

Arexpo S.p.A.

Sede in Milano – Via Cristina Belgioioso, 171

Capitale Sociale sottoscritto per Euro 100.080.424,10 i.v.

Iscritto alla C.C.I.A.A. di Milano

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 07468440966

Partita IVA: 07468440966 - N. Rea: 1960692

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea di approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 (art. 2429, comma 2, codice civile)

Signori Azionisti,

abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, oltre la relazione sulla gestione, approvati con delibera del Consiglio di Amministrazione nella riunione tenutasi il giorno 25 maggio 2021 e consegnatoci.

Il Collegio sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea dei soci del 10 maggio 2018 per gli esercizi 2018, 2019 e 2020, nelle persone di Carla Pavone (presidente), Andrea Manzoni e Michele Cassader (componenti). Nel corso del 2020 il componente Andrea Manzoni, dimissionario, è stato sostituito dal sindaco supplente Maurizio Bocca che, a sua volta, ha rassegnato le sue dimissioni in data 11 marzo 2021. È stato sostituito dall'altro sindaco supplente, Anna Maria Magro, con decorrenza 15 marzo 2021.

Ai sensi dell'art. 12 della legge 21 marzo 1958 n. 259 la Corte dei conti esercita il controllo sulla gestione finanziaria della società. Il Dr. Francesco Paolo Romanelli è stato nominato quale magistrato delegato al controllo ai sensi dell'art. 12 della citata legge, con provvedimento del Consiglio di Presidenza della Corte del 18-19 luglio 2017. All'inizio del 2021 è subentrato nell'incarico il Dr. Donato Centrone. La relazione sulla gestione 2020 resta di competenza del Dr. Francesco Paolo Romanelli.

L'incarico di revisione legale dei conti ex art. 2409 bis del c.c. è attribuito alla società Kpmg S.p.A., affidatole dall'Assemblea degli azionisti nella seduta del 10 maggio 2018, su proposta motivata del Collegio sindacale pro-tempore, all'esito di una procedura competitiva.

A partire da gennaio 2018 la società è inserita nel conto economico consolidato delle pubbliche amministrazioni (cd lista S13 dell'ISTAT).

Attività di vigilanza svolta dal Collegio sindacale durante l'esercizio sociale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza prescritta dall'art. 2403 del c.c. Nello svolgimento di tale attività ha osservato le norme di comportamento raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

 1

Nell'ambito dell'attività di vigilanza, il Collegio ha svolto le prescritte verifiche trimestrali avendo riguardo ai seguenti aspetti:

1. Ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società.
2. Ha partecipato a 2 riunioni dell'Assemblea degli Azionisti, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali, sulla base delle informazioni disponibili, non sono state rilevate violazioni della legge e dello statuto sociale, né operazioni manifestamente imprudenti.
3. Ha partecipato a 12 riunioni del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti e azzardate. In occasione delle predette riunioni il Collegio è stato informato dagli Amministratori sul generale andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società. Si può ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale.
4. Ha vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, a tale riguardo non ci sono osservazioni da riferire.
5. Ha acquisito informazioni dal preposto al sistema di controllo interno e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziate nella presente relazione.
6. Ha acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'esame dei documenti aziendali e l'ottenimento di informazioni dalla direzione generale e dalla società di revisione, e a tale riguardo non ci sono osservazioni da riferire.

Nell'ambito dell'attività di vigilanza, il Collegio dà atto che:

1. nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 del c.c., né sono pervenuti esposti.
2. non è dovuto intervenire per omissioni dell'organo amministrativo ai sensi dell'art. 2406 del c.c.
3. non sono state presentate denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, del c.c.

Il Collegio Sindacale ha espresso parere favorevole in merito alla determinazione del compenso dell'Amministratore Delegato da parte del Consiglio di Amministrazione, come riportato nel verbale della riunione del Consiglio del 3 settembre 2020.

Il Collegio ha acquisito la relazione annuale dell'Organismo di Vigilanza nella quale è stato evidenziato:

- l'aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo per adeguarlo alla normativa vigente e alle modifiche intervenute nell'assetto organizzativo societario (l'aggiornamento del MOGC è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta

del 18 dicembre 2020);

- lo svolgimento di attività di audit sull'applicazione delle misure di sicurezza implementate dalla società durante il periodo di emergenza sanitaria e di verifica sull'avanzamento dei piani di azione definiti negli audit svolti nel 2019 e 2020 in materia di acquisto di beni e servizi, gestione della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro, selezione e assunzione del personale, gestione appalti e subappalti; l'audit non ha rilevato fatti censurabili o violazioni alle prescrizioni contenute nel Modello organizzativo adottato dalla società.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Fatti di rilievo della gestione 2020

Il Collegio ritiene opportuno evidenziare alcuni eventi di rilievo che hanno caratterizzato la gestione dell'esercizio 2020:

1. Con riferimento agli strumenti urbanistici necessari per la riqualificazione e valorizzazione dell'area Expo, la Giunta del comune di Milano e quella del comune di Rho, entrambe in data 31 gennaio 2020, hanno definitivamente adottato il Programma Integrato di Intervento (PII), che è stato approvato dalla regione Lombardia nell'ambito del Procedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR), rilasciato in data 10 febbraio 2020.
2. In data 3 giugno 2020 è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica con Lendlease S.r.l., con i comuni di Milano e Rho e con gli altri soggetti coinvolti nel progetto MIND (tra cui la Fondazione Human Technopole, l'Università degli studi di Milano, il Gruppo San Donato titolare del Polo ospedaliero Galeazzi). Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione la società ha trasferito ai predetti comuni le aree e le opere relative alla prima fase di attuazione del progetto.
3. In attuazione di quanto previsto nella concessione Base e in quella Aggiunta, stipulate tra la società e Lendlease nel mese di aprile 2019
 - in data 23 giugno 2020 è stato costituito a favore di Lendlease il diritto di superficie, con trasferimento della proprietà superficaria relativamente alla concessione Base;
 - in data 25 giugno 2020 è stato stipulato un contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e trasferimento della proprietà superficaria relativo alla concessione Aggiunta;
 - in data 27 ottobre e 10 dicembre 2020 le parti hanno proceduto alla modifica del perimetro territoriale delle concessioni Base e Aggiunta;
 - in data 9 dicembre 2020 Arexpo ha venduto a Lendlease una porzione di sedime territoriale, già gravato da diritto di superficie a favore della stessa società.
4. Sono proseguite e si sono consolidate le attività per l'insediamento nel sito Arexpo delle funzioni pubbliche, con particolare riferimento a
 - Fondazione Human Technopole, con la quale in data 30 luglio 2020 è stato stipulato il contratto di compravendita per la cessione di Palazzo Italia; nel corso del 2020 sono proseguiti i lavori di rifunionalizzazione, conclusi all'inizio del 2021, relativi ad altri due edifici, assegnati alla Fondazione con un contratto di comodato in attesa che entro il mese di

settembre 2021 venga sottoscritto il relativo contratto di locazione a lungo termine, ovvero si proceda alla vendita degli stessi edifici, sulla base degli accordi intervenuti tra la Società e la Fondazione e formalizzati nel protocollo d'intesa del maggio 2019 e nella successiva lettera d'intenti del dicembre 2019;

- all'Università degli Studi di Milano per il progetto del nuovo Campus universitario (a luglio 2019 era stato sottoscritto il contratto preliminare di compravendita dell'area destinata alla realizzazione del Campus scientifico dell'Università Statale): in capo alla società erano rimasti i lavori di rimozione delle preesistenze e interferenze sull'area, il cui contratto di appalto è stato sottoscritto a luglio 2020; i relativi lavori sono in via di completamento.
5. In considerazione della stipula del contratto di finanziamento a lungo termine di cui al successivo punto 6, è stato necessario un aggiornamento del Piano industriale, deliberato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 26 maggio 2020, che costituisce il documento di programmazione economico-finanziaria della società fino al 2035.
6. Con riferimento alla situazione finanziaria, in data 12 luglio 2020 la società ha stipulato con Intesa Sanpaolo S.p.A. un contratto di finanziamento di lungo periodo dell'importo di 210 mln/€, in sostituzione del prestito "Bridge", di pari importo, che scadeva a giugno 2020. Le condizioni economiche accordate per questa operazione beneficiano del consolidamento delle attività e delle prospettive della società, con un rilevante risparmio in termini di oneri finanziari.
- A dicembre 2020 è stato completamente estinto il saldo finale di 20 mln/€ del debito con Expo 2015 in liquidazione.
7. La situazione di emergenza sanitaria per COVID-19 è stata affrontata dalla società, nei confronti del proprio personale, con la messa in atto di tutte le misure di prevenzione e protezione dal rischio di contagio, in coerenza con quanto previsto dalle direttive governative in materia, come peraltro rilevato anche dall'audit interno effettuato e dalla conseguente verifica effettuata dall'Organismo di Vigilanza. L'emergenza sanitaria ha avuto effetti anche sullo svolgimento dei lavori in appalto, che sono stati temporaneamente sospesi sulla base delle indicazioni nazionali e alla ripresa hanno richiesto l'adozione di specifiche misure, con il riconoscimento di maggiori costi riferiti alla sicurezza e in alcuni dello slittamento in avanti dei tempi di conclusione.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nella seduta del 15 marzo 2021 l'Assemblea dei Soci ha approvato modifiche allo Statuto, necessarie per adeguarlo all'ampliamento dell'ambito territoriale d'intervento della Società, definito dalla legge regionale n. 18/2019, per le attività di sviluppo e realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, per le attività di centralizzazione delle committenze e attività di committenze ausiliarie. In quella stessa sede si è provveduto a rideterminare la durata della società fino al 2125 (il precedente termine era fissato al 2050) coerentemente con la durata del rapporto concessorio di 99 anni con Lendlease.

La società ha attivato le procedure per la vendita di un'altra porzione di terreno già gravata da diritto di superficie.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il fascicolo di bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, composto da stato patrimoniale, conto economico,

rendiconto finanziario, nota integrativa e relazione sulla gestione, consegnatoci il 25 maggio 2021, evidenzia un utile d'esercizio pari ad Euro 3.762.878, e un patrimonio netto di Euro 117.374.881.

Al bilancio è allegato il prospetto del bilancio consuntivo in termini di cassa con la ripartizione della spesa per missioni e programmi, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 27.03.2013.

Le voci di maggior rilievo che compongono il risultato d'esercizio 2020 riguardano:

- i ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi che ammontano nel complesso a Euro 56.973.845 e sono in massima parte costituiti da proventi per la vendita di beni, nello specifico la vendita di Palazzo Italia alla Fondazione Human Technopole e di alcuni terreni già gravati da diritto di superficie;
- gli altri ricavi e proventi, pari a Euro 35.010.650, la cui componente principale è riferita alla cessione di opere ai comuni di Milano e di Rho, in esecuzione della Convenzione urbanistica, a futuro scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti dalla società;
- la riduzione delle rimanenze per l'importo di Euro 44.678.048, conseguente alla vendita di beni, alla riclassificazione tra le immobilizzazioni di beni immobili non destinati alla cessione e alla capitalizzazione di oneri per lavori di ristrutturazione di immobili;
- i costi della produzione, pari a Euro 30.319.865, che hanno fatto registrare un incremento di oltre l'11% rispetto al 2019, dovuto essenzialmente agli accantonamenti effettuati nell'anno che, come riportato nella Nota Integrativa, deriveranno alla Società per oneri futuri legati alla cessione di alcuni edifici alla Fondazione Human Technopole;
- gli oneri finanziari pari a complessivi Euro 9.386.820, con una riduzione di circa il 24% rispetto al costo registrato nel 2019, che riflette le migliori condizioni concesse sul contratto di finanziamento Senior che, come segnalato, ha sostituito il prestito Bridge, le cui condizioni erano più onerose.

Il bilancio d'esercizio 2020 registra la modifica dell'allocazione contabile di alcune partite del patrimonio immobiliare della Società dall'attivo circolante (rimanenze) alle immobilizzazioni, tenuto conto degli eventi verificatisi nel corso del 2020, sintetizzati nel paragrafo "Fatti di rilievo della gestione 2020" di questa relazione, che ne hanno mutato la destinazione economica. Nello specifico, a seguito della firma della Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento MIND e della successiva sottoscrizione degli atti di costituzione del diritto di superficie sulle aree oggetto di concessione (dalla sottoscrizione decorrono gli effetti delle Concessioni base e aggiunta) è stato possibile individuare puntualmente le aree e le opere destinate a essere cedute – che rimangono quindi nell'attivo circolante – e le aree e le opere oggetto di concessione o asservite a uso pubblico, beni che, non essendo destinati alla cessione, sono riclassificati come immobilizzazioni.

Il budget deliberato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 25 febbraio 2020 chiudeva con un utile stimato di Euro 6.321.161. La differenza con il risultato d'esercizio conseguito, al netto di minori ricavi compensati da minori costi, è dovuta alla necessità di effettuare accantonamenti per importi non preventivati nel budget.

Il Collegio ha esaminato il fascicolo di bilancio in relazione al quale segnala quanto segue:

- non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale dello stesso e sulla sua generale conformità alla legge; per

quel che riguarda la sua formazione e struttura non abbiamo osservazioni da riferire;

- nella nota integrativa vengono indicati i criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio, conformemente all'art.2426 del c.c.;
- abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni da riferire;
- abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui siamo a conoscenza a seguito dell'espletamento delle nostre funzioni e non abbiamo osservazioni al riguardo;
- per quanto a nostra conoscenza, nella predisposizione del bilancio gli Amministratori non hanno derogato alle norme di legge ai sensi degli artt. 2423, quarto comma, e 2423-bis del c.c.;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 1 n° 5 del c.c., con il bilancio 2020 è stato completato l'ammortamento dei costi di impianto e di ampliamento, sostenuti nelle fasi di avvio e di accrescimento della capacità operativa della società, già iscritti al punto B) I – 1 dell'attivo dello stato patrimoniale, oggetto di nostro specifico controllo e consenso. Nell'anno 2020 non sono stati sostenuti e iscritti all'attivo patrimoniale nuovi costi della specie.

Il bilancio 2020 è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale assicurata sotto il profilo economico-patrimoniale dallo sviluppo del Piano industriale, con un orizzonte di lungo periodo. Resta l'esigenza di continuare a monitorare con cadenza periodica l'adeguatezza dei valori iscritti nel Piano e la coerenza degli stessi con gli eventi della gestione, aggiornandoli sulla base dei risultati che verranno effettivamente conseguiti. Sotto il profilo finanziario la continuità aziendale è assicurata dalla sostituzione intervenuta nel corso del 2020 del prestito Bridge con il prestito Senior, di cui al precedente punto 6 del paragrafo "Fatti di rilievo della gestione 2020", che con linee di credito differenziate copre le esigenze finanziarie di tutto il periodo di sviluppo del Piano industriale.

Ciò posto, tenuto conto dei risultati di gestione dell'esercizio 2020 e delle prospettive che si aprono per quelli futuri, in una fase che vede la società impegnata nel consolidamento del proprio processo evolutivo, il Collegio raccomanda agli Amministratori di continuare a operare con la dovuta attenzione in vista della completa realizzazione degli obiettivi strategici e di sviluppo. Di tali attività sarà necessaria una costante informativa agli Azionisti, per permettere loro di monitorare la consistenza patrimoniale, l'equilibrio finanziario della società ed il mantenimento della continuità aziendale.

Per quanto riguarda i rapporti con la società di revisione Kpmg S.p.A., il Collegio ha avuto evidenza della contabilizzazione da parte della Società dei compensi riconosciuti in relazione all'incarico di revisione legale dei conti, per un importo annuale di Euro 21.000.

Dai colloqui intercorsi con la società di revisione è emerso che la relazione ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, in fase di rilascio senza rilievi, attesterà che il bilancio d'esercizio 2020 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio a tale data, in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, che la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Infine, il Collegio evidenzia che gli Amministratori propongono le seguenti destinazioni dell'utile

d'esercizio:

- Euro 188.144 a incremento della riserva legale
- Euro 3.574.734 a utili a nuovo.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio d'esercizio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, il Collegio invita gli Azionisti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come redatto dagli Amministratori.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli Amministratori nella nota integrativa.

Milano, 10 giugno 2021

Il Collegio Sindacale

Carla Pavone



Michele Cassader



Anna Maria Magro



