed assume l'incarico di Amministratore delegato;
- due componenti sono designati dal MEF.

Il quinto componente, invece, è nominato - come detto - dall'Assemblea su proposta dei soci che non sono titolari del potere di nomina diretta ex art. 2449 c.c.⁵.

Il Consiglio di amministrazione ha tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione e ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga utili e/o opportuni per l'attuazione ed il conseguimento dell'oggetto sociale, fatte salve le materie che la legge e lo statuto riservano alla competenza degli altri organi sociali e per i quali sia richiesta l'autorizzazione

⁴ Cfr. *infra*, par. n. 3.2.

⁵ In buona sostanza, sulla base della nuova compagine societaria, dalla Fondazione Fiera Internazionale di Milano (FFM) e dal Comune di Rho; nel Consiglio di amministrazione in carica nel 2018 è stato nominato un membro in rappresentanza di FFM.

dell'Assemblea.

Sulle materie di sua competenza, il Consiglio di amministrazione delibera con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti, tra i quali deve necessariamente figurare almeno uno dei due consiglieri nominati dal MEF.

Il presidente del Consiglio di amministrazione convoca e presiede le assemblee e l'organo amministrativo ed ha la rappresentanza legale della Società.

È prevista la possibilità della nomina di un vicepresidente, senza, tuttavia, diritto a compenso alcuno; è altresì possibile, ove previamente autorizzata dall'Assemblea, l'attribuzione di deleghe operative al presidente del Consiglio di amministrazione, con conseguente riconoscimento, in questo solo caso, di un compenso ai sensi dell'articolo 2389 c. 3 c.c.⁶.

L'Amministratore delegato, previo specifico atto di conferimento da parte del Consiglio di amministrazione, esercita tutti i poteri di gestione della Società ad eccezione di quelli riservati allo stesso consiglio dalla legge o dallo statuto.

Nello specifico ed in sintesi, all'Amministratore delegato in carica nel 2018, l'organo amministrativo ha conferito il potere;

- di definire gli orientamenti strategici ed operativi della Società;
- di curare i rapporti con le istituzioni, con i soci e con gli altri *stakeholders* aziendali, di impostare e coordinare l'attività contrattuale, con particolare riguardo ai temi di natura societaria, giuridica e finanziaria;
- di attuare le iniziative a difesa della Società e di garantire l'effettivo utilizzo e l'attuazione degli strumenti e delle procedure di *governance* aziendale;
- di sovrintendere alle politiche di comunicazione⁷.

Nella tabella che segue si evidenziano i compensi annui lordi spettanti ai componenti del Consiglio di amministrazione nel 2018, che sono rimasti invariati rispetto al 2017.

⁶ Nessuna di tali due opzioni è stata esercitata.

⁷ Il nuovo Consiglio di amministrazione nominato per il triennio 2019/2021 (vedi infra) ha proceduto ad una sostanziale rimodulazione dei poteri dell'Amministratore delegato, conferendo la maggior parte di quelli propriamente gestori al Direttore generale. Su tale innovativa architettura dei poteri gestionali del *management*, si riferirà più diffusamente con la relazione relativa all'esercizio 2019.

Tabella 2 - Compensi degli amministratori

	<i>(euro)</i>
Presidente	50.000
Amministratore delegato	240.000 ⁸
Consiglieri	25.000

Per la partecipazione alle sedute del Consiglio di amministrazione non è prevista la corresponsione di gettoni di presenza.

Nel corso del 2018, il Consiglio di amministrazione ha tenuto 11 riunioni che hanno visto la regolare partecipazione dei suoi componenti, del Collegio sindacale, nonché, la presenza del magistrato della Corte dei conti delegato al controllo ai sensi dell'art. 12 della legge n. 259 del 1958.

Il Consiglio di amministrazione in carica nel 2018 è scaduto con l'approvazione del bilancio relativo allo stesso esercizio (deliberazione dell'assemblea del 15 maggio 2019).

Dopo numerosi rinvii, l'assemblea dei soci ha nominato il nuovo Consiglio di amministrazione nella seduta del 1° luglio 2019, che si è insediato in data 8 luglio 2019⁹.

1.3 - Gli organi di controllo e di vigilanza - il sistema di controllo interno

Il Collegio sindacale si compone di tre membri effettivi e di due supplenti.

A norma dell'art. 21 dello statuto, i tre sindaci effettivi sono nominati, come consentito dall'art. 2449 c.c., dal MEF, dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano, mentre, quelli supplenti, sono nominati soltanto da questi ultimi due soci; il sindaco nominato dal MEF assume le funzioni di presidente dell'organo.

Al presidente spetta un compenso di 23.000 euro annui lordi,¹⁰ mentre, per i due componenti effettivi, il compenso è fissato in 18.000 euro annui lordi.

Nel corso del 2018, il Collegio sindacale ha tenuto 8 riunioni che hanno visto la regolare partecipazione dei suoi componenti, nonché la presenza del magistrato della Corte dei conti

⁸ Il compenso percepito dall'Amministratore delegato in carica nel 2018 assorbiva anche quello di 25.000 euro spettantegli quale consigliere. Per il triennio 2019/2021, il compenso del nuovo Amministratore delegato è stato ridotto a 157.000 euro, di cui 132.000 euro, a titolo di compenso per l'incarico e 25.000 euro per il ruolo di consigliere.

⁹ Cfr. note precedenti.

¹⁰ Va, tuttavia, segnalato che tale compenso viene interamente versato al MEF, essendo il presidente un dirigente di ruolo di detta amministrazione.

delegato al controllo ai sensi dell'art. 12 della legge n. 259 del 1958.

Non sono stati rilevati da parte del Collegio sindacale fatti censurabili, omissioni e/o irregolarità o, comunque, fatti significativi tali da richiedere la loro segnalazione, ovvero di essere menzionati nella relazione all'Assemblea dei soci ex art. 2429, c. 2 c.c.

La revisione legale del bilancio di esercizio è svolta da una società di revisione, individuata all'esito di una procedura ad evidenza pubblica, per un corrispettivo annuo pari a 21.000 euro oltre Iva.

In osservanza alle disposizioni del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231, risulta istituito il previsto organismo di vigilanza, che ha approvato e tiene aggiornato il "*Modello organizzativo e gestionale*" di cui all'art. 6 della stessa legge.

Per il Presidente è previsto un compenso di 18.000 euro annui lordi, mentre ai due componenti spetta un compenso di 7.000 euro annui lordi.

Quanto alle altre tipologie di controllo interno, va segnalato che presso AREXPO:

- la valutazione sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, quale definito dall'Amministratore delegato, è effettuata dal Consiglio di amministrazione;
- risulta istituita, sotto la supervisione del presidente del Consiglio di amministrazione, una funzione di *Internal Auditing* e un'area *Compliance*, che presidia l'attuazione del d.lgs. n. 231 del 2001, nonché della normativa in materia di trasparenza, anticorruzione e *privacy* e cura i rapporti con l'organismo di vigilanza, con l'Autorità nazionale anticorruzione (Anac) e con gli organi di controllo interno ed esterno;
- è stata istituita la figura del responsabile della prevenzione della corruzione e per la promozione della trasparenza e dell'integrità, ai sensi dell'art. 43 del d.lgs. 14 marzo 2013 n. 33.

In tale stesso ambito, va segnalata l'adozione, al fine di garantire la tracciabilità degli atti, nonché l'imparzialità e la trasparenza del processo decisionale interno, di una serie di regolamenti e linee guida, con cui sono state disciplinate le più rilevanti procedure gestionali, in materia di selezione del personale, di conferimento di incarichi interni ed esterni, di nomina delle commissioni giudicatrici e di gestione della documentazione di gara, di trattamento dei dati personali, di gestione delle risorse aziendali e del servizio di

cassa economale.

Va, altresì, evidenziata la stipula, in data 26 settembre 2017, di un “protocollo di legalità” con la prefettura di Milano e le principali organizzazioni sindacali di categoria, nonché, in data 21 dicembre 2017, di un accordo per “...la regolarità, la sicurezza del lavoro e la legalità...” con le principali organizzazioni imprenditoriali e sindacali di categoria, in relazione all’affidamento e all’esecuzione degli appalti che interesseranno la valorizzazione, la riqualificazione e lo sviluppo del sito.

1.4 - La struttura organizzativa

Nel corso del 2018 al vertice della struttura organizzativa aziendale – con diretto riporto all’Amministratore delegato ed al Presidente – era posto il Direttore generale, che il Consiglio di amministrazione ha nominato, ai sensi dell’art. 18, c. 2 dello statuto, nella seduta del 20 luglio 2016¹¹.

Essa è funzionalmente e gerarchicamente articolata in tre “direzioni operative”, denominate “*Operations*” (di funzionamento operativo), “*Sviluppo Immobiliare*” (di *core business*) e “*Corporate*” (di supporto al funzionamento aziendale), cui fanno capo sottordinate “funzioni aziendali”, a loro volta, suddivise in distinte “aree operative”.

Risultano, inoltre, presenti separate aree in *staff* al presidente (per il supporto alle attività di *compliance*), all’Amministratore delegato (per il supporto alle attività di comunicazione e ai rapporti con i media e per lo sviluppo di specifici progetti strategici) e al Direttore generale (per il coordinamento della gestione economica e la pianificazione delle attività di cantiere, nonché per il controllo strategico e operativo).

¹¹ Nella specie, tale incarico è stato affidato ad un dirigente della Regione Lombardia in assegnazione temporanea, ai sensi dell’art. 23-*bis*, c. 7, del d.lgs. 30 marzo 2001 n. 165 (cfr. *infra*, par. successivo). Nel corso del 2019 tale dirigente è stato assunto alle dirette dipendenze di AREXPO previa dimissioni dal precedente rapporto d’impiego con l’Ente Regione. Con l’insediamento del nuovo Consiglio di amministrazione al Direttore generale sono stati attribuiti ulteriori e più ampi poteri di gestione aziendale (cfr. precedente nota n. 7).

Alle tre direzioni operative sono preposti dirigenti, mentre le funzioni aziendali e le aree operative sono dirette, di norma, da quadri.

Le tre direzioni di linea, unitamente al generale, partecipano ad un comitato esecutivo con l'Amministratore delegato per garantire il coordinamento delle attività secondo linee strategiche condivise.

2. LE RISORSE UMANE

2.1 - Consistenza e costo del personale

La tabella che segue espone la consistenza numerica del personale alla fine dell'esercizio, distinta per qualifica e per natura del rapporto di lavoro, a confronto con i corrispondenti dati riferiti all'esercizio precedente¹².

Tabella 3 - Consistenza numerica del personale

Natura del rapporto		al 31/12/2018	al 31/12/2017
dirigenti	a tempo indeterminato	0	0
	a tempo determinato	4	3
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	2
quadri	a tempo indeterminato	11	10
	a tempo determinato	5	4
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	3	3
	in distacco da Infrastrutture Lombarde s.p.a.	0	1
impiegati	a tempo indeterminato	1	0
	a tempo determinato	8	3
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	2
	in somministrazione	16	13
co.co.co.	Collaborazione Coordinata e Continuativa	3	6
Totali		55	47

Nonostante l'aumento del personale in servizio (+ 8 unità nel complesso rispetto all'esercizio precedente) che ha riportato il numero totale sui livelli del 2016 (ma con una prevalenza di personale strutturato rispetto a quello non strutturato) permane ancora una discreta

¹² Sulla tipologia, natura ed evoluzione dei rapporti di lavoro presso AREXPO nel biennio 2016/2017 (non avendone la Società instaurato alcuno nel periodo precedente) si è riferito con la relazione relativa all'esercizio 2017, alla quale pertanto si rinvia (par. n. 3.1).

scopertura rispetto all'organico previsto (pari a 65 unità, di cui 7 dirigenti, 21 quadri e 37 impiegati).

La successiva tabella espone il costo del personale sostenuto nel 2018.

Tabella 4 - Costo del personale

(euro)

	Personale Arexpo	Assegnazioni temporanee e distacchi	Contratti di somministrazione	Co.Co.Co.	Totale
A) Salari e stipendi					
Emolumenti e assegni fissi	1.994.304	748.525	794.814	273.455	3.811.098
Compensi accessori	165.600	105.946	-	-	271.546
TOTALE A)	2.159.904	854.471	794.814	273.455	4.082.644
B) Oneri sociali	778.025	108.276	-	35.601	921.902
C) TFR	149.058	116.025	-	-	265.083
D) Altri costi	600		-	-	600
TOTALE B) + C) +D)	927.683	224.301	-	35.601	1.187.585
TOTALE	3.087.587	1.078.772	794.814	309.056	5.270.229

Il dato complessivo (5,270 ml circa) registra un aumento del 4,2 per cento rispetto all'esercizio precedente (5,057 ml circa), essenzialmente riferibile all'aumento delle unità in servizio nel corso del 2018 e, in particolare, del personale strutturato a tempo indeterminato e determinato (+9 unità), il cui maggior costo rispetto all'esercizio precedente (+42,1 per cento circa) è stato solo parzialmente compensato dal minor costo (-24,3 per cento circa) generato dalla riduzione del numero del personale non strutturato (-4 unità).

Va, inoltre, evidenziato che nella corrispondente voce del conto economico è riportato soltanto il costo del personale strutturato, sia a tempo indeterminato che a tempo determinato (3,087 ml circa); il costo relativo al personale in assegnazione temporanea ai sensi dell'art. 23-bis, c. 7 del d.lgs. n. 165 del 2011, di quello in somministrazione e dei collaboratori coordinati e

continuativi (pari a complessivi 2,182 ml circa) è invece ricompreso nella voce “costi per servizi”¹³.

2.2 - Le collaborazioni esterne

Nella tabella seguente è riportato il costo delle consulenze affidate nel 2018, a confronto con quello sostenuto nell’esercizio precedente.

Tabella 5 - Consulenze

(euro)				
Tipologia	2018	2017	Variazione assoluta	Variazione percentuale
Consulenze legali e notarili	71.933	72.534,05	(601)	-1%
Consulenze fiscali e tributarie	71.062	83.250,00	(12.188)	-15%
Consulenze informatiche	-	-	-	-
Consulenze tecniche	327.113	1.170.423,31	(843.311)	-72%
Altre consulenze	19.136	375.864,62	(356.729)	-95%
TOTALE Consulenze	489.244,21	1.702.071,98	(1.212.827,77)	-71%

Al riguardo, si evidenzia una consistente riduzione, pari al 71 per cento, della spesa complessiva, dovuta essenzialmente al forte ridimensionamento delle consulenze tecniche e delle “altre consulenze” (il cui elevato ammontare nel 2017 è principalmente imputabile alle attività consulenziali di cui la Società si è avvalsa per la preparazione e l’espletamento della gara internazionale per l’elaborazione del *masterplan* e l’affidamento in concessione delle aree indetta all’inizio dell’anno)¹⁴.

La Corte, nel prendere atto di tale sensibile riduzione, raccomanda di proseguire su tale strada, ricorrendo alle prestazioni di professionisti esterni nei soli casi in cui, in osservanza al generale principio della corretta gestione delle risorse disponibili, secondo criteri di efficienza, efficacia ed economicità, l’esigenza da soddisfare trascenda effettivamente le possibilità operative della struttura societaria, all’uopo incentivando, ove necessario, specifici programmi di aggiornamento e formazione del personale dipendente.

¹³ Cfr. anche *infra*, par. n. 4.3.

¹⁴ Cfr. *infra*, par. n. 4.3.

3. ATTIVITÀ E FATTI DI GESTIONE PIÙ RILEVANTI

3.1 - Premessa

Nel corso del 2018 - dopo che è stato definitivamente individuato, a seguito dell'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica internazionale, l'operatore economico a cui affidare, in attuazione delle "Linee Guida del Piano Strategico di Sviluppo" approvate dal Consiglio di amministrazione nello scorcio del 2016, il compito, in una prima fase, di supportare la Società nella redazione del c.d. *masterplan* del "Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione"¹⁵ da realizzare nell'ex sito espositivo e, successivamente, di gestirne, in regime di concessione, lo sviluppo urbanistico, previa costituzione di un diritto di superficie sulle pertinenti aree - l'attività sociale è stata prevalentemente rivolta al raggiungimento dei seguenti tre fondamentali obiettivi gestori:

- formalizzazione del rapporto contrattuale con l'associazione temporanea di imprese aggiudicataria¹⁶ (d'ora in poi, ATI), al fine della sollecita redazione del *masterplan* e della correlata proposta dello strumento urbanistico attuativo da sottoporre, per l'approvazione, ai Comuni di Milano e di Rho;
- reperimento sul mercato della provvista finanziaria necessaria al fine di riallineare gli impegni sottoscritti in precedenza al nuovo scenario strategico di sviluppo delineato con il programmato piano di valorizzazione e riqualificazione dell'ex sito espositivo e di disporre, nelle more della concretizzazione dei flussi reddituali attesi, delle ulteriori risorse necessarie alla sua realizzazione nella fase di *start up*;
- finalizzazione degli accordi precontrattuali già raggiunti per l'insediamento nell'ex sito espositivo (in strutture/aree predeterminate, diverse da quelle da concedere in superficie) delle "funzioni pubbliche" e/o di "interesse pubblico" di eccellenza nel campo della salute, della ricerca e dell'innovazione¹⁷, individuate direttamente dal legislatore

¹⁵ Successivamente denominato con l'acronimo *MIND (Milan Innovation District)*.

¹⁶ Facente capo ad una società immobiliare di rilievo internazionale avente sede in Australia.

¹⁷ Denominate anche "ancore dello sviluppo".

(Fondazione *Human Technopole*), ovvero, a seguito di specifiche manifestazioni di interesse in tal senso (Università degli studi di Milano e IRCS “Galeazzi” di Milano)¹⁸.

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

3.2 - Il “MIND” - “*Milan Innovation District*” (già Parco della Scienza, del Sapere e dell’Innovazione¹⁹) e il correlato strumento urbanistico attuativo

Nel marzo del 2018, AREXPO ha stipulato con ATI, dapprima, un accordo quadro concernente entrambi i contenuti contrattuali previsti dalla espletata procedura ad evidenza pubblica (appalto di servizi e concessione) e, successivamente, il contratto di appalto di servizi, avente ad oggetto le attività di *advisory* tecnica, economica e finanziaria per l’ideazione e l’elaborazione del *masterplan*.

Nel maggio seguente, una volta conclusa l’elaborazione del *masterplan*, la Società ha presentato ai due comuni interessati, previa approvazione da parte dell’Assemblea dei soci,²⁰ la correlata proposta iniziale del programma integrato di intervento (PII), vale a dire dello strumento urbanistico²¹ mediante il quale, ai sensi dell’art. 12 dell’accordo di programma sottoscritto nel 2011,²² deve essere disciplinata la trasformazione urbanistico-edilizia dell’ex sito espositivo nel periodo successivo alla conclusione della manifestazione (c.d. post-Expo), trasmettendo la versione definitiva nel settembre successivo.

In data 9 novembre 2018, AREXPO e la società immobiliare capofila dell’ATI hanno sottoscritto un *Term Sheet*, con il quale, nelle more dell’approvazione del suddetto strumento urbanistico attuativo, sono state definite le linee guida cui attenersi nella stipula degli atti di concessione delle aree.

¹⁸ Per maggiori dettagli sul contenuto delle “Linee Guida del Piano Strategico di Sviluppo”, sulle modalità e sull’espletamento della gara internazionale, c.d. *masterplan*, sui presupposti normativi e sulle trattative che hanno portato all’individuazione delle “funzioni pubbliche” (c.d. “ancore dello sviluppo”) da insediare nell’ex sito espositivo, nonché sulle iniziative poste in essere nel corso del 2017 in vista della ristrutturazione del debito e del reperimento di nuove risorse finanziarie, si rinvia al paragrafo n. 4 della relazione relativa all’esercizio precedente, nel quale ciascuno di tali argomenti viene trattato in distinti sotto paragrafi.

¹⁹ Cfr. precedente nota n. 15.

²⁰ Cfr. *supra*, par. n. 1.2.

²¹ Di cui agli art. 87 e seguenti della legge regionale della Lombardia 11 marzo 2015 n. 12,

²² Tra Regione Lombardia, Comune di Milano, Provincia di Milano, Comune di Rho e Poste Italiane, con l’adesione di EXPO e di AREXPO.

Pendente ancora il procedimento di approvazione del PII, AREXPO, in data 12 aprile 2019, ha stipulato con la società capofila dell'ATI, nel frattempo sciolta:

- un primo contratto (definito, "concessione base") con il quale, in sostanziale conformità allo schema a suo tempo allegato al bando di gara, è stata affidata in concessione per 99 anni alla predetta società (d'ora in poi, concessionario) un'area (precisamente individuata in una planimetria allegata, in conformità alle previsioni degli stessi masterplan e PII) di estensione tale da consentire lo sviluppo di 250.000 metri quadri di superficie lorda di pavimento (SLP), al fine di realizzare gli interventi immobiliari ed urbanistici previsti dal *masterplan*, nel rispetto delle eventuali diverse prescrizioni dell'approvando PII; l'efficacia delle reciproche obbligazioni assunte (tra le quali, principalmente, quelle concernenti la misura e le modalità di corresponsione del canone, in conformità all'offerta presentata in sede di gara) è stata condizionata alla costituzione del diritto di superficie sulla stessa area e per uguale durata, da effettuarsi, con separato atto, entro 10 giorni dalla sottoscrizione, all'esito della definitiva approvazione del PII, della convenzione urbanistica di cui all'art. 93 della legge regionale n. 12/2005;

- un secondo contratto (definito "concessione aggiuntiva") con il quale, in linea con la facoltà prevista dal bando di gara, la concessione è stata estesa, per le medesime finalità e per uguale durata, ad un'altra area di estensione tale da generare ulteriori 225.000 metri quadri di SLP (e così, nel complesso, per un'estensione totale pari a 475.000 metri quadri di SLP), con efficacia, anche in questo caso, condizionata alla stipula di successivi atti di costituzione del diritto di superficie sulle aree interessate.

In entrambi i contratti è stato convenuto che AREXPO potrà procedere, mediante procedure ad evidenza pubblica e nel rispetto dei parametri di congruità stabiliti dalla competente amministrazione finanziaria, alla vendita a terzi di porzioni di aree rimaste di sua piena proprietà, nonché all'alienazione dei suoli gravati da diritto di superficie.

Va infine riferito che in data 31 gennaio 2020 i Comuni di Milano e di Rho hanno definitivamente approvato, sebbene in ritardo rispetto ai tempi originariamente stimati (il che potrebbe avere negativi, ancorché temporanei, riflessi sui risultati del bilancio dell'esercizio 2019) il Piano Integrato di Intervento.

Pertanto, ai fini della conclusione del complesso procedimento urbanistico residuo, all'attualità, dopo che il 10 febbraio successivo è stato rilasciato anche il Provvedimento

Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR), soltanto la stipula della convenzione con i due Comuni interessati e la costituzione del diritto di superficie delle aree in favore del concessionario.

3.3 - La Fondazione “*Human Technopole*”

Nel corso del 2018, a seguito dell’emanazione del d.p.c.m. in data 27 marzo con cui è stato approvato, ai sensi dell’art. 1, c. 118, della legge 11 dicembre 2016 n. 232, lo statuto della Fondazione “*Human Technopole*” (d’ora in poi, anche HT) e della conseguente nomina dei previsti organi deliberativi ed esecutivi, AREXPO ha avviato con il *management* del nuovo ente le necessarie interlocuzioni al fine di stabilire i tempi e i modi di attuazione delle pattuizioni contenute nell’accordo quadro stipulato in data 3 agosto 2017, nelle more della sua formale costituzione, con l’Istituto Italiano di Tecnologia (ITT)²³.

Secondo tale accordo AREXPO si impegnava a provvedere alla riqualificazione e alla rifunzionalizzazione di alcuni edifici preesistenti (“Palazzo Italia”, “Cardo Nord-Ovest” e area di servizio denominata “US6”, per una superficie complessiva di 22.000 mq circa), da concedere in locazione, con un’opzione di acquisto, in favore di IIT o della stessa Fondazione (all’epoca ancora costituenda), nonché la successiva realizzazione, in un’area limitrofa, di due nuovi edifici, per una superficie complessiva di 30.000 mq circa, da destinare ad uffici, laboratori e servizi interdisciplinari.

Il *budget* complessivo dell’operazione era stimato in 79 ml circa (di cui 19 ml per la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti e 60 ml per la costruzione dei due nuovi edifici), a cui era da aggiungersi il prezzo di vendita degli immobili rifunzionalizzati (pari, sulla

²³ La Fondazione - che, con lo stesso d.p.c.m., è stata assoggettata al controllo della Corte dei conti ai sensi dell’art. 12 della legge n. 259 del 1958 - è stata istituita con lo scopo di creare e gestire un’infrastruttura scientifica e di ricerca per la realizzazione dell’omonimo progetto multidisciplinare in materia di salute, genomica, alimentazione e di scienza dei dati e delle decisioni per il contrasto al cancro e alle malattie neurodegenerative, a suo tempo predisposto dall’Istituto Italiano di Tecnologia, in attuazione dell’art. 5, c. 2 del d.l. n. 185 del 2016, convertito in legge n. 9 del 2016 e successivamente approvato con il d.p.c.m. 16 settembre 2016. Il progetto prevede, a regime, la realizzazione di 7 centri di ricerca (*Onco Genomics Centre, Neuro Genomics Centre, Agri Food and Nutrition Genomics Centre, Data Science Centre, Computational Life Sciences Centre, Centre for Analysis, Decisions, and Society* e *Centre for Smart Materials and Devices*) e 4 servizi infrastrutturali (*Central Genomics Facility, Imaging Facility, Data Storage and High-Performance Computing Facility* e *Common Shared Services Facility*), con l’impiego di 1.500 operatori circa, di cui il 15 per cento circa di *staff* amministrativo e una media di 100 gruppi di ricerca (cfr., *amplius*, relazione relativa all’esercizio 2017, cit., par. n. 4.3).

base della perizia di stima redatta dall’Agenzia delle entrate, a circa 27 ml), nell’ipotesi in cui fosse stata esercitata la suddetta opzione di acquisto.

All’esito delle suddette interlocuzioni proseguite nel corso dell’anno, le parti sono giunte ad una diversa e più puntuale definizione degli impegni precedentemente assunti, che sono stati formalizzati in due nuovi atti sottoscritti nel corso del 2019²⁴.

Innanzitutto, HT ha manifestato l’intento²⁵, di procedere all’acquisto dei tre immobili preesistenti quali sopra indicati per un corrispettivo pari a quello ritenuto congruo dall’Agenzia delle Entrate (36 ml circa), oltre al rimborso delle spese sostenute per la loro rifunionalizzazione (pari a 6,8 ml circa)²⁶.

Per ciò che concerne, invece, la realizzazione della nuova struttura da destinare ad uffici, laboratori e servizi interdisciplinari, HT si è orientata su una diversa soluzione progettuale che prevede, all’esito di una più approfondita ricognizione delle proprie esigenze logistiche ed operative, la costruzione di un solo edificio per una superficie complessiva di 35.000 mq circa,²⁷ da realizzare a proprie spese.

Conseguentemente, HT ha manifestato l’intento²⁸ di acquistare il solo terreno sul quale insisterà tale nuovo edificio per un importo stimato di 3,9 ml circa, affidando ad AREXPO, dietro corrispettivo, in considerazione del suo nuovo scopo sociale a seguito dell’emanazione della legge regionale 24 luglio 2018, n. 10²⁹, le attività di committenza ausiliaria di cui all’art. 3, comma 1, lett. m), nn. 2, 3 e 4 del d.lgs. n. 50 del 2016³⁰.

Analoghe attività di committenza ausiliarie sono state, infine, affidate ad AREXPO relativamente alla procedura di gara per la realizzazione, in un’area adiacente alle precedenti e ugualmente a spese di HT, di un nucleo di strutture di natura temporanea (da adibirsi ad uso di laboratori, di ufficio e di stabulazione degli animali), al fine di consentire

²⁴ Protocollo d’intesa sottoscritto in data 24 maggio 2019 e lettera d’intenti sottoscritta in data 19 dicembre 2019.

²⁵ Da formalizzarsi mediante successivi contratti preliminari di compravendita.

²⁶ All’attualità, i lavori di rifunionalizzazione del “Palazzo Italia” sono ultimati e HT occupa già, a titolo di comodato gratuito, una parte dell’immobile, quelli concernenti il “Cardo Nord-Ovest sono in fase di avanzata esecuzione e la loro ultimazione è prevista per l’estate del 2020, mentre, relativamente all’area di servizio denominata “US6”, è in corso di aggiudicazione l’appalto dei lavori, la cui conclusione è prevista per l’autunno del 2020.

²⁷ Definito *Headquarters*.

²⁸ Da formalizzarsi, anche in questo caso, con uno stipulando contratto preliminare di compravendita.

²⁹ Cfr. *supra*, par. n. 1.1.

³⁰ In attuazione di tale incarico, la Società ha pubblicato un bando di concorso internazionale di progettazione in due gradi, finalizzato all’acquisizione di un progetto di fattibilità tecnica ed economica del nuovo edificio, all’esito del quale è già stato individuato quello vincitore.

il progressivo e celere insediamento delle attività e del personale scientifico nel sito, nelle more della completa utilizzabilità degli altri edifici³¹.

3.4 - L'istituto ortopedico (IRCCS) "Galeazzi"

Con riguardo all'IRCCS "Galeazzi", merita esclusivamente di essere riferito che, in data 12 giugno 2018, è stato stipulato il contratto di compravendita dell'area sulla quale sarà edificato il nosocomio, avente un'estensione complessiva di 50.000 mq circa, con conseguente pagamento ad AREXPO della residua parte (22,5 ml) del corrispettivo pattuito (25 ml).

L'area alienata è stata consegnata il 2 agosto successivo e all'attualità i lavori di costruzione del nuovo ospedale sono in avanzata fase di esecuzione.

3.5 - Il campus dell'Università degli studi di Milano

Il Consiglio di amministrazione dell'Università degli Studi di Milano (d'ora in poi, UNIMI), nella seduta del 26 luglio 2018, all'esito di un'articolata attività istruttoria svolta nei due anni precedenti e della contestuale interlocuzione pre-contrattuale con AREXPO³², ha deliberato di inserire nella programmazione triennale dei lavori dell'ateneo la realizzazione, in un'apposita area dell'ex sito espositivo di proprietà della Società, di un *campus*, nel quale trasferire i dipartimenti di area scientifica gravitanti nell'area di "Città studi" e zone limitrofe del Comune di Milano, sulla base di un progetto di fattibilità tecnica ed economica elaborato dalla stessa società capofila dell'ATI aggiudicataria della gara c.d. *masterplan*, che aveva all'uopo formulato, ai sensi dell'art. 183, c. 15 del d.lgs. n. 50 del 2016, la proposta volta alla progettazione definitiva dell'opera, alla sua realizzazione e gestione in regime di concessione (*project financing*).

Il successivo 31 luglio AREXPO e UNIMI hanno sottoscritto una lettera di intenti, nella quale sono stati definiti gli adempimenti da porre in essere (e i relativi tempi di

³¹ In attuazione di tale secondo incarico, AREXPO ha provveduto ad indire una procedura ad evidenza pubblica per l'appalto dei relativi lavori, attualmente in fase di aggiudicazione.

³² Per maggiori informazioni, si rinvia alla Relazione relativa all'esercizio 2017, cit. (par. n. 4.5).

attuazione) ai fini della messa a disposizione delle aree (per una superficie di 65.000 metri quadrati circa) per la realizzazione dell'intervento, nonché il corrispettivo dovuto al momento della loro definitiva alienazione.

In sintesi, è stata prevista la stipula di un contratto preliminare avente ad oggetto, dapprima, la costituzione di un diritto di superficie gratuito in favore di UNIMI sull'area individuata per la durata corrispondente alla presunta durata dei lavori di realizzazione dell'opera (al fine di costituire in capo a quest'ultima un titolo idoneo già al momento della pubblicazione del bando della prevista procedura ad evidenza pubblica da indire ai sensi dell'art. 183, c. 15 del d.lgs. n. 50 del 2016) e, successivamente, la compravendita della medesima porzione di terreno, da perfezionarsi ad avvenuto collaudo dell'intero compendio immobiliare.

Quanto al corrispettivo, è stato previsto, sulla base di distinti pareri di congruità rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, un corrispettivo di euro 178,75/mq per i 65.000 mq delle aree soggette a *standard* edilizio e di euro 571/mq per i diritti edificatori, pari a 2.500 mq di superficie lorda di pavimento, funzionali alla realizzazione dei connessi servizi di carattere commerciale, per un importo complessivo di euro 13.046.250 oltre Iva.

Successivamente, il Consiglio di amministrazione di UNIMI, nella seduta del 25 settembre 2018, avendo il *promoter* recepito nel proposto progetto di fattibilità tecnica/economica le modifiche *medio tempore* richieste dall'ateneo, ha autorizzato l'indizione della suddetta procedura di gara.

In prosieguo di tempo, tuttavia, UNIMI e AREXPO, sono addivenuti ad un diverso accordo circa i contenuti dello stipulando contratto preliminare, convenendo³³ che esso avrebbe avuto ad oggetto la sola compravendita dell'area e dei connessi diritti edificatori fuori *standard* (senza, quindi, la preliminare costituzione di un diritto di superficie) e che, conseguentemente, il contratto definitivo sarebbe dovuto essere sottoscritto antecedentemente alla stipula da parte di UNIMI dell'atto di concessione in favore del soggetto aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica ex art. 183, comma 5, del d.lgs. n. 50 del 2016.

³³ Con uno scambio di concordi manifestazioni di volontà in tal senso, avvenuto nel giugno del 2019.

In tali differenti termini è stato, pertanto, sottoscritto, in data 15 luglio 2019, il contratto preliminare, con il quale, è stato stabilito, tra l'altro, che il prezzo della compravendita sarebbe stato corrisposto, quanto al 35 per cento (4,566 ml circa), entro 120 giorni dalla data della stipula dello stesso preliminare, quanto al 40 per cento (5,218 ml circa), entro 60 giorni dalla stipula del contratto definitivo e, quanto al saldo (3,261 ml circa), entro 60 giorni dal collaudo dell'opera.

Essendo stata contestualmente prevista la possibilità di accesso temporaneo all'area per lo svolgimento di ogni attività propedeutica alla predisposizione del progetto e all'avvio dei lavori, UNIMI ha provveduto a pubblicare, il successivo 29 luglio 2019, il bando di cui all'art. 183, comma 15 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, prevedendosi quale scadenza per la presentazione delle domande di partecipazione il 20 dicembre 2019; l'unica domanda pervenuta è stata ammessa alla fase di valutazione dell'offerta tecnica, ancora in corso.

Va, infine, riferito che il Consiglio di amministrazione di AREXPO, nella seduta del 15 ottobre 2019, in esecuzione dello specifico obbligo assunto dalla Società con l'art. 5 del contratto preliminare di compravendita³⁴, ha deliberato di indire una procedura ad evidenza pubblica per l'appalto dei lavori di eliminazione delle preesistenze e delle interferenze presenti sull'area su cui insisterà il nuovo *campus*, nonché di sezionamento degli esistenti sottoservizi³⁵, per un importo a base d'asta di 7,75 ml³⁶.

3.6 - La ristrutturazione del debito e il reperimento di nuove risorse finanziarie

A partire dal secondo semestre 2017, AREXPO, nelle more del perfezionamento del processo, all'epoca ancora *in itinere*, che avrebbe portato alla definizione di un nuovo *masterplan* e di un aggiornato piano industriale su cui basare la struttura finanziaria di

³⁴ Nello stesso articolo è previsto, altresì, l'obbligo per AREXPO di proseguire e concludere, entro la data di stipula del contratto definitivo di compravendita, il procedimento di sdemanializzazione della porzione di terreno insistente sull'ex alveo di un preesistente torrente.

³⁵ Reti ICT, WI-FI, impianti speciali, antincendio, acque meteoriche, acque nere, acqua potabile, acqua sanitaria e acqua di condensazione.

³⁶ Il quadro economico complessivo dell'appalto, comprensivo degli oneri per la sicurezza e delle somme a disposizione, è pari a 8,53 ml circa.

lungo periodo della Società³⁷ ha avviato interlocuzioni dirette con i principali istituti di credito, al fine di ottenere dal sistema bancario un finanziamento "ponte" di 210 ml per far fronte a tutti gli impegni in scadenza a fine anno, ivi incluso il rimborso totale del debito assunto con il contratto di finanziamento di 160 ml stipulato nel 2013³⁸, così da rendere l'area libera da ipoteche e poterla concedere in garanzia ai nuovi soggetti finanziatori.

In prosieguo di tempo, la Società, al fine di assicurare la massima trasparenza ed economicità dell'operazione finanziaria, ha deciso di espletare, nel marzo del 2018, una procedura competitiva, previa sottoscrizione di una lettera di intenti da parte dei soci da allegare allo stipulando contratto, la cui bozza è stata approvata nell'Assemblea del 20 dicembre 2017.³⁹

A tale procedura ha partecipato un solo raggruppamento di istituti bancari, con il quale è stato poi stipulato il relativo contratto in data 27 giugno 2018, alle seguenti principali condizioni:

- durata: 2 anni;
- tasso di interesse nominale annuo: 5,39 per cento;
- commissione *up-front*: 0,69 per cento;
- commissione di mancato utilizzo: 1,49 per cento;
- tasso di interesse creditore: 0,01 per cento.

Con la relativa provvista AREXPO ha provveduto ad estinguere quasi integralmente i prestiti contratti con il sistema bancario nel corso dei precedenti esercizi,⁴⁰ a saldare totalmente il residuo debito di 44,2 ml circa nei confronti del socio Ente Autonomo

³⁷ Cfr. *supra*, par. n. 3.2.

³⁸ Il contratto prevedeva due linee per cassa (base e Iva), rispettivamente, di 87 ml e di 26,5 ml, ed una, c.d. per firma, di 47,5 ml; alla data del 31 dicembre 2016 erano stati attinti complessivamente 92 ml (68 ml dalla linea base e 24 ml dalla linea Iva, previa cessione del corrispondente credito maturato verso l'erario).

³⁹ Con tale lettera i soci si sono impegnati a mantenere il controllo pubblico della Società, ad assicurare un costante monitoraggio, in modo tale che nella sua amministrazione fossero seguiti i criteri della più oculata gestione e che la stessa fosse rivolta al mantenimento della continuità aziendale e dell'equilibrio economico e finanziario, nonché a trovare le soluzioni più idonee atte a consentire alla Società medesima di far fronte alle obbligazioni assunte nei confronti delle banche finanziatrici con lo stipulando contratto, qualora fossero sorte criticità inerenti al loro adempimento, per quanto di competenza e nei limiti della legislazione vigente.

⁴⁰ Ad eccezione di un'unica quota di 10 ml, il cui rimborso è stato garantito mediante cessione del credito Iva di 16 ml circa relativo all'anno d'imposta 2016, che è stato poi incassato nel giugno 2019.

Fondazione Fiera Internazionale di Milano (d'ora in poi FFM)⁴¹ e, infine, a corrispondere un ulteriore acconto sul credito complessivo vantato da EXPO⁴² rinviando il saldo finale (pari a 20 ml) al 30 giugno 2019.

Al 31 dicembre 2018 la quota complessiva del prestito "ponte" utilizzata era pari a 178,3 ml, con un residuo utilizzabile di 31,7 ml⁴³.

In considerazione della breve durata del prestito *de quo*, la Società si è attivata, già nello scorcio dell'anno, per l'ottenimento, in sua sostituzione, di un prestito c.d. *senior* di pari importo della durata di 15 anni, allo scopo di conseguire più favorevoli condizioni economiche, tenuto conto dei flussi di cassa attesi per effetto degli atti contrattuali già stipulati e stipulandi in attuazione del programmato piano di sviluppo del sito⁴⁴ e del conseguente miglioramento del merito creditizio.

A tali fini AREXO ha indetto, nel giugno del 2019, la procedura ad evidenza pubblica prevista dall'art. 4 del d.lgs. n. 50, la cui conclusione è prevista per il primo semestre del 2020 e, comunque, in data anteriore alla scadenza del prestito "ponte".

La Società risulta gravata da un peso esorbitante degli oneri finanziari, in parte conseguenza dell'elevato livello del debito, in parte legata alle condizioni economiche alle quali esso è regolato.

Si rende, pertanto, necessario che la Società, mentre sviluppa le proprie attività *core*, dedichi specifica attenzione alla gestione delle proprie passività finanziarie, sfruttando, anche all'esito della suddetta procedura concorsuale, tutte le opportunità offerte dall'attuale livello straordinariamente contenuto dei tassi d'interesse di mercato.

⁴¹ Per l'acquisto delle aree di proprietà del predetto Ente effettuato nel 2012.

⁴² A titolo di spese sopportate per l'infrastrutturazione del sito, di rimborso del costo sostenuto per la bonifica delle aree e per l'eliminazione dei rifiuti speciali, nonché di ristoro degli oneri relativi al mantenimento in perfetto stato delle opere infrastrutturali anticipati nel corso del 2016 (cfr. Relazione relativa all'esercizio 2017 cit., par. n. 4.6).

⁴³ Di cui 20 ml pattiziamente vincolati al pagamento del residuo debito nei confronti di EXPO, che è stato poi definitivamente estinto nel termine previsto.

⁴⁴ Ai quali si è fatto cenno ai paragrafi immediatamente precedenti.

4. IL BILANCIO

4.1 - Notazioni generali

Il bilancio d'esercizio è stato approvato dall'Assemblea ordinaria degli azionisti tenutasi in data 15 maggio 2019.

Esso è stato previamente comunicato alla società di revisione, che, dopo aver effettuato i riscontri di sua competenza, ha rassegnato, in data 12 aprile 2018, la prescritta relazione all'Assemblea, ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, con un richiamo di informativa relativo alle considerazioni svolte dal Consiglio di amministrazione in nota integrativa circa le ragioni per le quali il bilancio è stato redatto sul presupposto della continuità aziendale, senza, tuttavia, formulare rilievi su tale aspetto.

In conformità al dettato dell'art. 2429 c.c., il bilancio è stato, altresì, comunicato al Collegio sindacale, che ha riferito all'Assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri (relazione in data 24 aprile 2019).

L'esercizio si è chiuso con un utile di euro 1.419.494, che, con votazione unanime dei soci e conformemente alla proposta del Consiglio di amministrazione, è stato destinato, quanto a euro 70.975 a riserva legale e, quanto alla parte rimanente (euro 1.348.519) a utili a nuovo.

Va, altresì, annotato che avendo l'ISTAT incluso AREXPO, a decorrere dal 1° gennaio 2018, nell'elenco delle "Amministrazioni pubbliche" inserite nel conto economico consolidato⁴⁵, la società si è conformata, per la prima volta, alle prescrizioni degli artt. 11 e 13 del d.lgs. 31 maggio 2011, n. 91, allegando ai documenti di bilancio il prospetto del conto consuntivo in termini di cassa, con la ripartizione della spesa per missioni e programmi, ai sensi dell'art. 9 del d.m. 27 marzo 2013.

⁴⁵ Comunicato pubblicato sulla G.U. n. 228 del 29 settembre 2017, ai sensi dell'art. 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

4.2 - Lo stato patrimoniale

La tabella che segue evidenzia le risultanze della situazione patrimoniale.

Tabella 6 - Stato patrimoniale

(euro)

ATTIVO	2018	2017
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	2.500.000
B) Immobilizzazioni		
- Immateriali	135.925	123.407
- Materiali	2.195.045	2.431.657
- Finanziarie	-	-
Totale Immobilizzazioni	2.330.970	5.055.064
C) Attivo circolante		
- Rimanenze	305.926.124	308.301.885
- Crediti	40.476.333	53.428.477
- Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	-	-
- Disponibilità Liquide	5.430.893	13.744.178
Totale Attivo circolante	351.833.350	375.474.540
D) Ratei e risconti	1.371.162	1.061.548
TOTALE ATTIVO	355.535.482	381.591.152
PASSIVO		
A) Patrimonio Netto		
- Capitale	100.080.424	100.080.424
- Riserve	43.875.593	55.875.589
- Utili (perdite) portati a nuovo	(17.829.193)	(7.427.754)
- Utile (perdita) dell'esercizio	1.419.494	(22.401.438)
Totale Patrimonio netto	127.546.318	126.126.821
B) Fondi per rischi e oneri	643.982	636.771
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	184.629	65.089
D) Debiti	227.160.553	254.762.471
E) Ratei e risconti	-	-
TOTALE PASSIVO	355.535.482	381.591.152

Quanto alle poste dell'attivo, si evidenzia che nel corso dell'esercizio è stato integralmente incassato il credito verso soci di 2,5 ml relativo all'ultima *tranche* del finanziamento soci infruttifero postergato di 50 ml (successivamente convertito in versamento in conto capitale) concesso dalla Regione Lombardia nel dicembre 2015 per la realizzazione delle attività connesse alla gestione del sito nella fase transitoria immediatamente successiva all'evento espositivo (c.d. "fast post Expo")⁴⁶.

⁴⁶ Cfr. per maggiori dettagli la Relazione relativa all'esercizio 2017- cit., par. n. 1.2.

Le immobilizzazioni registrano, nel complesso, un decremento pari a poco più di 224 mila euro (-8,8 per cento circa), riferibile, essenzialmente, alla diminuzione di quelle materiali, che passano da 2.431.657 euro a 2.195.045 euro.

La tabella che segue espone, nel dettaglio, gli elementi patrimoniali che concorrono alla determinazione del suddetto valore e i relativi movimenti registrati nel corso dell'esercizio.

Tabella 7 - Immobilizzazioni materiali

(euro)

Tipologia	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali (mobili e macchine d'ufficio)	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		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	403.291	3.058.263
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.319	740.275	89.624	863.218
Valore di Bilancio	114.767	1.766.611	313.667	2.195.045

Con riguardo all'attivo circolante, si evidenzia che la voce più cospicua iscritta a bilancio (306 ml circa) concerne le rimanenze, nelle quali è ricompreso esclusivamente il valore dell'area dell'ex sito espositivo.

Il decremento di 2,38 ml circa rispetto all'esercizio precedente⁴⁷, è pari alla differenza negativa tra il complessivo valore degli ulteriori costi capitalizzati di competenza dell'esercizio (pari a 8,79 ml circa)⁴⁸ e i decrementi (pari complessivamente a 11,17 ml circa) conseguenti, principalmente, all'alienazione di parte dell'area in favore dell'IRCCS "Galeazzi".⁴⁹

È stato, comunque, effettuato un *impairment test* sul valore complessivo delle rimanenze iscritte rispetto al desumibile valore di realizzo sul mercato, quale, a sua volta, ricavabile dal prezzo di cessione delle aree per l'insediamento delle funzioni pubbliche (HT, UNIMI e Regione Lombardia) quale pattuito negli accordi precontrattuali sottoscritti, dai valori degli stipulandi contratti di concessione⁵⁰ e dalle manifestazioni di interesse ad insediarsi nell'area pervenute *medio tempore*.

I crediti sono pari a 40.476.333 euro e registrano una diminuzione del 24,2 per cento circa rispetto al valore dell'esercizio precedente (53.428.477 euro).

Essi sono esposti, per natura e ammontare, nella tabella che segue.

Tabella 8 - Crediti

(euro)

Tipologia	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Crediti verso clienti	4.209.648	-	4.209.648	-	4.209.648
Crediti tributari	20.363.848	-	20.363.848	-	20.363.848
Imposte anticipate	-	-	13.335.045	-	13.335.045
Crediti verso altri	2.567.792	-	2.567.792	-	2.567.792
Totale	27.141.288	-	40.476.333	-	40.476.333

⁴⁷ Nel quale tale valore ammontava a 308,3 ml circa ed era stato iscritto previo parere di congruità espresso dall'Agenzia delle entrate.

⁴⁸ Trattasi, principalmente, degli oneri finanziari riconducibili alle linee di credito aperte nel 2013 direttamente imputabili al progetto di sviluppo del sito, nonché quelli maturati per effetto delle dilazioni accordate sul pagamento dei debiti nei confronti di FFM per l'acquisto delle aree, nonché di quelli direttamente imputabili allo sviluppo del progetto di rigenerazione urbana dell'area sostenuti per la rifunzionalizzazione dei manufatti esistenti, per le consulenze tecniche e le altre spese relative all'espletamento della gara per l'elaborazione del *masterplan*, nonché per la redazione e l'approvazione della proposta di PII.

⁴⁹ Cfr. *supra* par. n. 3.4.

⁵⁰ Cfr. *supra* par. n. 3.3.

I crediti verso clienti si riferiscono principalmente a crediti commerciali per concessione e/o utilizzo di aeree di proprietà.

La voce crediti tributari, espone, per la gran parte, il credito verso l'erario per l'eccedenza di Iva detraibile cumulata alla data del 31 dicembre 2018 (20.343.674 euro)⁵¹.

L'importo delle attività per imposte anticipate è stato iscritto in bilancio essendo stato valutato che, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee, il reddito imponibile non sarà inferiore, con ragionevole certezza, all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

La tabella seguente espone la movimentazione dei crediti, nonché il loro ammontare per scadenza.

Tabella 9 - Crediti per scadenza

(euro)

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti	831.156	3.378.492	4.209.648	4.209.648	-	-
Crediti tributari	50.732.817	(30.368.969)	20.363.848	20.363.848	-	-
Imposte anticipate	1.825.993	11.509.052	13.335.045	-	-	-
Crediti verso altri	38.511	2.529.281	2.567.792	2.567.792	-	-
Totale	53.428.477	(12.952.144)	40.476.333	27.141.288	-	-

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante erano pari a fine esercizio ad euro 5.429.986 a fronte dell'importo pari ad euro 13.744.178 registrato nel precedente esercizio.

La tabella che segue espone la loro composizione e le relative movimentazioni.

⁵¹ La parte residuale si riferisce ai crediti per eccedenza IRES e IRAP.

Tabella 10 - Disponibilità liquide*(euro)*

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variatione 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

Con riguardo alle poste del passivo, si evidenzia, innanzitutto, che il valore del patrimonio netto (127.546.318 euro) registra un aumento pari all'1,1 per cento circa rispetto al 2017 (126.126.821 euro) imputabile essenzialmente al risultato positivo dell'esercizio.

La tabella che segue espone le relative movimentazioni.

Tabella 11 - Patrimonio netto

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Attribuzion e di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	100.080.424	-	-	-				100.080.424
Riserva da sovrapprezzo azioni	43.815.536	-	-					43.815.536
Riserva legale	60.055	-	-					60.055
Altre riserve	-	-	-					-
Versamenti in conto capitale	12.000.000	-	-		12.000.000			-
Varie altre riserve	(2)	-	-		-	3		1
Totale altra riserve	11.999.998					3		1
Utili (perdite) portati a nuovo	(7.427.754)	-	(10.401.438)	-				(17.829.192)
Utili (perdite) dell'esercizio	(22.401.438)	-	-	-	(22.401.438)		1.419.494	1.419.494
Totale Patrimonio netto	126.126.821	-	(10.401.438)		(10.401.438)	3	1.419.494	127.546.318

I fondi per rischi ed oneri ammontano complessivamente a 643.982 euro (+1,1 per cento circa rispetto al dato del 2016).

La voce più consistente si riferisce al fondo, stanziato nell'esercizio 2013, per fronteggiare gli oneri dovuti a EXPO (ora in liquidazione) per la bonifica del sito.

L'incremento dell'accantonamento per il TFR (ammontante a complessivi 184.629 euro) è imputabile alle assunzioni effettuate nel corso dell'esercizio.

I debiti ammontano a complessivi 227.160.553 euro e registrano un decremento del 10,8 per cento circa rispetto al precedente esercizio (254.762.471 euro).

Tabella 12 - Debiti

(euro)

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti vs Banche	124.039.360	64.340.404	188.379.764
Acconti	2.508.000	(2.500.000)	8.000
Debiti vs fornitori	77.301.921	(41.495.176)	35.806.745
Debiti tributari	143.754	15.776	159.530
Debiti vs Istituti di previdenza	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 complessivi 188.379.764 euro e si riferiscono, per la maggior parte (178.379.764) alla quota utilizzata del prestito "ponte" di 210 ml sottoscritto nel corso dell'esercizio⁵².

I debiti verso fornitori si riferiscono a fatture da pagare computate in conformità al principio di competenza.

Il decremento degli "acconti" è riconducibile alla stipula nel corso dell'esercizio del contratto di compravendita del terreno sul quale è in corso di costruzione il nuovo ospedale dell'IRCCS "Galeazzi"⁵³.

La diminuzione del valore degli "altri debiti" è riferibile, invece, ai pagamenti effettuati nel corso del 2018 ad EXPO in liquidazione e a FFM⁵⁴.

Nella tabella che segue si riportano i dati relativi alla movimentazione del valore dei debiti e alla loro ripartizione per scadenza.

⁵² I restanti 10 ml sono relativi alla residua quota del finanziamento bancario assunto nel 2017, che è stata poi estinta nel giugno del 2019 a seguito della corresponsione del rimborso Iva relativo al 2016, che era stato ceduto in garanzia all'Istituto di credito finanziatore - cfr. *supra* par. n. 3.6. e nota n. 41.

⁵³ Cfr. *supra* par. n. 3.4.

⁵⁴ Cfr. *supra*, par. n. 3.6.

Tabella 13 - Debiti per scadenza

(euro)

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui durata residua superiore a 5 anni
Debiti vs Banche	124.039.360	64.340.404	188.379.764	-	188.379.764	-
Acconti	2.508.000	(2.500.000)	8.000	8.000		-
Debiti vs fornitori	77.301.921	(41.495.176)	35.806.745	35.806.745		-
Debiti tributari	143.754	15.776	159.530	159.530		-
Debiti vs Istituti di previdenza	133.212	29.904	163.116	163.116		-
Altri debiti	50.636.224	(47.992.826)	2.643.398	2.643.398		-
Totale debiti	254.762.471	(27.601.918)	227.160.553	38.780.789	188.379.764	-

Il debito bancario scade per intero oltre l'esercizio (27 giugno 2020)⁵⁵ ed è integralmente assistito da garanzia ipotecaria iscritta sulle aree di proprietà, nonché da lettere di *patronage* dei soci; la restante parte del debito complessivo scadente, invece, entro l'esercizio è pari a 38,7 ml circa.

4.3 - Il conto economico

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

⁵⁵ Cfr. *supra*, par. n. 4.2.

Tabella 14 - Conto economico

(euro)

	2018	2017
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	29.860.436	1.127.228
- Variazione delle rimanenze in prodotti in corso di lavorazione	(2.375.761)	8.689.784
- Altri ricavi e proventi	2.105.626	1.116.124
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	29.590.301	10.933.136
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	36.933	54.850
- Per servizi	22.679.830	21.044.596
- Per godimento di beni di terzi	43.086	286.939
- Per il personale	3.087.587	2.172.745
- Ammortamenti e svalutazioni	486.000	358.138
- 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	579.686	(15.261.122)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- Proventi da partecipazioni	-	-
- Altri proventi finanziari	84.651	424.022
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	10.553.616	7.570.735
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(10.468.965)	(7.146.713)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
- Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-	-
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(9.889.279)	(22.407.835)
- Totale imposte correnti, differite e anticipate	11.308.773	6.397
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.419.494	(22.401.438)

L'esercizio si è chiuso per la prima volta con un utile pari a 1.419.494 euro⁵⁶; di segno positivo, a fronte dei risultati entrambi negativi dello scorso esercizio, sono anche il margine operativo lordo (EBITDA⁵⁷) e il risultato operativo (EBIT⁵⁸), che si sono attestati, rispettivamente, a poco più di 1 ml (1.066.000 euro) e a 580 mila euro circa.

Il valore della produzione registra un sensibile incremento pari a 18,6 ml circa (+173 per

⁵⁶ Per la sua destinazione, cfr. *supra*, par. n. 4.1.

⁵⁷ *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*.

⁵⁸ *Earnings Before Interest and Taxes*.

cento circa) per effetto, principalmente, della vendita del terreno all'IRCCS "Galeazzi"⁵⁹, che ha generato il primo effettivo ricavo riferito alla gestione caratteristica della Società in coerenza con il suo *core business* che, come riferito nei paragrafi precedenti, è principalmente incentrato, a partire dal 2016, sulla riqualificazione urbanistica e sulla conseguente valorizzazione dell'area di proprietà ove si è svolta la manifestazione EXPO 2015.

Ugualmente in crescita sono pure gli "altri ricavi e proventi" (+88,6 per cento circa), ancorché per effetto di sopravvenienze di carattere finanziario (interessi su rimborsi Iva, per un importo di 850 mila euro circa).

A fronte di tale dato, si registra un discreto aumento dei costi della produzione, che passano da 26,2 ml circa a 29 ml circa (+10,7 per cento circa).

Esso è imputabile, oltre che al più elevato ammontare degli "oneri diversi di gestione" (+400 mila euro circa, pari ad un incremento del 17 per cento circa) alla consistente crescita dei "costi per il personale" strutturato (+915 mila euro circa, pari ad un incremento del 42,1 per cento circa)⁶⁰, nonché, a quella dei "costi per servizi" (+1,6 ml, pari ad un incremento del 7,7 per cento circa).

Al fine di una migliore intellegibilità di quest'ultimo dato, si riportano, nella seguente tabella, i valori assoluti, nei due esercizi a confronto, degli aggregati di spesa appostati tra i "costi per servizi" e le corrispondenti variazioni.

⁵⁹ Cfr. *supra*, par. 3.4.

⁶⁰ Cfr. *supra*, par. n. 2.1. nel quale si è avuto modo di evidenziare che tale aumento, principalmente conseguente all'assunzione di 9 nuove unità di personale a tempo indeterminato e determinato, è stato parzialmente compensato dalla contestuale diminuzione del costo generata dalla diminuzione di 4 unità di personale non strutturato.

Tabella 15 - Costi per servizi

(euro)

Tipologia	Valore esercizio 2017	Variazione	Valore esercizio 2018
Trasporti	29.155	(29.155)	-
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, 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

Come si può notare, l'evidenziato aumento è soprattutto imputabile ai maggiori costi per le utenze (energia elettrica, acqua e telefonia)⁶¹, che hanno più che compensato le pur rilevanti economie realizzate nella quasi generalità delle altre tipologie di costi, relative, principalmente, al personale non strutturato⁶² e a prestazioni di servizi, tra i quali, in maniera significativa, quello delle consulenze⁶³.

Nella nota integrativa viene data esaustiva contezza delle rilevazioni e delle valutazioni circa la recuperabilità con i futuri redditi imponibili che si prevede di generare nell'arco di piano industriale, che hanno condotto all'iscrizione, in conformità al principio contabile OIC 25, di parte del complessivo valore delle imposte anticipate sulle perdite fiscali generate nei precedenti esercizi, per un importo pari a 11.308.773 euro.

⁶¹ Al riguardo va considerato che all'inizio dell'anno la Società ha trasferito la sua sede nell'edificio ristrutturato della ex Cascina Triulza, sita all'interno dell'area di proprietà, mentre, in precedenza, era allocata in una palazzina di proprietà della Regione Lombardia nel centro di Milano, con un deciso minor aggravio di tali costi.

⁶² Cfr. *supra* nota n. 60.

⁶³ Cfr. *supra*, par. n. 2.2.

4.4 - Il conto consuntivo in termini di cassa

Si riporta nella seguente tabella il prospetto del conto consuntivo in termini di cassa, con la ripartizione della spesa per missioni e programmi, ai sensi dell'art. 9 del d.m. 27 marzo 2013, che è stato redatto ed allegato ai documenti di bilancio in osservanza degli artt. 11 e 13 del d.lgs. 31 maggio 2011, n. 91⁶⁴.

⁶⁴ Cfr. *supra*, par. n. 4.1.

Tabella 16 - Conto consuntivo in termini di cassa

ENTRATE		Importi	SPESE		Importi				
	Fondo di cassa all'inizio esercizio	13.744.178			Missione 8 Prog. 001	Missione 1 Prog. 001	Missione 50		Missione 99 Prog. 001
							Prog. 001	Prog. 002	
I	ENTRATE CORRENTI DI NATURA TRIBUTARIA		I	SPESE CORRENTI	34.579.640	679.363	7.745.077		851.956
II	TRASFERIMENTI CORRENTI			Redditi da lavoro dipendente	2.235.631				851.956
III	ENTRATE EXTRA TRIBUTARIE	6.935.929		Imposte e tasse	2.450.090				
301	Vendita beni, servizi e proventi gestione	4.545.134		Acquisto di beni e servizi	28.893.920	679.363			
303	Interessi attivi	84.651		Interessi passivi			7.745.077		
305	Rimborsi e altre entrate correnti	2.303.144							
IV	ENTRATE IN CONTO CAPITALE	25.089.864	II	SPESE IN CONTO CAPITALE	7.088.143		2.697.633		
403	Trasferimenti in conto capitale	2.500.000		Investimenti fissi lordi	3.785.903				
404	Entrate da alienazione beni mat. e imm.	22.589.864		Altre spese in conto capitale	3.302.240		2.697.633		
V	ENTRATE DA RIDUZIONE ATT. FINANZ.	30.318.193	III	SPESE PER INCREMENTO ATT. FINANZIARIE					
502	Riscossione di crediti	30.318.193							
	Totale entrate finali	76.088.164		Totale spese finali	41.667.783	679.363	10.442.710		851.956
VI	ACCENSIONE PRESTITI	198.379.764	IV	RIMBORSO PRESTITI	81.355.963			134.039.260	
602	Accensione prestiti a breve termine	20.000.000		Rimborsi prestiti a breve termine				20.000.000	
603	Accensione mutui/finanziamenti M/L	178.379.764		Rimborso mutui/finanziamenti M/L				114.039.260	
				Rimborso di altre forme di indebitamento	81.355.963				
	Totale accensione prestiti	198.379.764		Totale rimborso prestiti	81.355.963			134.039.260	
				TOTALE SPESE I,II,IV	123.023.746	679.363	10.442.710	134.039.260	851.956
	TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE	274.467.928		TOTALE COMPLESSIVO SPESE					269.037.035
								Fondo di cassa a fine esercizio 2018	5.430.893

Legenda missioni:

MISSIONE 08: ASSETTO DEL TERRITORIO ED EDILIZIA ABITATIVA / Programma 001 - Urbanistica ed assetto del territorio

MISSIONE 01: SERVIZI ISTITUZIONALI GENERALI E DI GESTIONE / Programma 001 - Organi istituzionali

MISSIONE 50: DEBITO PUBBLICO / Ammortamento mutui e prestiti obbligazionari - Programma 001 quota interessi e Programma 002 quota capitale

MISSIONE 99: SERVIZI PER CONTO TERZI E PARTITE DI GIRO / Programma 001 - Servizi per conto terzi e partite di giro

Legenda:

301 Inseriti ricavi da prestazioni di servizi, affitti e altri ricavi

303 Inseriti interessi attivi di qualsiasi natura

305 Inseriti rimborsi

403 Quota RL versata 2018

404 Incassi delle vendite (2.5 di Galeazzi erano 2017)

602 Pre-Bridge intesa 20/2/2018

603 Bridge 27/6/2018

I Dipendenti

I Tari-IMU / TASI / IRAP

I Beni e servizi pagati in corso d'anno

I Quota interessi passivi netto capitalizzati

II Lavori effettuati sul sito

II Spese tecniche e costi sviluppo capitalizzati

IV Pre-Bridge intesa 20/2/2018

IV Rimborso quota intesa 20/6/2017 e debito originario

IV Rimborso debiti vs EXPO e FFM (Asset)

5. CONCLUSIONI

Arexpo S.p.a., con sede in Milano, è stata costituita il 1° giugno 2011, con un capitale sociale di 2 ml interamente versato dalla Regione Lombardia, in attuazione dell'art. 7, c. 11 della legge regionale 15 agosto 2010 n. 13, avendo come principali scopi sociali l'acquisizione e la concessione in uso o in superficie alla società pubblica Expo 2015 S.p.a. (EXPO) delle aree sulle quali si sarebbe poi svolta la manifestazione "EXPO Milano 2015" e, successivamente, una volta concluso l'evento espositivo, la loro valorizzazione e riqualificazione (c.d. fase "post Expo").

In conformità alle previsioni della legge regionale della Lombardia 24 luglio 2018, n. 10, a quest'ultimo obiettivo sociale (che costituisce, a partire dal 2016, quello principale) si è aggiunto successivamente (modifica statutaria del 19 dicembre 2018) quello dello svolgimento delle attività di centralizzazione delle committenze, nonché dell'esecuzione delle attività di committenza ausiliarie con riguardo alle procedure di affidamento relative alla realizzazione di interventi sull'area di proprietà che ha ospitato l'Esposizione Universale e di quegli altri, anche esterni alle suddette aree, purché ricompresi nel territorio della Città metropolitana di Milano e strettamente connessi ai primi.

A decorrere dal 15 dicembre 2016, lo Stato, subentrato nella compagine sociale in attuazione dell'art. 5, c. 1 del d.l. 28 novembre 2015 n. 185 convertito con modificazioni dalla legge 22 gennaio 2016 n. 6, detiene, attraverso il Ministero dell'economia e delle finanze (MEF), una quota maggioritaria del capitale sociale pari al 39,28 per cento; le altre quote sono detenute, nella misura paritaria 21,05 per cento, dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano, nonché, in misura inferiore dalla Fondazione Fiera Internazionale di Milano - FFM (16,80 per cento), dalla Città metropolitana di Milano (1,21 per cento) e dal Comune di Rho (0,61 per cento).

La Società è amministrata da un Consiglio di amministrazione, composto da cinque membri, dei quali quattro sono nominati dai soci pubblici, ai sensi dell'art. 2449 c.c., e uno è nominato dall'Assemblea; nello specifico, a norma dell'art. 16 dello statuto, un componente è designato dal Comune di Milano ed assume l'incarico di presidente dell'organo, un componente è designato dalla Regione Lombardia ed assume l'incarico di Amministratore delegato, due componenti sono designati dal Ministero dell'economia e delle finanze,

mentre il quinto componente, è nominato dall'Assemblea su proposta dei soci che non sono titolari del potere di nomina diretta ex art. 2449 c.c.

Il Collegio sindacale si compone di tre membri effettivi e di due supplenti.

I tre sindaci effettivi sono nominati, come consentito dall'art. 2449 c.c., dal MEF, dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano, mentre, quelli supplenti, sono nominati da questi ultimi due soci; il sindaco nominato dal MEF assume le funzioni di presidente dell'organo.

La revisione legale del bilancio di esercizio è svolta da una società di revisione, individuata all'esito di una procedura ad evidenza pubblica, per un corrispettivo annuo pari a 21.000 euro oltre Iva.

In osservanza alle disposizioni del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231, risulta istituito il previsto organismo di vigilanza, che ha approvato e tiene aggiornato il "*Modello organizzativo e gestionale*" di cui all'art. 6 della stessa legge.

Quanto alle altre tipologie di controllo interno, va segnalato che presso AREXPO risulta istituita, una funzione di *Internal Auditing* e un'area *Compliance*, che presidia l'attuazione del d.lgs. n. 231 del 2001, nonché della normativa in materia di trasparenza, anticorruzione e *privacy* e cura i rapporti con l'organismo di vigilanza, con l'Autorità nazionale anticorruzione (Anac) e con gli organi di controllo interno ed esterno ed è stata istituita la figura del responsabile della prevenzione della corruzione e per la promozione della trasparenza e dell'integrità, ai sensi dell'art. 43 del d.lgs. 14 marzo 2013 n. 33; la valutazione sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile è effettuata al Consiglio di amministrazione.

Al vertice della struttura organizzativa aziendale è posto il Direttore generale, che il Consiglio di amministrazione ha nominato, ai sensi dell'art. 18, c. 2 dello statuto, nella seduta del 20 luglio 2016.

Alla data del 31 dicembre 2017 erano in servizio 55 unità di personale (6 dirigenti, 19 quadri, 27 impiegati e 3 titolari di contratti di collaborazione coordinata e continuativa), per un costo complessivo 5,27 ml circa, di cui, 3,07 ml circa riferiti al personale strutturato e 2,20 ml circa a quello non strutturato.

Il costo delle consulenze affidate nel 2018, a confronto con quello sostenuto nell'esercizio precedente, evidenzia una consistente riduzione (71 per cento circa), dovuta essenzialmente al forte ridimensionamento delle consulenze tecniche.

La Corte, pur riconoscendo la necessità del ricorso a competenze professionali specialistiche esterne nelle attività aventi particolare carattere di straordinarietà, complessità e rilievo economico, deve, nondimeno, raccomandare di proseguire su tale strada, limitando, cioè, l'utilizzo delle prestazioni di professionisti esterni ai soli casi in cui, in osservanza al generale principio della corretta gestione delle risorse disponibili, secondo criteri di efficienza, efficacia ed economicità, l'esigenza da soddisfare trascenda effettivamente le possibilità operative della struttura societaria, all'uopo incentivando, ove necessario, specifici programmi di aggiornamento e formazione del personale dipendente. Il bilancio relativo all'esercizio 2018 è stato approvato dall'Assemblea ordinaria dei soci tenutasi in data 19 maggio 2019.

L'esercizio si è chiuso, per la prima volta, con un utile di euro 1.419.494, che, con votazione unanime dei soci e conformemente alla proposta del Consiglio di amministrazione, è stato destinato, quanto a 70.975 euro a riserva legale e, quanto alla parte rimanente (1.348.519 euro) a utili a nuovo.

Ugualmente di segno positivo sono anche il margine operativo lordo (EBITDA) e il risultato operativo (EBIT), che si sono attestati, rispettivamente, a 1 ml circa e a 580 mila euro circa, a fronte dei corrispondenti valori, entrambi negativi, dello scorso esercizio.

Tali positivi risultati sono riferibili, principalmente, al sensibile incremento del valore della produzione, a sua volta conseguente alla vendita di una porzione dell'area dell'ex sito espositivo (ove è attualmente in corso di costruzione il nuovo edificio sede dell'ospedale ortopedico "Galeazzi"), che ha generato il primo effettivo ricavo riferito alla gestione caratteristica della Società in coerenza con il suo *core business* che, come già detto, è incentrato, a partire dal 2016, sulla riqualificazione urbanistica e sulla conseguente valorizzazione dell'area di proprietà ove si è svolta la manifestazione EXPO 2015.

Il patrimonio netto ha registrato un aumento pari all'1,1 per cento circa, imputabile, essenzialmente, al risultato positivo dell'esercizio, attestandosi a 127,5 ml circa, a fronte dei 126,1 ml circa del 2017.

L'indebitamento finanziario, costituito nella sua totalità da esposizioni verso il sistema bancario, si è attestato a 188,4 ml, con un aumento del 51,8 per cento circa rispetto al valore registrato alla fine del 2017 (124 ml circa); esso si riferisce, per la gran parte (178,3 ml circa), alla quota del prestito "ponte" di 210 ml (concesso nel corso dell'esercizio, all'esito di una procedura competitiva, da un raggruppamento di istituti di credito), utilizzata per far fronte, previa contestuale estinzione di un precedente finanziamento ottenuto nel 2013, ai residui debiti nei confronti di FFM e EXPO.

La Società risulta gravata da un peso esorbitante degli oneri finanziari, in parte conseguenza dell'elevato livello del debito, in parte legata alle condizioni economiche alle quali esso è regolato.

Si rende, pertanto, necessario che la Società, mentre sviluppa le proprie attività *core*, dedichi specifica attenzione alla gestione delle proprie passività finanziarie, sfruttando, anche all'esito della procedura concorsuale in atto per l'assunzione di un prestito *senior* in sostituzione di quello "ponte" sopra citato, tutte le opportunità offerte dall'attuale livello straordinariamente contenuto dei tassi d'interesse di mercato.

Nel corso del 2018 - dopo che è stato definitivamente individuato, a seguito dell'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica internazionale, l'operatore economico a cui affidare, in attuazione delle "Linee Guida del Piano Strategico di Sviluppo" approvate dal Consiglio di amministrazione nello scorcio del 2016, il compito, in una prima fase, di supportare la Società nella redazione del c.d. *masterplan* del "Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione" (poi denominato con l'acronimo MIND - *Milan Innovation District*) da realizzare nell'ex sito espositivo e, successivamente, di gestirne, in regime di concessione, lo sviluppo urbanistico, previa costituzione di un diritto di superficie sulle pertinenti aree - l'attività sociale è stata prevalentemente rivolta al raggiungimento dei seguenti fondamentali obiettivi gestori:

- formalizzazione del rapporto contrattuale con l'aggiudicatario, al fine, prioritariamente, della redazione del *masterplan* e della correlata proposta di strumento urbanistico attuativo (Piano Integrato di Intervento, in sigla, PII) da sottoporre, per l'approvazione, ai Comuni di Milano e di Rho;

- finalizzazione degli accordi precontrattuali già raggiunti per l'insediamento nell'ex sito espositivo (in strutture/aree predeterminate, diverse da quelle da concedere in superficie) delle "funzioni pubbliche" e/o di "interesse pubblico" di eccellenza nel campo della salute, della ricerca e dell'innovazione, individuate direttamente dal legislatore (Fondazione *Human Technopole*), ovvero, a seguito di specifiche manifestazioni di interesse in tal senso (Università degli studi di Milano e IRCSS "Galeazzi" di Milano).

Tali attività sono proseguite nel 2019 ed ancora nei primi mesi del corrente anno nel corso del quale è intervenuta, sebbene in ritardo rispetto ai tempi programmati (ciò che potrebbe comportare negativi, seppur temporanei, riflessi sui risultati dell'esercizio), l'approvazione del PII da parte dei due comuni interessati, sono stati sottoscritti i contratti di concessione con l'operatore economico aggiudicatario della gara c.d. *masterplan*, è stato stipulato il contratto preliminare di compravendita della porzione di aerea sulla quale sorgerà il nuovo campus dell'Università degli studi di Milano ed è stata raggiunta una definitiva intesa con *Human Technopole* in merito alla compravendita degli immobili (edifici già esistenti e un'adiacente porzione di terreno edificabile sul quale sarà costruito un nuovo fabbricato polifunzionale), da destinare, nel loro complesso, a sede della Fondazione.

Vi è pertanto motivo per ritenere che la fase esecutiva del programmato piano strategico di valorizzazione e riqualificazione dell'area dove si è svolta EXPO 2015 potrà avere completo avvio già nel corso del 2020, a partire dal quale esercizio è ragionevole, pertanto, stimare l'inizio di un percorso di crescita e di sviluppo, con la conseguente definitiva uscita della Società dallo stato di *start up*.

CORTE DEI CONTI - SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

