



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

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

2019

Determinazione del 26 novembre 2020, n. 118



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.

2019

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 del 26 novembre 2020, tenutasi in videoconferenza, ai sensi dell'art. 85, comma 8 *bis*, del decreto legge 17 marzo n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020 n. 27, come modificato dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126 di conversione del decreto legge 14 agosto 2020 n. 104 e secondo le "Regole tecniche e operative" adottate con decreto del Presidente della Corte dei conti del 18 maggio 2020, n. 153 e del 27 ottobre 2020, n. 287;

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 2019, 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 2019;

ritenuto che, assolti così gli adempimenti di legge, si possano, 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 2019 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

depositata 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	9
2.1 - Consistenza e costo del personale	9
2.2 - Le collaborazioni esterne	10
3. ATTIVITÀ E FATTI DI GESTIONE PIÙ RILEVANTI	12
3.1 - Premessa	12
3.2 - Il "MIND" - "Milan Innovation District" (già Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione) e il correlato strumento urbanistico attuativo	13
3.3 - La Fondazione "Human Technopole"	14
3.4 - Il <i>campus</i> dell'Università degli studi di Milano	16
3.5 - La ristrutturazione del debito e il reperimento di nuove risorse finanziarie	17
3.6 - Il piano industriale	19
4. IL BILANCIO	21
4.1 - Notazioni generali	21
4.2 - Lo stato patrimoniale	23
4.3 - Il conto economico	28
4.4 - Il conto consuntivo in termini di cassa	30
5. CONCLUSIONI	32

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Assetto proprietario	3
Tabella 2 - Compensi degli amministratori.....	6
Tabella 3 - Consistenza numerica del personale	9
Tabella 4 - Costo del personale	10
Tabella 5 - Consulenze	11
Tabella 6 - Stato patrimoniale	23
Tabella 7 - Immobilizzazioni materiali	24
Tabella 8 - Crediti.....	25
Tabella 9 - Crediti per scadenza.....	25
Tabella 10 - Disponibilità liquide.....	26
Tabella 11 - Patrimonio netto	26
Tabella 12 - Debiti	27
Tabella 13 - Debiti per scadenza	28
Tabella 14 - Conto economico	29
Tabella 15 - Conto consuntivo in termini di cassa	31

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 2019, 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 relazione.

La precedente relazione, relativa all'esercizio 2018, approvata con determinazione n. 34 dell'11 maggio 2020, è pubblicata in Atti Parlamentari - XVIII legislatura, Doc. XV, n. 275.

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 milioni 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 31 maggio 2011, n. IX/1789, con i seguenti tre principali scopi sociali (art. 3 dello statuto):

- acquisizione e concessione in uso o in superficie alla società 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 negli anni successivi.¹

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

¹ 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 (in Atti Parlamentari - XVIII legislatura, Camera dei deputati Doc XV, n. 126 - paragrafo n. 1), alla quale, pertanto, si rinvia.

- 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.²

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

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

² Con legge regionale della Lombardia n. 18 del 26 novembre 2019 (art. 9, comma 4) è stata prevista la possibilità per AREXPO di svolgere attività di centralizzazione delle committenze e di committenza ausiliarie per la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 23 bis della legge regionale n. 12/2005 anche in deroga ai limiti territoriali previsti dalla legge regionale n. 10/2018. All'attualità, tuttavia, anche a causa dell'emergenza sanitaria relativa all'epidemia da COVID 19, non sono state ancora apportate le conseguenti modifiche statutarie.

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

1.2 - Gli organi sociali

L'Assemblea, oltretutto sulle materie riservate alla sua competenza dalla legge, delibera, in sede ordinaria, ai sensi dell'art. 2364, c. 1, n. 5 c.c., sull'autorizzazione al Consiglio di amministrazione per gli atti di cessione, ovvero di costituzione o di trasferimento di diritti reali e di garanzia delle aree di proprietà, nonché per l'approvazione della proposta di piano urbanistico attuativo di valorizzazione delle 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 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. (Fondazione Fiera internazionale di Milano (FFM) e comune di Rho; nel Consiglio di amministrazione in carica nel 2019 è stato nominato un membro in rappresentanza di FFM).

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 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

⁴ Cfr. *infra*, par. n. 3.2.

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.⁵.

Nella seduta del 1° luglio 2019 l'Assemblea dei soci ha nominato il nuovo Consiglio di amministrazione per il triennio 2019/2021⁶ che ha proceduto ad una sostanziale rimodulazione dei poteri dell'Amministratore delegato, conferendo al Direttore generale la maggior parte di quelli propriamente gestori, già in capo al precedente titolare della funzione.

Al nuovo Amministratore delegato, invece, sono stati conferiti, in sintesi, i seguenti poteri:

- assicurare il raccordo tra il Consiglio di amministrazione e il Direttore generale, curando in particolare, d'intesa con quest'ultimo, l'attuazione delle deliberazioni strategiche;
- predisporre d'intesa con il Direttore generale, i programmi strategici annuali e pluriennali;
- sottoporre al Consiglio di amministrazione il progetto di bilancio di esercizio, nonché le relazioni finanziarie prospettive e la relazione annuale sul governo societario;
- promuovere, d'intesa con il Direttore generale, il progetto di rigenerazione urbana e di sviluppo urbanistico dell'area dell'ex sito espositivo (MIND), verificandone, sempre d'intesa con il Direttore generale, l'avanzamento e il rispetto dei relativi piani e *budget*;
- sovrintendere alle politiche di comunicazione e curare le relazioni esterne e istituzionali e, in particolare, con la regione Lombardia.

Conseguentemente, il compenso del nuovo Amministratore delegato è stato ridotto da 240.000 euro, quale percepito dal precedente titolare dell'incarico, 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.

Nella tabella che segue si evidenziano i compensi annui lordi spettanti ai componenti del Consiglio di amministrazione nel 2019 e nel 2018.

⁵ Nessuna di tali due opzioni è stata esercitata.

⁶ Insediatosi il successivo 8 luglio 2019.

Tabella 2 - Compensi degli amministratori*(euro)*

	2019	2018
Presidente	50.000	50.000
Amministratore delegato	157.000	240.000
Consiglieri	25.000	25.000

Nel corso del 2019, 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.

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,⁷ mentre, per i due componenti effettivi, il compenso è fissato in 18.000 euro annui lordi.

Nel corso del 2019, il Collegio sindacale ha tenuto 7 riunioni che hanno visto la regolare partecipazione dei suoi componenti, nonché la presenza del magistrato della Corte dei conti 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, individuata all'esito di una procedura ad evidenza pubblica, per un corrispettivo annuo pari a 21.000 euro oltre Iva.

⁷ Va, tuttavia, segnalato che tale compenso viene interamente versato al MEF, essendo il presidente un dirigente di ruolo di detta amministrazione.

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 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 ed è stato approvato il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza e l'integrità.

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 2019 al vertice della struttura organizzativa aziendale 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 2016 e al quale, come già riferito (cfr. *supra* par. 1.2), il nuovo organo amministrativo insediatosi in corso di esercizio ha conferito ulteriori e più ampi poteri di gestione aziendale⁸.

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* 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).

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 all'Amministratore delegato e al Direttore generale, partecipano ad un comitato esecutivo per garantire il coordinamento delle attività secondo linee strategiche condivise.

⁸ 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. A seguito delle dimissioni del suddetto dirigente, il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 3 settembre 2020, ha deciso di non nominare un nuovo Direttore generale.

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 precedente⁹.

Tabella 3 - Consistenza numerica del personale

		<i>(euro)</i>	
Natura del rapporto		al 31/12/2019	al 31/12/2018
dirigenti	a tempo indeterminato *	1	0
	a tempo determinato**	5	4
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	1	2
quadri	a tempo indeterminato	11	11
	a tempo determinato	5	5
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	3
impiegati	a tempo indeterminato***	3	1
	a tempo determinato	6	8
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	2
	in somministrazione ****	17	16
co.co.co.	Collaborazione coordinata e continuativa	1	3
Totali		54	55

* il 15 luglio 2019 assunto un Dirigente a TI precedentemente quadro in assegnazione temporanea da regione Lombardia

** il 5 aprile 2019 assunto un dirigente a TD precedentemente dirigente in assegnazione temporanea da regione Lombardia

*** nel corso del 2019 assunti due impiegati a TI precedentemente a TD

**** nel corso del 2019 assunto un impiegato in somministrazione

Nel corso dell'esercizio, la consistenza del personale si è attestata sugli stessi livelli del 2018 (1 unità in meno), permanendo, così, una discreta scopertura rispetto all'organico previsto (pari a 65 unità, di cui 7 dirigenti, 21 quadri e 37 impiegati).

Va, tuttavia, evidenziato che è ulteriormente migliorato il rapporto tra la consistenza complessiva del personale e il numero del personale strutturato (31 unità a tempo indeterminato

⁹ 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). Con una Determinazione assunta nel corso del 2019 (n. 111/2019) sono state dettate le nuove "Linee guida" che disciplinano le procedure per la selezione e l'assunzione del personale dipendente.

e a tempo determinato), rispetto a quello del personale non strutturato (23 unità, comprendenti personale in assegnazione temporanea da regione Lombardia, in somministrazione e co.co.co.). La successiva tabella espone il costo del personale sostenuto nel 2019.

Tabella 4 - Costo del personale

	<i>(euro)</i>				
	Personale Arexpo	Assegnazioni temporanee e distacchi	Contratti di Somministrazioni	Co.Co.Co.	Totale
A) Salari e stipendi					
Emolumenti e assegni fissi	2.284.902,12	454.906,82	832.554,55	128.045,46	3.700.408,95
Compensi accessori	225.482,88	122.436,25	0	0	347.919,13
TOTALE A)	2.510.385,00	577.343,07	832.554,55	128.045,46	4.048.328,08
B) Oneri sociali	850.168,57	73.163,46	0	16.670,19	940.002,22
C) TFR	157.141,11	78.399,56	0	12.804,60	248.345,27
TOTALE B) + C)	1.007.309,68	151.563,02	0	24.474,79	1.188.347,49
TOTALE	3.517.694,68	728.906,09	832.554,55	157.520,25	5.236.675,57

Il dato complessivo (5,237 milioni circa) registra una leggera diminuzione (-0,64 per cento) rispetto all'esercizio precedente (5,270 milioni circa), essenzialmente riferibile alla diminuzione del costo del personale non strutturato (-464.000 euro circa, nel complesso), che ha più che compensato l'aumento di quello relativo al personale strutturato (+430.000 euro circa).

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 (3,518 milioni circa); il costo relativo al personale in assegnazione temporanea da regione Lombardia, 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 1,710 milioni circa) è invece ricompreso nella voce "costi per servizi"¹⁰.

2.2 - Le collaborazioni esterne

Nella tabella seguente è riportato il costo delle consulenze affidate nel 2019, a confronto con quello sostenuto nell'esercizio precedente.

¹⁰ Cfr. anche *infra*, par. n. 4.3.

Tabella 5 - Consulenze

Tipologia	(euro)			
	2019	2018	Variazione assoluta	Variazione percentuale
Consulenze legali e notarili	7.285	71.933	-64.648	-90%
Consulenze fiscali e tributarie	-	71.062	-71.062	-100%
Consulenze informatiche	-	-	-	-
Consulenze tecniche	438.418	327.113	111.305	34%
Altre consulenze	-	19.136	-19.136	-100%
TOTALE Consulenze	445.703	489.244	-43.541	-9%

Al riguardo, si evidenzia una lieve riduzione, pari al 9 per cento circa, della spesa complessiva (che si aggiunge, però, a quello più consistente del 71 per cento circa registrato nello scorso esercizio) dovuta al forte ridimensionamento delle consulenze legali e notarili, nonché all'azzeramento di quelle fiscali e tributarie e delle "altre consulenze", che, nell'insieme, hanno più che compensato l'aumento del costo delle consulenze tecniche, principalmente imputabile agli apporti specialistici in materia ambientale di cui la Società si è avvalsa nel corso dell'esercizio a supporto delle attività svolte per il rilascio del Parere autorizzatorio unico regionale (PAUR)¹¹.

La Corte, nel prendere positivamente atto dell'andamento decrescente della spesa all'esame, raccomanda di proseguire su questa 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.

¹¹ Cfr. *infra*, par. n. 3,2.

3. ATTIVITÀ E FATTI DI GESTIONE PIÙ RILEVANTI

3.1 - Premessa

Nel corso del 2019 l'attività sociale è stata prevalentemente rivolta al raggiungimento dei seguenti tre fondamentali obiettivi gestori:

- definizione e completamento del rapporto contrattuale con il soggetto aggiudicatario¹² (d'ora in poi, concessionario) della procedura ad evidenza pubblica internazionale indetta nel 2016 per l'individuazione dell'operatore economico cui affidare 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" (ora denominato con l'acronimo MIND: *Milan Innovation District*), da realizzare nell'ex sito espositivo (nonché della correlata proposta di strumento urbanistico attuativo) e, successivamente, di gestirne, in regime di concessione, lo sviluppo urbanistico, previa costituzione di un diritto di superficie sulle pertinenti aree per 99 anni;
- 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 delle "funzioni pubbliche" e/o di "interesse pubblico" di eccellenza nel campo della salute, della ricerca e dell'innovazione¹³, individuate direttamente dal legislatore (Fondazione *Human Technopole*) e a seguito di specifiche manifestazioni di interesse in tal senso (Università degli studi di Milano e IRCCS "Galeazzi")¹⁴.

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.

¹² Trattasi di una società immobiliare australiana di rilievo internazionale.

¹³ Denominate anche "ancore dello sviluppo".

¹⁴ 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" da insediare nell'ex sito espositivo, nonché sulle iniziative poste in essere nel corso degli esercizi precedenti in vista della ristrutturazione del debito e del reperimento di nuove risorse finanziarie, si rinvia, rispettivamente, ai paragrafi n. 4 e n. 3 delle relazioni relative agli esercizi 2017 e 2018, nei quali ciascuno di tali argomenti viene trattato in distinti sotto paragrafi. Il rapporto contrattuale con l'IRCCS "Galeazzi", è stato completamente definito nel corso del 2018, mediante la stipula del contratto di compravendita di un'area avente un'estensione complessiva di 50.000 mq circa, sulla quale, all'attualità, sono in fase di ultimazione i lavori di esecuzione del nuovo nosocomio (cfr., par. n. 3.4. della relazione relativa all'esercizio 2018).

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

Pendente ancora il procedimento di approvazione del programma integrato di intervento (in sigla, PII)¹⁵, vale a dire dello strumento urbanistico¹⁶ mediante il quale, ai sensi dell’art. 12 dell’accordo di programma sottoscritto nel 2011,¹⁷ deve essere disciplinata la trasformazione urbanistico-edilizia dell’ex sito espositivo nel periodo successivo alla conclusione della manifestazione (c.d. post-Expo), AREXPO, in data 12 aprile 2019, ha stipulato con il concessionario:

- 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 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 aggiunta”) con il quale, in linea con la facoltà prevista dal bando di gara, la concessione è stata estesa, per le medesime finalità e per uguale durata, ad un’altra area di estensione tale da generare ulteriori 222.750 metri quadri di SLP (e così, nel complesso, per un estensione totale pari a 472.750 metri quadri di SLP), con efficacia, anche in questo caso, condizionata alla stipula di progressivi 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

¹⁵ La cui proposta definitiva, una volta conclusa l’elaborazione del *masterplan*, è stata trasmessa ai due comuni interessati (Milano e Rho), nel settembre 2018.

¹⁶ Di cui agli art. 87 e seguenti della legge regionale della Lombardia 11 marzo 2015 n. 12.

¹⁷ Tra regione Lombardia, comune di Milano, Provincia di Milano, comune di Rho e Poste Italiane, con l’adesione di EXPO e di AREXPO.

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.

In data 31 gennaio 2020, con ritardo rispetto ai tempi originariamente stimati, i comuni di Milano e di Rho hanno definitivamente approvato il Piano integrato di intervento (ciò che ha determinato negativi riflessi – come si dirà¹⁸ - sui risultati di bilancio).

Successivamente, nel corso del corrente anno, il complesso procedimento urbanistico è stato portato alla sua quasi definitiva conclusione mediante il rilascio del PAUR da parte della regione Lombardia (10 febbraio), la sottoscrizione della convenzione urbanistica (3 giugno), la stipula dell'atto costitutivo del diritto di superficie in favore del concessionario in relazione alla "concessione base" (23 giugno) e, ai medesimi fini, di un contratto preliminare relativamente alla "concessione aggiunta" (25 giugno).

In ordine a tali atti si riferirà, più diffusamente, con la relazione afferente al prossimo esercizio.

3.3 - La Fondazione "Human Technopole"¹⁹

Nel corso del 2019 AREXPO e *Human Technopole* (d'ora in poi HT) sono giunte ad una diversa e più puntuale definizione degli impegni precedentemente assunti dall'Istituto italiano di tecnologia²⁰ relativamente alla compravendita degli immobili insistenti sull'area denominati "Palazzo Italia", "Cardo Nord-Ovest" e "area di servizio US6", nonché alla costruzione, in un'area limitrofa, e alla successiva alienazione di due nuovi edifici da destinare ad uffici, laboratori e servizi interdisciplinari che sono stati formalizzati, dapprima, in un Protocollo d'intesa, sottoscritto in data 24 maggio e, successivamente, in una lettera d'intenti in data 19 dicembre.

¹⁸ Cfr. *infra*, par. n. 4.3

¹⁹ La Fondazione - che, con d.p.c.m., in data 27 marzo 2018 è stata assoggettata al controllo della Corte dei conti ai sensi dell'art. 12 della legge n. 259 del 1958 - è stata istituita con lo scopo di creare e gestire un'infrastruttura scientifica e di ricerca per la realizzazione dell'omonimo progetto multidisciplinare in materia di salute, genomica, alimentazione 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, par. n. 4.3).

²⁰ Con l'accordo quadro stipulato in data 3 agosto 2017.

Innanzitutto, HT ha manifestato l'intento, da formalizzarsi mediante successivi contratti preliminari di compravendita, di procedere all'acquisto dei tre immobili preesistenti quali sopra indicati per un corrispettivo pari a quello ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate (36 milioni circa), oltre al rimborso delle spese sostenute per la loro rifunionalizzazione (pari a 6,8 milioni circa)²¹.

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,²² da realizzare a proprie spese.

Conseguentemente, HT ha manifestato l'intento, da formalizzarsi, anche in questo caso, con uno stipulando contratto preliminare di compravendita di acquistare il solo terreno sul quale insisterà tale nuovo edificio per un importo stimato di 3,9 milioni circa, affidando ad AREXPO, dietro corrispettivo, in considerazione del suo nuovo scopo sociale a seguito dell'emanazione della legge regionale 24 luglio 2018, n. 10²³, le attività di committenza ausiliaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. m), nn. 2, 3 e 4 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50²⁴.

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 il progressivo e celere insediamento delle attività e del personale scientifico nel sito, nelle more della completa utilizzabilità degli altri edifici²⁵.

Va, infine, riferito che, in data 25 giugno 2020, è stato stipulato il contratto preliminare di compravendita di "Palazzo Italia" e il 31 luglio successivo anche quello definitivo, per un corrispettivo, in conformità alla relazione di stima aggiornata redatta dall'Agenzia delle Entrate nel gennaio precedente, pari a 34.387.343 euro, oltre IVA.

²¹ All'attualità, i lavori di rifunionalizzazione del "Palazzo Italia" sono ultimati e HT occupa già, a titolo di comodato gratuito, una parte dell'immobile, mentre quelli concernenti il "Cardo Nord-Ovest" e l'area di servizio denominata "US6", sono in fase di avanzata esecuzione.

²² Definito *Headquarters o South building*

²³ Cfr. *supra*, par. n. 1.1.

²⁴ 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 definitivamente individuato quello vincitore.

²⁵ In attuazione di tale secondo incarico, AREXPO ha provveduto ad indire una procedura ad evidenza pubblica per l'appalto dei relativi lavori, anch'essi, attualmente, in fase di esecuzione.

3.4 - Il *campus* dell'Università degli studi di Milano

AREXPO e l'Università degli Studi di Milano (in prosieguo, UNIMI), con uno scambio di concordi manifestazioni di volontà avvenuto nel giugno del 2019, sono addivenuti ad un nuovo e conclusivo accordo circa i contenuti del contratto preliminare di compravendita dell'area dell'ex sito espositivo sulla quale sarà realizzato il *campus* destinato ad ospitare i dipartimenti di area scientifica attualmente siti in zona "Città studi" e limitrofe del comune di Milano.²⁶

In sintesi, è stato convenuto 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, alla sottoscrizione del contratto definitivo si sarebbe provveduto 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 per la progettazione definitiva dell'opera e per la sua realizzazione e gestione in regime di concessione.

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 milioni circa), entro 120 giorni dalla data della stipula dello stesso preliminare, quanto al 40 per cento (5,218 milioni circa), entro 60 giorni dalla stipula del contratto definitivo e, quanto al saldo (3,261 milioni 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. n. 50 del 2016, prevedendosi quale scadenza per la presentazione delle domande di partecipazione il 20 dicembre 2019; l'unica domanda pervenuta²⁷ è stata ammessa alla fase di valutazione dell'offerta tecnica, che, all'attualità è ancora in corso.

Successivamente, 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

²⁶ Sulla genesi e sull'evolversi dell'iniziativa, nonché sui precedenti accordi pre-contrattuali si è ampiamente riferito nelle relazioni relative agli esercizi 2017 (par. n. 4.5) e 2018 (par. n. 3.5), alle quali, pertanto, si rinvia per maggior informazioni.

²⁷ Da parte di un raggruppamento temporaneo di imprese di cui è mandatario lo stesso operatore economico al quale è stata affidata la concessione per la realizzazione degli interventi immobiliari ed urbanistici previsti dal PII (cfr. *supra*, par. n. 3.2).

preliminare di compravendita²⁸, 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 sottoservizi²⁹, per un importo a base d'asta di 7,75 milioni³⁰.

3.5 - 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 lungo periodo della Società³¹ ha avviato interlocuzioni dirette con i principali istituti di credito, al fine di ottenere dal sistema bancario un finanziamento "*bridge*" di 210 milioni 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 milioni stipulato nel 2013³², 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 2017.³³

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:

²⁸ 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.

²⁹ Reti ICT, WI-FI, impianti speciali, antincendio, acque meteoriche, acque nere, acqua potabile, acqua sanitaria e acqua di condensazione; all'attualità, espletata la gara, sono in corso di esecuzione i relativi lavori da parte dell'appaltatore.

³⁰ Il quadro economico complessivo dell'appalto, comprensivo degli oneri per la sicurezza e delle somme a disposizione, è pari a 8,53 milioni circa.

³¹ Cfr. *supra*, par. n. 3.2.

³² Il contratto prevedeva due linee per cassa (base e Iva), rispettivamente, di 87 milioni e di 26,5 milioni, ed una, c.d. per firma, di 47,5 milioni; alla data del 31 dicembre 2016 erano stati attinti complessivamente 92 milioni (68 milioni dalla linea base e 24 milioni dalla linea Iva, previa cessione del corrispondente credito maturato verso l'erario).

³³ 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.

- 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,³⁴ a saldare totalmente il residuo debito di 44,2 milioni circa nei confronti del socio Ente Autonomo Fondazione Fiera Internazionale di Milano (d'ora in poi FFM)³⁵ e, infine, a corrispondere un ulteriore acconto sul credito complessivo vantato da EXPO,³⁶ rinviando il saldo finale (pari a 20 milioni), previo assenso del creditore, dapprima, al 30 giugno 2019³⁷ e, successivamente,³⁸ al 31 dicembre 2020.

In considerazione della breve durata del prestito *de quo*, la Società si è attivata, già nello scorcio dello stesso 2018, per l'ottenimento, in sua sostituzione di un prestito c.d. *senior* di pari importo della durata di 15 anni, allo scopo di consolidare il debito, nonché 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 sito³⁹ e del conseguente miglioramento del merito creditizio.

A tali fini, AREXPO ha indetto, nel giugno del 2019, una procedura ad evidenza pubblica, in conformità ai principi di cui all'art. 4 del d.lgs. n. 50 del 2016, per la concessione di un prestito finanziario *senior* del valore di euro 210.000.000, oltre a ulteriori euro 10.000.000,00 per una linea di credito "*stand-by*" e, successivamente, in data 20 dicembre 2019, una procedura competitiva, mediante presentazione di offerta, tra i cinque istituti di credito che avevano presentato la richiesta manifestazione di interesse.

All'esito di tale procedimento (conclusosi soltanto nell'aprile 2020 a causa della sopravvenuta emergenza sanitaria per l'epidemia da COVID 19) il contratto di finanziamento è stato stipulato, in data 23 giugno 2020, con l'unico istituto di credito partecipante (in *pool* con altri istituti), che ha formulato, in sintesi, la seguente offerta, per le cinque linee di credito

³⁴ Ad eccezione di un'unica quota di 10 milioni, il cui rimborso è stato garantito mediante cessione del credito Iva di 16 milioni circa relativo all'anno d'imposta 2016, che è stato poi incassato nel giugno 2019.

³⁵ Per l'acquisto delle aree di proprietà del predetto Ente effettuato nel 2012.

³⁶ 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).

³⁷ Cfr. Relazione relativa all'esercizio 2018, par. n. 3.6

³⁸ Nel corso dello stesso 2019.

³⁹ Ai quali si è fatto cenno ai paragrafi immediatamente precedenti.

richieste, ritenuta, oltretutto più conveniente, in rapporto alle condizioni del prestito "bridge" quali sopra indicate, anche in linea con i tassi di mercato per analoghe operazioni di finanziamento:

- linea di credito A) pari 25 milioni di euro (di tipo *amortizing* e con durata di 2 anni) - tasso variabile pari all'Euribor a 6 mesi + 2,25 per cento;
- linea di credito B) pari a 79 milioni di euro (di tipo *amortizing* e con durata di 15 anni) - tasso fisso pari al 3 per cento;
- linea di credito C) pari a 79 milioni di euro (di tipo *amortizing* e con durata di 15 anni) - tasso fisso pari al 3,5 per cento;
- linea di credito D) pari a 27 milioni di euro (di tipo *bullet* e con durata di 16 anni) - tasso fisso pari al 4,0 per cento;
- linea di credito "stand-by" pari a 10 milioni di euro (di tipo *revolving* e con durata di 18 mesi rinnovabile sino a 16 anni) - tasso variabile pari all' Euribor a 3 mesi + 500 punti base;
- commissione di mancato utilizzo: pari all'1 per cento;
- commissione "up front" sulle linee A-B-C e D: pari allo 0,90 per cento *una tantum*.

Alla conclusione dell'operazione si è pervenuti il 23 giugno successivo, con la sottoscrizione di un atto integrativo e modificativo del contratto base, a seguito della cancellazione delle ipoteche iscritte a garanzia del prestito "bridge" e della conseguente costituzione di identici diritti reali a garanzia del nuovo finanziamento.

3.6 - Il piano industriale

Il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 26 novembre 2019, a seguito della stipula degli atti di concessione sottoscritti nell'aprile precedente⁴⁰ ed in vista dell'assunzione del finanziamento *senior* di 210 milioni di cui si è testé detto⁴¹, ha approvato il Piano industriale 2020/2035.

Nella sua costruzione sono stati presi in considerazione elementi di natura economica, patrimoniale e finanziaria, con un approfondimento su quelli di natura monetaria, ovvero sui flussi reddituali attesi nel periodo compreso negli anni dal 2020 al 2035, vale a dire, nel periodo di sviluppo della rigenerazione urbana dell'area MIND, anche al fine di evidenziare la sostenibilità finanziaria e il merito creditizio dell'iniziativa imprenditoriale.

⁴⁰ Cfr. *supra*, par. n. 3.2.

⁴¹ Cfr. *supra*, paragrafo precedente.

A tal fine, sono stati messi in particolare risalto i riflessi finanziari derivanti dai contratti relativi alla “concessione base” e alla “concessione aggiunta”, mercé i quali sono stati stimati ricavi nell’arco di piano (coincidente con la fase di sviluppo), per un totale di 600 milioni di euro circa, a titolo di canoni concessori, di anticipi sugli stessi, di rimborsi dei costi di ristrutturazione e di corrispettivo per la vendita della nuda proprietà di parte (142.000 mq circa) della SLP totale (227.250 mq) relativa alle aree oggetto della “concessione aggiunta”.

I ricavi dalle alienazioni delle aree e dei manufatti in favore delle due “funzioni pubbliche”/“ancore dello sviluppo” (HT e UNIMI), che si realizzeranno nei primi 6 anni di piano, sono stati, invece, stimati in 61 milioni di euro circa.

Il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 26 maggio 2020, ha proceduto ad un aggiornamento del Piano, apportandovi leggere modifiche, soprattutto sul versante dell’andamento dei costi operativi, tenuto conto dei risultati del bilancio all’esame (la cui proposta è stata approvata nella stessa seduta) ed in considerazione, altresì, dell’evoluzione successiva della gestione sino alla suddetta data e di quella prevedibile nel breve periodo.⁴²

⁴² Su tale argomento si riferirà più diffusamente con la prossima Relazione relativa all’esercizio corrente.

4. IL BILANCIO

4.1 - Notazioni generali

Il bilancio d'esercizio è stato approvato dall'Assemblea ordinaria degli azionisti tenutasi in data 7 luglio 2020.

Esso è stato previamente comunicato alla società di revisione, che, dopo aver effettuato i riscontri di sua competenza, ha rassegnato, in data 11 giugno 2020, la prescritta relazione all'Assemblea, ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39.

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

Poiché AREXPO è stata inclusa, a decorrere dal 1° gennaio 2018, nell'elenco delle "Amministrazioni pubbliche" inserite nel conto economico consolidato, compilato dall'ISTAT⁴³, la società si è, altresì, conformata, alle prescrizioni degli artt. 11 e 13 del d.lgs. 31 maggio 2011, n. 91, allegando ai documenti di bilancio (stato patrimoniale, conto economico, nota integrativa e relazione sulla gestione) 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.

L'esercizio si è chiuso con una perdita di euro 13.934.316, che, con votazione unanime dei soci e conformemente alla proposta del Consiglio di amministrazione, è stata portata interamente a nuovo.

Di segno negativo, a fronte dei risultati entrambi positivi dello scorso esercizio, sono conseguentemente il margine operativo lordo (EBITDA⁴⁴) e il risultato operativo (EBIT⁴⁵), che si sono attestati, rispettivamente, a - 806 mila euro circa e a - 1,42 milioni circa.

Tale risultato negativo è principalmente ascrivibile al ritardo con il quale i comuni di Milano e di Rho hanno approvato, in data 31 gennaio 2020, il Piano Integrato di Intervento,⁴⁶ con conseguente slittamento dei tempi per il completamento del complesso procedimento urbanistico, mediante la sottoscrizione, della convenzione urbanistica, originariamente

⁴³ 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.

⁴⁴ *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization.*

⁴⁵ *Earnings Before Interest and Taxes.*

⁴⁶ Cfr. *supra*, par. n. 3.2. La Corte, d'altra parte, aveva avuto modo di anticipare tale rischio con la Relazione relativa allo scorso esercizio (cfr. par. 3.2 e "Conclusioni").

prevista nel corso del 2019, alla quale era, a sua volta, condizionata la stipula degli atti di costituzione del diritto di superficie in favore del concessionario⁴⁷.

Ciò ha comportato il mancato incameramento, nel corso del 2019, dei ricavi, previsti nel *budget* approvato dal Consiglio di amministrazione nel febbraio dello stesso anno, relativi al pagamento del canone e al rimborso degli oneri di urbanizzazione e di infrastrutturazione da parte del concessionario, nonché di quelli conseguenti all'avvio del programma di dismissioni delle aree relative alla concessione aggiunta e alla cessione di *asset* ai comuni di Milano e Rho a scomputo delle opere di urbanizzazione.

Ha, inoltre, influito sfavorevolmente il rinvio al 2020 della stipula del contratto di compravendita del "Palazzo Italia" a HT,⁴⁸ anch'essa inizialmente programmata per il 2019, con la conseguente mancata riduzione del valore delle rimanenze.

Va, tuttavia, evidenziato che, essendo stati portati a compimento i suddetti passaggi procedurali nel corso del corrente anno ed essendosi proceduto, d'altro canto, alla stipula, nello stesso 2020, del contratto di compravendita di "Palazzo Italia" ad HT,⁴⁹ il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 13 ottobre 2020, in sede di esame dei risultati di bilancio alla data del 31 agosto 2020, ha effettuato, sulla base dei dati già disponibili e della prevedibile evoluzione della gestione nello scorcio dell'anno, una documentata valutazione prospettica al 31 dicembre prossimo, stimando che il bilancio relativo all'esercizio 2020 si chiuderà con utile di 7,2 milioni circa.

⁴⁷ Cfr., *supra* par. n. 3.2

⁴⁸ Cfr. *supra*, par. n. 3.3.

⁴⁹ Cfr. *supra*, *ibidem*.

4.2 - Lo stato patrimoniale

La tabella che segue evidenzia le risultanze della situazione patrimoniale.

Tabella 6 - Stato patrimoniale

	<i>(euro)</i>	
	2019	2018
ATTIVO		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-
B) immobilizzazioni		
- Immateriali	92.054	135.925
- Materiali	1.807.492	2.195.045
- Finanziarie	-	-
Totale Immobilizzazioni	1.899.546	2.330.970
C) Attivo circolante		
- Rimanenze	313.938.613	305.926.124
- Crediti	37.396.290	40.476.333
- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
- Disponibilità Liquide	5.626.159	5.430.893
Totale attivo circolante	356.961.062	351.833.350
D) Ratei e risconti	593.464	1.371.162
TOTALE ATTIVO	359.454.072	355.535.482
PASSIVO		
A) Patrimonio Netto		
I Capitale	100.080.424	100.080.424
II Riserve	43.946.563	43.875.593
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	(16.480.673)	(17.829.193)
IX Utile (perdita) dell'esercizio	(13.934.316)	1.419.494
Totale patrimonio netto	113.611.998	127.546.318
B) Fondi per rischi e oneri	598.745	643.982
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	290.941	184.629
D) Debiti	244.949.624	227.160.553
E) Ratei e risconti	2.764	-
TOTALE PASSIVO	359.454.072	355.535.482

Fonte Arexpo

Le immobilizzazioni registrano, nel complesso, un decremento pari a poco più di 431 mila euro (-18,5 per cento circa), riferibile, essenzialmente, alla diminuzione di quelle materiali, che passano da 2.195.045 euro a 1.807.492 euro, per effetto, principalmente, del maggiore ammortamento dell'esercizio.

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	2.506.886	403.290	3.058.262
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.319	740.275	89.263	863.217
Valore di Bilancio	114.767	1.766.611	313.667	2.195.045
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	19.268	19.268
Decrementi per alienazioni e dismissioni (valore di Bilancio)	-	-	960	960
Ammortamento dell'esercizio	22.213	379.716	53.039	454.968
Altre variazioni	-	49.107	-	49.107
Totale Variazioni	-22.213	-330.609	-34.731	-387.563
Valore di fine esercizio				
Costo	148.086	2.555.993	421.492	3.125.571
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	55.532	1.119.991	142.556	1.318.079
Valore di Bilancio	92.554	1.436.002	278.936	1.807.492

Fonte Arexpo

Con riguardo all'attivo circolante, si evidenzia che la voce più cospicua iscritta a bilancio (314 milioni circa) concerne, come negli scorsi esercizi, le rimanenze, nelle quali è ricompreso esclusivamente il valore dell'area dell'ex sito espositivo.

L'incremento di 8 milioni circa rispetto all'omologa posta del bilancio 2018⁵⁰, è riferibile ai costi capitalizzati di competenza dell'esercizio⁵¹.

È stata, comunque, effettuata una verifica (*impairment test*) sulla recuperabilità del 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 e UNIMI) pattuito negli accordi precontrattuali sottoscritti, dai valori

⁵⁰ Nel quale tale valore ammontava a 306 milioni circa ed era stato iscritto sulla base del parere di congruità espresso dall'Agenzia delle entrate nel 2018, al netto del valore differenziale tra gli incrementi per costi capitalizzati di competenza dell'esercizio e i decrementi conseguenti all'alienazione di parte dell'aerea all'IRCCS "Galeazzi" (cfr. *supra*, nota n. 14 e richiami ivi effettuati).

⁵¹ Trattasi, principalmente, dei costi sostenuti per gli interventi di rifunionalizzazione dei manufatti presenti nel comparto *Human Technopole* (6,6, milioni circa), nonché, per la parte rimanente, ad oneri di sviluppo e finanziari.

dei due contratti di concessione⁵² e dalle manifestazioni di interesse ad insediarsi nell'aerea pervenute *medio tempore*.

I crediti sono pari a 37.396.290 euro e registrano una diminuzione del 7,6 per cento circa rispetto al valore dell'esercizio precedente (40.476.333 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	22.928.566	-	22.928.566	114.685	22.813.881
Crediti tributari	30.565	-	30.565	-	30.565
Imposte anticipate	-	-	13.318.462	-	13.318.462
Crediti verso altri	1.233.382	-	1.233.382	-	1.233.382
Totale	24.192.513	-	37.510.975	114.685	37.396.290

Fonte Arexpo

I crediti verso clienti si riferiscono principalmente a crediti commerciali per concessione e/o utilizzo di aeree di proprietà⁵³.

La voce crediti tributari, espone, per la gran parte, il credito verso l'erario per l'eccedenza di IRES, IRAP (principalmente) e ritenute d'acconto.

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	4.209.648	18.604.233	22.813.881	22.813.881		-
Crediti tributari	20.363.848	-20.333.283	30.565	30.565		-
Imposte anticipate	13.335.045	-16.583	13.318.462	-	-	-
Crediti verso altri	2.567.792	-1.334.410	1.233.382	1.233.382		-
Totale	40.476.333	-3.080.043	37.396.290	24.077.828	-	-

Fonte Arexpo

⁵² Cfr. *supra* paragrafi. nn. 3.2, 3.3. e 3.4.

⁵³ L'accantonamento di 114.665 euro è stato disposto ai sensi dell'art. 106 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR).

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante erano pari a fine esercizio a 5.626.159 euro, a fronte dell'importo di 5.430.893 euro registrato al termine del precedente esercizio.

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

Tabella 10 - Disponibilità liquide

(euro)

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

Fonte Arexpo

Con riguardo alle poste del passivo, si evidenzia, innanzitutto, che il valore del patrimonio netto (113.611.998 euro) registra una diminuzione pari al 10,9 per cento circa rispetto al 2018 (127.546.318 euro) imputabile essenzialmente al risultato negativo dell'esercizio.

La tabella che segue espone le relative movimentazioni⁵⁴.

Tabella 11 - Patrimonio netto

(euro)

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	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	-	-	70.975	-	-	131.030
Altre riserve	-	-	-	-	-	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-	-	-	-	-	-
Varie altre riserve	2	-	-	-	(5)	-	(3)
Utili (perdite) portati a nuovo	(17.829.193)	-	1	1.348.519	-	-	(16.480.673)
Utili (perdite) dell'esercizio	1.419.494	-	-	(1.419.494)	-	(13.934.316)	(13.934.316)
Totale Patrimonio netto	127.546.318	-	1	0	(5)	(13.934.316)	113.611.998

Fonte Arexpo

⁵⁴ Per le variazioni intervenute nell'esercizio precedente si rinvia al par. 4.2 della relazione relativa all'esercizio 2018; per le movimentazioni relative agli esercizi 2016 e 2017, si rimanda, invece, ai paragrafi 1.4 e 5.1 della relazione relativa all'esercizio 2017.

I fondi per rischi ed oneri ammontano complessivamente a 598.745 euro, con un decremento del 7 per cento circa rispetto al dato del 2018, imputabile essenzialmente al saldo negativo tra gli accantonamenti e gli utilizzi del fondo per “trattamenti di quiescenza e obblighi simili” effettuati nel corso dell’esercizio.

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, che è rimasto invariato (578.740 euro).

L’incremento dell’accantonamento per il TFR (ammontante a complessivi 106.312 euro) è imputabile alle assunzioni di personale strutturato effettuate nel corso dell’esercizio.

I debiti ammontano a complessivi 244.949.624 euro e registrano un incremento del 7,8 per cento circa rispetto al precedente esercizio (227.160.553 euro).

Tabella 12 - Debiti

(euro)

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti vs Banche	188.379.764	21.620.236	210.000.000
Acconti	8.000	8.000	-
Debiti vs fornitori	35.806.745	-4.311.539	31.495.206
Debiti tributari	159.530	415.211	574.741
Debiti vs Istituti di previdenza	163.116	19.627	182.743
Altri debiti	2.643.398	53.536	2.696.934
Totale	227.160.553	17.789.071	244.949.624

Fonte Arexpo

I debiti verso banche ammontano a complessivi 210 milioni e si riferiscono al prestito “bridge” sottoscritto nel 2018⁵⁵.

I debiti verso fornitori si riferiscono a fatture da pagare computate in conformità al principio di competenza; la parte più consistente, pari a 20 milioni, si riferisce al residuo debito per le opere di infrastrutturazione verso Expo, il cui saldo è stato differito al 31 dicembre 2020.⁵⁶

Il decremento degli “acconti” è riconducibile alla restituzione dei depositi cauzionali incamerati nel corso dell’esercizio.

La posta più rilevante nella voce “altri debiti” è costituita dal debito di 2,23 milioni verso FFM a titolo di quota parte del corrispettivo per l’acquisto delle aree di sua proprietà

⁵⁵ Cfr. *supra* par. n. 3.5.

⁵⁶ Cfr. *supra*, *ibidem*.

effettuato a suo tempo, trattenuta a garanzia del rimborso dei costi sostenuti per le opere di bonifica effettuate (la posta, tuttavia, trova esatta contropartita tra i “crediti verso fornitori”). Nella tabella che segue si riportano i dati relativi alla movimentazione del valore dei debiti e alla loro ripartizione per scadenza⁵⁷.

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	188.379.764	21.620.236	210.000.000	-	210.000.000	-
Acconti	8.000	-8.000	-	-	-	-
Debiti vs fornitori	35.806.745	-4.311.539	31.495.206	-	31.495.206	-
Debiti tributari	159.530	415.211	574.741	-	574.741	-
Debiti vs Istituti di previdenza	163.116	19.627	182.743	-	182.743	-
Altri debiti	2.643.398	53.536	2.696.934	-	2.696.934	-
Totale debiti	227.160.553	17.789.071	244.949.624	-	244.949.624	-

Il debito bancario si riferisce interamente al finanziamento “*bridge*”, del quale si è già riferito in precedenza⁵⁸ ed era integralmente assistito da garanzia ipotecaria iscritta sulle aree di proprietà, nonché da lettere di *patronage* dei soci;⁵⁹ la restante parte del debito complessivo scadente, invece, oltre l'esercizio è pari a 35 milioni circa.

4.3 - Il conto economico

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

⁵⁷ Nell'analoga tabella riportata a pg. 25 della nota integrativa, il complessivo valore del debito al 31 dicembre 2019, viene riportato, per un refuso, come scadente “entro l'esercizio”, piuttosto che, correttamente, “oltre l'esercizio”.

⁵⁸ Alla scadenza (27 giugno 2020), esso è stato sostituito da un prestito *senior* di pari importo (cfr. *supra*, par. n. 3.5).

⁵⁹ Cfr. *supra*, nota n. 33.

Tabella 14 - Conto economico

	<i>(euro)</i>	
	2019	2018
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.061.775	29.860.436
- Variazione delle rimanenze in prodotti in corso di lavorazione	8.012.489	(2.375.761)
- Altri ricavi e proventi	1.717.088	2.105.626
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	25.791.352	29.590.301
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	11.144	36.933
- Per servizi	20.554.999	22.679.830
- Per godimento di beni di terzi	89.617	43.086
- Per il personale	3.517.694	3.087.587
- Ammortamenti e svalutazioni	623.457	486.000
- Oneri diversi di gestione	2.424.296	2.677.179
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	27.221.207	29.010.615
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(1.429.855)	579.686
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- Proventi da partecipazioni	-	-
- Altri proventi finanziari	1.150	84.651
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	12.318.511	10.553.616
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(12.317.361)	(10.468.965)
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	(13.747.216)	(9.889.279)
- Totale imposte correnti, differite e anticipate	(187.100)	11.308.773
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	(13.934.316)	1.419.494

Fonte Arexpo

Il valore della produzione registra un sensibile decremento pari a 3,8 milioni circa (-12,8 per cento circa) per effetto, principalmente, dei minori ricavi realizzati in conseguenza della ritardata approvazione del PII (con il correlato slittamento della stipula della convenzione urbanistica), nonché del rinvio al 2020 della sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita di "Palazzo Italia" a HT⁶⁰.

Ugualmente in riduzione, sono pure gli "altri ricavi e proventi", che sono passati, da 2,1 milioni circa del 2018 a 1,7 milioni circa (-18,4 per cento circa).

⁶⁰ Cfr. supra. par. n. 4.1.

A fronte di tale dato, si registra, però, anche una discreta flessione dei costi della produzione, che passano da 29 milioni circa a 27,2 milioni circa (- 6,2 per cento circa).

Essa è essenzialmente riferibile al sensibile decremento complessivo dei “costi per servizi”, che rappresenta la voce più consistente (-9,4 per cento circa), solo in parte compensato dal più elevato ammontare dei “costi per il personale” strutturato (+430 mila euro circa, pari ad un incremento del 13,9 per cento circa)⁶¹, nonché dall’aumento, poco significativo in termini assoluti (183 mila euro circa), degli ammortamenti e dei “costi per godimento di beni di terzi); diminuiscono, altresì, i “costi per materie prime, sussidiarie e di consumo” e gli “oneri diversi di gestione”.

In consistente crescita (+16,7 per cento circa) sono, infine, gli oneri finanziari, principalmente a causa delle gravosità delle condizioni del finanziamento *bridge*⁶², come la Corte ha già avuto modo di evidenziare nella relazione relativa al precedente esercizio⁶³.

Va, tuttavia, annotato che, per effetto della stipula, nel giugno del corrente anno del finanziamento *senior* di pari importo, a condizioni decisamente più favorevoli, è lecito ritenere che il peso degli oneri finanziari si ridurrà sensibilmente già a partire dal bilancio relativo all’esercizio 2020⁶⁴.

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. 91⁶⁵.

⁶¹ Che, a sua volta, è stato più che compensato dalla contestuale diminuzione del costo del personale non strutturato, che è contabilizzato nei “costi per servizi” (cfr. *supra*, par. n. 2.1.).

⁶² Cfr. *supra*, paragrafo 3.5.

⁶³ Cfr. par. 3.5 e “Conclusioni”.

⁶⁴ Cfr. *supra*, par. n. 3.5. Nel bilancio prospettico al 31 dicembre 2020 esaminato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 13 ottobre 2020, al quale si è fatto cenno al paragrafo n. 4.1 che precede, è stata stimata un’incidenza degli oneri finanziari nell’ordine di 9,66 milioni circa (- 21,6 per cento rispetto al 2018).

⁶⁵ Cfr. *supra*, par. n. 4.1.

Tabella 15 - Conto consuntivo in termini di cassa

(euro)

ENTRATE		Importi	SPESE		Importi				
	Fondo di cassa all'inizio esercizio	5.430.893			Missione 08 Prog. 001	Missione 01 Prog. 001	Missione 50		Missione 99 Prog. 001
							Prog. 001	Prog. 002	
I	ENTRATE CORRENTI DI NATURA TRIBUTARIA	-	I	SPESE CORRENTI	17.071.889	411.067	11.201.461	-	-
II	TRASFERIMENTI CORRENTI	-		Redditi da lavoro dipendente	3.517.694	-	-	-	-
III	ENTRATE EXTRA TRIBUTARIE	2.179.752		Imposte e tasse	2.028.958	-	-	-	-
301	Vendita beni, servizi e proventi gestione	1.061.775		Acquisto di beni e servizi	11.525.238	411.067	-	-	-
303	Interessi attivi	1.150		Interessi passivi	-	-	11.201.461	-	-
305	Rimborsi e altre entrate correnti	1.116.827							
IV	ENTRATE IN CONTO CAPITALE	-	II	SPESE IN CONTO CAPITALE	1.467.108	-	-	-	6.613.757
403	Trasferimenti in conto capitale	-		Investimenti fissi lordi	68.375	-	-	-	-
404	Entrate da alienazione beni mat. e imm.	-		Altre spese in conto capitale	1.398.733	-	-	-	6.613.757
V	ENTRATE DA RIDUZIONE ATT. FINANZ.	17.055.000	III	SPESE PER INCREMENTO ATT. FINANZIARIE					
502	Riscossione di crediti	17.055.000			-	-	-	-	-
	Totale entrate finali	24.665.645		Totale spese finali	18.538.997	411.067	11.201.461	-	6.613.757
VI	ACCENSIONE PRESTITI	31.620.236	IV	RIMBORSO PRESTITI	3.894.440	-		10.000.000	-
602	Accensione prestiti a breve termine	31.620.236		Rimborsi prestiti a breve termine	-				
603	Accensione mutui/finanziamenti M/L	-		Rimborso mutui/finanziamenti M/L	-			10.000.000	
				Rimborso di altre forme di indebitamento	3.894.440				
	Totale accensione prestiti	31.620.236		Totale rimborso prestiti	3.894.440	-		10.000.000	-
				TOTALE SPESE I, II, IV	22.433.437	411.067	11.201.461	10.000.000	6.613.757
	TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE	56.285.881		TOTALE COMPLESSIVO SPESE					50.659.722
								Fondo di cassa a fine esercizio 2019	5.626.159

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	I	Dipendenti
303	Inseriti interessi attivi di qualsiasi natura	I	Tari-IMU / TASI / IRAP
305	Inserito rimborso credito IVA	I	Beni e servizi pagati in corso d'anno
602	Fine tiraggio Bridge quota 2019	I	Compensi amministratori
		II	Spese tecniche e costi sviluppo capitalizzati
		II	Quota rifunionalizzazioni conto HT
		IV	Rimborso e saldo Intesa 20/6/2017 Linea IVA
		IV	CCN dell'anno 2018

5. CONCLUSIONI

Arexpo S.p.a., con sede in Milano, è stata costituita il 1° giugno 2011, con un capitale sociale di 2 milioni 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 (con la legge regionale n. 18/2019 tale limite territoriale è stato eliminato, ma all'attualità non si è ancora provveduto alla conseguente modifica statutaria).

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 del 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. (Fondazione Fiera internazionale di Milano (FFM) e comune di Rho; nel Consiglio di amministrazione in carica nel 2019 è stato nominato un membro in rappresentanza di FFM).

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.

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 2019 erano in servizio 54 unità di personale per un costo complessivo di 5,23 milioni circa, di cui, 3,51 milioni circa riferiti al personale strutturato e 1,71 milioni circa a quello non strutturato.

Il costo delle consulenze affidate nel 2019, a confronto con quello sostenuto nell'esercizio precedente, evidenzia, nel solco del consistente decremento registratosi in quest'ultimo, un'ulteriore lieve riduzione (9 per cento circa), dovuta essenzialmente al forte ridimensionamento delle consulenze legali, notarili, fiscali e tributarie.

La Corte, pur prendendo positivamente atto di siffatto andamento decrescente, non può esimersi dal raccomandare una costante attenzione al contenimento di tali costi, facendo ricorso alle competenze professionali specialistiche esterne 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.

Nel corso del 2019 l'attività sociale è stata prevalentemente rivolta al raggiungimento dei seguenti tre fondamentali obiettivi gestori:

- definizione e completamento del rapporto contrattuale con il soggetto aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica internazionale indetta nel 2016 per l'individuazione dell'operatore economico cui affidare 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" (ora denominato con l'acronimo "MIND": *Milan Innovation District*) da realizzare nell'ex sito

espositivo (nonché della correlata proposta di strumento urbanistico attuativo) e, successivamente, di gestirne, in regime di concessione, la rigenerazione urbana e lo sviluppo urbanistico, previa costituzione di un diritto di superficie di durata novantanovenne sulle pertinenti aree;

- 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'innovazione, individuate direttamente dal legislatore (Fondazione *Human Technopole*) e a seguito di specifiche manifestazioni di interesse (Università degli Studi di Milano).

Nello specifico, ed in sintesi, 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 delle porzioni di aree sulle quali sorgerà il nuovo campus dell'Università degli studi di Milano, è stata raggiunta una definitiva intesa con *Human Technopole* in merito alla compravendita degli immobili ("Palazzo Italia", altri edifici limitrofi e un'adiacente porzione di terreno edificabile sul quale sarà costruito un nuovo fabbricato polifunzionale), da destinare, nel loro complesso, a sede della Fondazione, ed è stata indetta una procedura competitiva per l'assunzione di un prestito *senior* di 210 milioni, in sostituzione di quello "*bridge*" di pari importo e di durata biennale assunto nel 2018.

Il bilancio relativo all'esercizio 2019 è stato approvato dall'Assemblea ordinaria dei soci tenutasi in data 7 luglio 2020.

L'esercizio si è chiuso con una perdita di euro 13.934.316, che è stata portata interamente a nuovo, con conseguente riduzione del valore del patrimonio netto che si è attestato a 113,6 milioni circa a fronte dei 127,5 milioni circa del 2018; di segno negativo sono anche, per le medesime ragioni, sia il margine operativo lordo (EBITDA), che il risultato operativo (EBIT).

Tale risultato negativo (che è stato, tuttavia, attenuato nella sua entità complessiva da una sensibile contrazione dei costi) è principalmente riferibile al ritardo con il quale i comuni di

Milano e di Rho hanno approvato, soltanto in data 31 gennaio 2020, il Piano Integrato di Intervento prodromico alla stipula della convenzione urbanistica, e dunque, all'avvio, previa costituzione dei diritti di superficie in favore del concessionario, del programma di rigenerazione urbana dell'ex sito espositivo.

Ciò che ha comportato il mancato incameramento, nel corso del 2019, dei ricavi relativi al pagamento del canone concessorio e al rimborso degli oneri di urbanizzazione e di infrastrutturazione da parte del concessionario, nonché dei ricavi conseguenti all'avvio del programma di dismissioni di alcune delle aree e alla cessione di *asset* ai comuni di Milano e Rho a scapito delle opere di urbanizzazione; ha inoltre, influito sfavorevolmente il rinvio al 2020 della stipula del contratto di compravendita di "Palazzo Italia" a HT, anch'essa inizialmente programmata per il 2019, con la conseguente mancata riduzione del valore delle rimanenze.

Va, nondimeno, evidenziato che, essendo stati portati a termine tutti i suddetti passaggi del complesso procedimento urbanistico nel corso del corrente anno (così come, d'altra parte, nel corso del 2020 è stato pure stipulato il contratto di compravendita di "Palazzo Italia"), con conseguente incameramento dei flussi reddituali attesi, è ragionevole ritenere che si sia trattato di una perdita temporanea e che il bilancio relativo al corrente esercizio - che segna l'inizio del programmato percorso di crescita e di sviluppo e la definitiva uscita della Società dallo stato di *start up*- registrerà nuovamente un risultato positivo, salvi, ovviamente, eventuali riflessi negativi, all'attualità non prevedibili, conseguenti all'emergenza epidemica in atto.

L'indebitamento finanziario è costituito nella sua totalità (210 milioni) da esposizioni verso il sistema bancario e si riferisce al sopra citato finanziamento "*bridge*", che è stato interamente utilizzato per far fronte, previa contestuale estinzione di un precedente prestito ottenuto nel 2013, ai residui debiti nei confronti di FFM e di EXPO.

Vi è, però, motivo per ritenere, anche in questo caso, che il peso esorbitante degli oneri finanziari (12,31 milioni, con un incremento del 16,7 per cento circa rispetto all'omologo dato del 2018), principalmente legato alla gravosità delle condizioni economiche del suddetto finanziamento - come la Corte non ha mancato di evidenziare nella Relazione relativa al precedente esercizio - si dovrebbe ridurre sensibilmente già a partire dal bilancio relativo al corrente esercizio, per effetto della stipula, nel giugno del 2020, del finanziamento *senior* di pari importo, a condizioni più favorevoli.

CORTE DEI CONTI - SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

