



Arexpo S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021
(con relativa relazione della società di revisione)



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

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Arexpo S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli Amministratori della Arexpo S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 13 giugno 2022

KPMG S.p.A.



Giovanni Rebay
Socio



Bilancio al 31 dicembre 2021

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 27 MAGGIO 2022

Arexpo S.p.A.
Via C. Belgioioso, 171
20157 Milano





INDICE

INFORMAZIONI GENERALI.....	3
COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2021	3
CARICHE SOCIALI.....	3
RELAZIONE SULLA GESTIONE	4
SEZIONE 1) SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE. ATTIVITÀ SVOLTA NELL'ESERCIZIO	4
IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL 2021	4
AREXPO E LE SFIDE FUTURE	5
MODIFICHE STATUTARIE.....	6
OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA	7
ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII) E CONVENZIONE URBANISTICA	8
CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE.....	10
MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE - ANCORE DELLO SVILUPPO	11
SERVIZI DI SITO – DEFINIZIONE LOGICHE DI RIPARTIZIONE COSTI.....	12
FERMATA MIND-MERLATA	12
EX CAMPO BASE EXPO	13
PIANO INDUSTRIALE	13
MEZZI FINANZIARI.....	14
RAPPORTI CON EXPO 2015 S.P.A.....	15
COVID 19.....	16
ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE	16
SEZIONE 2) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO.....	20
OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA.....	20
PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO	21
MEZZI FINANZIARI ACCORDO CON FINLOMBARDA	21
SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	22
PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI.....	22



INFORMAZIONI GENERALI

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

Unità Locale in via F. Filzi, 22 – 20124 Milano (apertura 15 settembre 2021)

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

REA **MI**-1960692

COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2021

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

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

CARICHE SOCIALI

DURATA IN CARICA SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2021

PRESIDENTE: Prof. Giovanni Azzone (assemblea 1° luglio 2019)
DIMESSO IN DATA 10 APRILE 2022

CONSIGLIERI: Dott. Igor de Biasio (assemblea 1° luglio 2019)
Avv. Ilaria Battistini (assemblea 1° luglio 2019)
Dott.ssa Enrica Baccini (assemblea 1° luglio 2019)
Prof. Fabio Pammolli (assemblea 1° luglio 2019)
VICEPRESIDENTE DAL 29 MARZO 2022

COLLEGIO SINDACALE

DURATA IN CARICA SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023

PRESIDENTE: Dott.ssa Carla Pavone (assemblea 12 luglio 2021)

SINDACI EFFETTIVI: Dott. Michele Cassader (assemblea 12 luglio 2021)
Dott. Bruno Flavio Mennucci (assemblea 12 luglio 2021 nominato il 28 luglio 2021)

SINDACI SUPPLENTI: Dott. Pinuccia Rumi (assemblea 12 luglio 2021)
Dott. Alberto Filippo Regazzini (assemblea 12 luglio 2021 nominato il 28 luglio 2021)

ORGANISMO DI VIGILANZA

DURATA IN CARICA SINO AD APRILE 2021

PRESIDENTE: Avv. Bruna Alessandra Fossati

COMPONENTI: Dott. Fabio Frattini
Rag. Alberto Mattioli



ORGANISMO DI VIGILANZA

DURATA IN CARICA SINO AD APRILE 2024

PRESIDENTE: Dott. Fabio Frattini
COMPONENTI: Avv. Alessia Bastiani
Avv. Alessandra Cacchiarelli

REVISORE LEGALE DEI CONTI: KPMG S.p.A.

DURATA IN CARICA SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

Il Progetto di bilancio al 31 dicembre 2021, che alleghiamo e sottoponiamo alla Vostra approvazione, chiude con un'utile d'esercizio pari ad euro **1.736.307**.

Il Patrimonio Netto alla data di bilancio risulta pari ad euro **119.111.186**.

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

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

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL 2021¹

I dati relativi al 2021 dimostrano che, sulla scorta della tendenza già affermatosi con la fine del 2020, si sia consolidata una significativa crescita del "Sistema Paese". L'Italia, infatti, ha registrando nel 2021 uno sviluppo, senza precedenti, attestando la crescita del tasso di PIL a + 6,5%. La misura di tale risultato fa presupporre che le ottime performance registrate non siano estemporanee ma frutto di una crescita "strutturale" del Paese costituendo il presupposto per consolidare la tendenza positiva anche per i prossimi anni.

A sostenere questa forte spinta positiva sono state, soprattutto, la capacità di rilancio dell'economia italiana favorita dalle risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) nonché da una serie di vantaggi fiscali (vedi Superbonus 110%) e incentivi, introdotti dalla Legge di Bilancio, che ne hanno sostenuto la crescita.

L'unico elemento critico registrato in questo scenario positivo è la dinamica di crescita dell'occupazione che, sebbene in aumento, non segue il ritmo del PIL. Il motivo è da ricercare nella struttura economica-sociale italiana che, anche in seguito alla pandemia, sta seguendo una crescita "non lineare" una parte del Paese è caratterizzata da un andamento fortemente positivo, mentre l'altra risente di maggiori difficoltà legate anche a carenze strutturali indipendenti da fattori contingenti.

Infine, fondamentale è stato nel 2021 il ruolo del "credito" nel sostenere le dinamiche di mercato infatti, nonostante gli stop-and-go alle attività realizzative determinate dalle misure di contenimento dei contagi, l'apertura delle linee di credito al mercato immobiliare ha spinto all'acquisto soprattutto del segmento afferente alla prima casa.

FOCALIZZAZIONE DEGLI INVESTIMENTI

Nel corso del 2021 si è assistito ad un progressivo spostamento degli investimenti del portafoglio asset "tradizionali", quali uffici e retail, verso settori alternativi. In particolare, il segmento legato alle strutture sanitarie ha mostrato segni di incremento che si affermerà progressivamente con il consolidarsi delle funzioni

¹ Nomisma - 3° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2021 - 24 novembre 2021



legate alle scienze della vita, agli studi medici e per le residenze per anziani la cui escalation è, in parte, stata incrementata dalla pandemia in essere. Nell'ambito del residenziale invece si assiste ad un progressivo spostamento verso il self-storage, case prefabbricate e case monofamiliari con formule anche di long-term rent. La crescita, infine, di asset redditizi come i data center e i ripetitori per la telefonia mobile sta generando una progressiva stabilizzazione anche nel settore tecnologico. Lo spostamento degli investimenti verso questi settori, nell'arco del prossimo decennio, si consoliderà ulteriormente portando il volume delle transazioni ad esso riferito, attualmente al 12%, a circa il 50% del totale stimabile.

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

L'andamento positivo del mercato immobiliare, supportato dai dati dell'Agenzia delle Entrate che pubblicati nelle note trimestrali e nelle analisi trimestrali dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI), rileva che le transazioni di abitazioni registrano nel 2021 un +38,6%, segnale di un mercato che mostra decisi segnali di ripresa. La crescita delle compravendite rispetto al 2020 ha riguardato tutte le aree geografiche del Paese con il massimo rialzo nei comuni capoluogo del Centro, dove gli scambi hanno raggiunto un tasso di circa il 30%, e il minimo nei capoluoghi del Sud, con +14,5%.

Infine, in termini di cassa il 2021 si chiude con un fatturato di oltre 123 miliardi di euro, in crescita dell'8,7% rispetto al 2020. Tale incremento non è funzione esclusivamente del numero degli scambi, ma anche delle caratteristiche degli immobili venduti: più grandi e costosi rispetto al passato.

INVESTIMENTI CORPORATE

Dopo il calo dei volumi compravenduti dell'intero settore non residenziale del 16,9% nel primo trimestre 2020, il trend del 2021 ha segnato un'espansione superiore al 50%. Una dinamica analoga caratterizza il segmento terziario commerciale, che rappresenta quasi il 60% dell'intero settore. Nella seconda metà del 2021, il settore terziario-commerciale fa segnare un sostanziale raddoppio dei volumi di compravendita rispetto al 2020 e si registra un deciso balzo in avanti (superiore al 30%) anche nei confronti dell'anno precedente (2° trimestre 2021 rispetto a 2° trimestre 2019).

Per la fine del 2021, l'incremento dei volumi compravenduti rimane sostenuto, traducendosi in tassi di crescita elevati sia rispetto al 2020 (+26,9%), sia, soprattutto, rispetto al 2019 (+33,7%), a conferma di una dinamica piuttosto consolidata.

PROSPETTIVA

In merito alle valutazioni per il 2022, tra gli esperti del settore si attesta il fronte di coloro che ritengono che l'epidemia, seppur attenuata, possa indurre una fase di rallentamento se non addirittura, nella seconda metà del 2022, di contrazione.

Questa posizione sarebbe anche supportata dagli ostacoli che si sono palesati con la fine del 2021: la carenza di materie prime, che desta preoccupazione in molti comparti produttivi, la difficile situazione geopolitica e l'inflazione. Tuttavia, per quanto riguarda quest'ultima condizione, secondo la FED (Banca Centrale degli Stati Uniti), i mercati finanziari hanno reagito bene, contro ogni previsione, probabilmente perché gli investitori avevano già previsto un rallentamento della politica monetaria.

AREXPO E LE SFIDE FUTURE

Arexpo nel corso del 2021 ha avviato il progetto di «Envisioning», denominato "Arexpo 2030", alla ricerca di un punto saldo da cui partire per guardare lontano. Il progetto ha coinvolto tutte le risorse umane della Società ed ha studiato a fondo la sua cultura organizzativa, scattando un «fotografia» collettiva iniziale. L'output è stato un report finale in cui sono confluiti gli esiti dei confronti, dei workshops interni, delle interviste e dell'osservazione diretta. L'audit ha permesso, attraverso gli strumenti di confronto messi in atto, di definire le basi per il futuro, diventando il punto di riferimento per orientare i prossimi anni di lavoro, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi e contemporaneamente il benessere dell'organizzazione e degli individui.

Di seguito gli esiti sintetici dell'audit report inerenti alla Missione, alla Visione ed ai Valori di Arexpo:

Missione *Creiamo valore sociale ed economico, facendo interagire pubblico e privato, per trasformare spazi in luoghi unici.*



Lo sviluppo di progetti territoriali è creazione di spazi e di comunità: la relazione tra i due fattori genera luoghi, cioè spazi di significato: forme e modelli rappresentano modalità di relazione, di visione e di valori condivisi. Arexpo supporta questi processi di generazione di valori, che sono al contempo sociali, economici e ambientali, a partire da un'attenta conoscenza delle specificità territoriali, dei loro protagonisti, dei potenziali partner, in una cornice di relazioni globali: in questo senso, i progetti di Arexpo tendono a diventare unici – cioè inconfondibili – visibili e riconoscibili in un contesto internazionale, che molto spesso è massificato. La coerenza con le identità locali, poi, li rende sostenibili e inclusivi.

Visione *Consolidare "Mind" come caso di rigenerazione di successo.*

Avviare altri 10 progetti di grande rilevanza pubblica entro il 2030.

Arexpo: il riferimento italiano per le trasformazioni urbane e territoriali, riconosciuto a livello internazionale.

La rilevanza pubblica dei progetti dipende dalla capacità che essi hanno di portare effetti positivi alle diverse componenti della comunità locale. La rilevanza, perciò, cresce nella misura in cui i benefici sono trasversali e integrati. Arexpo agisce per realizzare questa integrazione a partire da una conoscenza approfondita degli attori e delle dinamiche locali, collocandoli però su uno scenario ampio di relazioni: la competizione oggi, infatti, è globale e per essere competitivi e per attrarre talenti e capitali occorre essere visibili e riconoscibili su scala mondiale. Per questa ragione, l'internazionalizzazione è una dimensione costitutiva e strategica dello sviluppo dei progetti di Arexpo.

Valori

Competenza

La competenza è perciò anche precisione, appropriatezza, misura e capacità di apprendimento, una disposizione a imparare dalle difficoltà e dagli errori, nonché a collegarsi alle fonti più autorevoli di conoscenza.

Sintonia

La sintonia è la condizione fondamentale della sinfonia, cioè dello sviluppo organico dell'opera, che valorizza ogni sezione e ogni strumento perché li inserisce nel contesto organico che dà ad essi significato e direzione.

Vivacità

La vivacità è la dimensione che qualifica un'interazione feconda e produttiva con gli altri, i progetti e le opportunità.

Coraggio

Il coraggio è non aver paura di riconoscere la realtà per quello che è, chiamare le cose con il proprio nome e aprirsi all'inaspettato, anche attraverso il ricorso all'aiuto di altri: i limiti sono il punto di partenza di nuove scoperte e di nuove avventure.

Apertura

L'apertura è capacità di immedesimarsi con l'altro, assimilare altre forme, assumere diversi punti di vista che aprono nuovi orizzonti.

MODIFICHE STATUTARIE

A seguito dell'emanazione della L.r. n. 18/2019 l'Assemblea degli Azionisti, nella seduta del 15 marzo 2021, ha adottato un nuovo testo di Statuto che prevede la possibilità per Arexpo di concludere accordi, ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 23 bis della l.r. 12/2005 e svolgere, per la realizzazione di tali interventi di rigenerazione urbana, attività di centralizzazione delle committenze e attività di committenza ausiliarie anche in deroga ai limiti previsti all'articolo 1, comma 1 della legge regionale 24 luglio 2018, n. 10 (art. 9, comma 4) .



Per effetto delle predette recenti previsioni normative, Arexpo, ove richiesto dagli Enti interessati, e mediante appositi accordi ai sensi dell'art. 5, comma 6 del d.lgs. n. 50/2016, potrà partecipare allo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana, in relazione alle aree di cui i predetti Enti siano titolari di diritti di proprietà o altri diritti reali, potendo operare anche mediante strumenti di partenariato pubblico - privato (ove ricorrano le condizioni previste dalla normativa di riferimento in materia di affidamenti) ed avvalersi di finanziamenti regionali, erogabili secondo la disciplina di cui al predetto art. 23 bis.

Inoltre, un'ulteriore modifica è stata apportata all'art. 4 dello Statuto, concerne la durata della Società, il cui termine del 31 dicembre 2050 era inattuale. Per l'effetto, in coerenza con la durata dei diritti già contrattualmente attribuiti da Arexpo a Lendlease S.r.l., la durata massima della Società è determinata al 31 dicembre 2125.

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

Nel corso del 2021 Arexpo ha sottoscritto due accordi di collaborazione ai sensi dell'art. 5, comma 6 del d.lgs. n. 50/2016, con Regione Lombardia e con l'Università di Pavia.

In particolare, l'accordo di Regione Lombardia di cui alla DGR XI/5046 del 19 luglio 2021, prevede:

1. attività di studio e valorizzazione del patrimonio regionale;
2. attività di studio, inquadramento ambientale, urbanistica e di contesto, finalizzate ad attuare processi di rigenerazione urbana e territoriale di aree e bacini ricadenti nel territorio dei Comuni del c.d. Patto del Nord Ovest Milano e dei Comuni collocati nell'area della direttrice Milano-Varese
3. Supporto alla definizione delle attività per la valorizzazione e il rilancio di "Città studi";
4. supporto tecnico e metodologico all'attuazione degli strumenti di Programmazione Negoziata, con particolare riferimento agli Accordi di Programma;
5. supporto a Regione Lombardia nella definizione delle linee e priorità strategiche in tema di Edilizia Residenziale Pubblica, in raccordo con le ALER e con i comuni capoluogo;

Rispetto a queste prime 5 attività con DGR XI/5338 del 4 ottobre 2021, è stato attivato l'accordo attuativo per la realizzazione del punto 2.

In data 5 luglio 2021 è stato sottoscritto l'accordo con l'Università di Pavia (UniPV) che prevede:

- studio, disamina, proposizione, pianificazione, definizione strategica, comunicazione, promozione (nazionale ed internazionale), attrazione di investimenti, organizzazione e gestione di roadshow internazionali, incontri mirati alla presentazione di progetti e opportunità di investimento all'interno degli ambiti progettuali di comune interesse, sviluppo di partnership attraverso network internazionali, organizzazione di visite e incontri mirati tra operatori internazionali e interlocutori territoriali degli ambiti progettuali di comune interesse, partecipazione a eventi internazionali per la promozione dei progetti e delle opportunità, raccordo sistemico con i referenti istituzionali della promozione internazionale italiana all'estero;
- svolgimento da parte di Arexpo dell'attività di committenza ausiliaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. m), nn. 2, 3 e 4 del D.lgs. n. 50/2016 a favore di UNIPV per le prestazioni riconducibili alla c.d. "filiera" della rigenerazione urbana concernenti gli immobili dei quali UNIPV è proprietaria o titolare di altro diritto reale, ivi compreso il supporto necessario per l'ottenimento delle certificazioni, documentazioni, autorizzazioni eventualmente mancanti e funzionali alle procedure che saranno attivate, secondo i canoni di trasparenza, imparzialità, efficacia e nel rispetto rigoroso delle prescrizioni di legge ed in un'ottica di riduzione dei rischi e dei costi;
- attribuzione ad Arexpo del titolo proprietario (o di altro titolo reale) relativamente ad immobili di proprietà di UNIPV, ai fini dell'attribuzione ad Arexpo medesima della funzione di soggetto attuatore di interventi urbanistici di rigenerazione relativi ai predetti immobili.



Rispetto le 3 macroaree di intervento, Arexpo ha stipulato un accordo attuativo per l'attività di committenza ausiliaria in favore dell'Università, per la realizzazione del c.d. "Parco Cardano" – nuovo centro di ricerca e formazione dell'Università di Pavia.

Infine, sempre nel 2021, Arexpo si è dotata della procedura per la definizione e la sottoscrizione di accordi ai sensi dell'art. 23 bis della l.r. n. 12/2005 in cui disciplina le modalità con cui la Società individua progetti di rigenerazione urbana. A fronte di questa procedura è stato pubblicato un avviso di raccolta di Manifestazioni di interesse sul sito istituzionale.

In relazione alle attività connesse alla modifica dell'art. 23 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, Arexpo nel corso del 2021 sono state definite le modalità di collaborazione con INVIMIT (società di gestione del risparmio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, che ha ad oggetto, tra l'altro, la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi).

ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII) E CONVENZIONE URBANISTICA

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

L'AdP e la normativa urbanistica hanno definito l'ambito oggetto del PII, ovvero le aree del sito ricadenti nei comuni di Milano e Rho, a esclusione dell'area di Poste Italiane, per una superficie complessiva di poco superiore a cento ettari. Le Norme Tecniche di Attuazione dell'Accordo di Programma approvate con la variante urbanistica del 2011 disciplinano anche la fase post Expo, definendone i parametri urbanistici e le funzioni insediabili. Lo stesso Accordo di Programma, infine, demanda la trasformazione dell'ambito ad un Programma Integrato di Intervento (o atto di programmazione negoziata equipollente) che disciplini la riqualificazione (o meglio rigenerazione urbana) in conformità alla disciplina urbanistica dettata dallo stesso Accordo di Programma per l'intero ambito nel periodo post Expo.

Il 1° ottobre 2018 è stato avviato formalmente il procedimento di approvazione del PII che è stato approvato, per quanto di competenza ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, con deliberazione della Giunta Comunale di Milano n. 129 e con delibera di Giunta Comunale di Rho n. 14 entrambe in data 31 gennaio 2020.

A seguito dell'approvazione da parte delle due amministrazioni comunali, il PII è stato approvato anche da Regione Lombardia nell'ambito del provvedimento Autorizzativo Unico Ambientale (PAUR) con d.g.r. n. 2826 del 10 febbraio 2020. Le valutazioni ambientali relative al Sito MIND sono state effettuate nell'ambito del PAUR il quale pone, alla base delle sue valutazioni, lo Studio di Impatto Ambientale che, a partire da un'analisi storica di inquadramento, identifica le progettualità di possibile impatto analizzando le singole componenti ambientali, sia in fase di cantiere che in fase di esercizio.

A seguito dell'approvazione del PII, in data 3 giugno 2020 è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica che, tra gli altri sottoscrittori vede i Comuni di Milano e Rho, AREXPO e Lendlease S.r.l..

Stralci funzionali privati A01-02-03-04

In seguito alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, Arexpo e Lendlease Srl, in attuazione del PII, in data 16 novembre e 23 dicembre 2020 hanno protocollato presso i Comuni di Milano e Rho i primi 4 Progetti di Stralcio Funzionale A01-02-03-04 relativi allo sviluppo privato delle aree del c.d. West Gate. I suddetti progetti a seguito di istruttoria da parte dei comuni sono stati approvati con Delibera di Giunta del Comune di Rho n°148 del 27 luglio 2021 e con Determina Dirigenziale del Comune di Milano n° DD6404 del 04 agosto 2021.

Le principali funzioni previste sono uffici, residenze, un hotel, negozi e servizi pubblici, oltre a parcheggi e spazi accessori. Nel dettaglio, l'area di West Gate presenta un mix funzionale, per un totale di SLP di 215.860 mq.



Stralcio funzionale ancora pubblica IRCCS Galeazzi

In attuazione del PII approvato dai Comuni, in data 9 luglio 2021 Arexpo e GSD Real Estate hanno protocollato lo Stralcio Funzionale Ricognitivo A05 relativo all'ancora pubblica IRCCS Galeazzi. La presentazione di tale Stralcio Funzionale, seppur non previsto dalla Convenzione Urbanistica, in quanto il Permesso di Costruire dell'ancora pubblica è stato rilasciato anticipatamente rispetto all'approvazione del PII MIND e della sua Convenzione Urbanistica. In accordo con le Amministrazioni comunali, si è condiviso di procedere alla presentazione di uno Stralcio con funzione ricognitiva finalizzato a dare atto dell'inserimento del progetto IRCCS Galeazzi all'interno del PII MIND.

In data 8 febbraio 2022 con Deliberazione di Giunta del Comune di Rho n° 13 e in data 21 febbraio 2022 con Determinazione Dirigenziale n°1111 del Comune di Milano è stato approvato il suddetto Stralcio Funzionale Ricognitivo A05.

Opere di Urbanizzazione di Completamento e Ampliamento A52

A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica, Arexpo, in qualità di soggetto attuatore del PII ha richiesto al Comune di Milano l'indizione di una conferenza di servizi finalizzata all'approvazione dei progetti definitivi delle Opere di urbanizzazione di completamento e delle attrezzature di servizio connessi agli interventi privati previsti nei primi stralci funzionali del PII e relativi al c.d. West Gate (stralci n. A01, A02, A03, A04) approvati con determinazione dirigenziale del Comune di Milano in data 28 settembre 2020.

Con ricorso notificato il 27 novembre 2020, Autostrade per l'Italia S.p.A., con l'intervento del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (oggi "MIMS"), ha impugnato avanti il T.A.R. per la Lombardia, sede di Milano, avverso il Comune di Milano, gli atti approvativi di cui sopra. Ciò in ragione di un'asserita omessa considerazione da parte del Comune di Milano delle osservazioni formulate dai ricorrenti nella conferenza di servizi in questione circa una presunta inadeguatezza delle opere di urbanizzazione di completamento progettate e connesse allo snodo autostradale A52.

A seguito dell'interlocuzione intercorsa tra le parti, Arexpo, con esclusiva finalità conciliativa, ha ritirato i progetti definitivi oggetto della conferenza di servizi i cui esiti erano stati impugnati, con decadenza dei relativi effetti, impegnandosi a ripresentare una nuova istanza di indizione di conferenza di servizi corredata da elaborati progettuali concordemente ridefiniti.

Successivamente, è stato immediatamente avviato un tavolo tecnico tra i Comuni di Milano e Rho, Arexpo, Lendlease S.r.l., ASPI ed il MIMS, finalizzato alla disamina e condivisione dei nuovi elaborati progettuali da porre all'approvazione della nuova conferenza di servizi.

Nel sopracitato tavolo è stata definita la necessità di sottoscrizione di un Protocollo di Intesa per la realizzazione da parte di Arexpo e Lendlease S.r.l. degli interventi di adeguamento del raccordo viabilistico con la A52 e delle opere connesse.

La sottoscrizione del Protocollo d'Intesa è prevista per il mese di giugno 2022, successivamente alla quale potrà essere nuovamente richiesta l'indizione della Conferenza dei Servizi Istruttoria Unificata, finalizzata all'autorizzazione delle Opere di Urbanizzazione di completamento funzionali agli stralci privati autorizzati.

Addendum Convenzione Urbanistica

Lo slittamento temporale dovuto alla situazione di cui sopra, ha evidenziato la criticità nella progressione della fase attuativa del PII, con riferimento alla presentazione dei titoli edilizi privati da parte di Lendlease Srl, in quanto vincolati al rilascio dei titoli sulle opere di urbanizzazione.

Preso atto della situazione di cui sopra, il 24 e 25 novembre 2021 sono state rispettivamente convocate la Segreteria Tecnica e il Collegio di Vigilanza dell'AdP Expo, durante le quali i Comuni di Milano e Rho hanno proposto l'integrazione della Convenzione Urbanistica con un Addendum all'art. 13 della stessa. L'addendum ha l'obiettivo, limitatamente ad alcuni lotti di intervento degli stralci funzionali A01, A02, A03 e A04, di consentire il solo rilascio dei titoli edilizi privati nelle more dell'approvazione delle opere di urbanizzazione anche successivamente al rilascio dei titoli edilizi degli interventi privati.

In data 25 gennaio 2022 l'Addendum alla Convenzione Urbanistica relativo all'"Art.13.3bis" è stato sottoscritto dai Comuni di Milano, Rho Arexpo, GSD Real Estate Srl, Università degli Studi di Milano, Lendlease S.r.l., Lendlease SGR Spa, Anas Spa, Città Metropolitana di Milano, Rfi Spa, Fondazione Human Technopole.



Cessioni di aree ai Comuni di Milano e Rho

In attuazione della Convenzione Urbanistica sono stati sottoscritti, con i Comuni di Milano e Rho, singoli atti di trasferimento di aree a valere sulla fase di attuazione del progetto c.d. T1 (anno 2021) corrispondenti a:

- Loop Sud 1 in comune di Rho per un totale di 606 metri lineari e in Comune di Milano per un totale di 382 metri lineari;
- Loop Sud 2 in comune di Milano per un totale di 830 metri lineari;

Sdemanializzazione torrente Guisa/aree UniMI

La Convenzione Urbanistica all'Art. 1.4 a) prevede l'impegno di Arexpo ad ottenere la sdemanializzazione di alcuni ex alvei insistenti sul sito, il cui tracciato originario è stato deviato dai lavori di infrastrutturazione di Expo 2015. In particolare, l'iter del Torrente Guisa, in parte oggetto di preliminare di vendita ad Università degli Studi di Milano, iniziato nel 2017 vede ad oggi l'emissione di decreto del Ministero della Transizione Ecologica di sdemanializzazione e conseguente passaggio ai beni patrimoniali dello Stato nell'agosto 2021.

Arexpo in data 30 novembre 2021 ha trasmesso all'Agenzia del Demanio e al Ministero dell'Economia e delle Finanze una manifestazione d'interesse per l'acquisizione delle suddette aree.

In data 27 aprile 2022 è stato pubblicato l'avviso pubblico per l'alienazione da parte dell'Agenzia del Demanio e le offerte devono essere presentate entro le ore 12.00 del 27 maggio 2022.

PAUR – Verifica di VIA edificio c.d. 3.1 molo

Nel settembre 2021 è stata presentata una Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione d'Impatto Ambientale relativamente all'edificio con destinazione d'uso parcheggio c.d. 3.1 Molo posto nell'area del West Gate nello Stralcio Funzionale A03.

L'esito dell'istruttoria da parte di Regione Lombardia ha decretato l'esclusione della procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale per il progetto in questione.

CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

Nell'ambito della Concessione del Diritto di Superficie, in data 22 giugno, Arexpo e Lendlease S.r.l. hanno sottoscritto i seguenti atti:

- contratto di compravendita di una porzione di area gravata da diritto di superficie in grado di sviluppare 64.472 mq di SLP (valore euro 3.674.904);
- anticipo del canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio sulla stessa area, ovvero dismissione di 64.472 mq di SLP a valere sulla concessione aggiunta (valore euro 35.781.960);
- anticipo del canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio a valere sulla concessione base per 54.578 mq di SLP (valore euro 30.290.790);
- costituzione del diritto di superficie su una superficie della concessione Aggiunta in grado di sviluppare 2.528 mq di SLP.

Occorre segnalare che nell'ambito dell'attività del Comitato paritetico di Monitoraggio e Coordinamento previsto dall'art. 14.4. del Contratto Quadro di Concessione, tra gli aspetti operativi connessi alla completa attuazione della concessione, è stata definita tra le parti una "curva economica di progetto", che individua, in ogni periodo contabile dello sviluppo, i pagamenti che Lendlease S.r.l. si obbliga ad eseguire nei confronti di Arexpo, sotto forma di anticipi dei canoni di concessione o per effetto delle dismissioni.

Tale "curva economica di progetto" ha indubbiamente attribuito, ai flussi di cassa attesi da Arexpo nell'arco dello sviluppo di MIND, quella certezza richiesta dagli Istituti Finanziatori per operare un finanziamento di lungo periodo sul progetto.

Gli atti di cui sopra, uniti alla vendita degli "Edifici del Cardo" alla Fondazione Human Technopole, hanno permesso il rispetto della "curva economica" per l'anno 2021, contribuendo a traguardare le previsioni del



Piano Industriale di Arexpo sia in termini finanziari (con il rimborso di ca. 20,7 milioni di euro previsto sul finanziamento Senior) che economici (portando la Società in utile).

I crediti residui verso Lendlease, pari a ca. 48 milioni di euro, sono garantiti da una Parent Company Guarantee emessa da Lendlease Europe Holdings Limited.

MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE - ANCORE DELLO SVILUPPO

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

STATO AVANZAMENTO LAVORI

Human Technopole

Nel corso del 2021 si sono conclusi i lavori di rifunionalizzazione degli edifici del cardo Nord Ovest e dell'US6 e gli stessi, in data 28 settembre 2021, sono stati venduti alla Fondazione HT, per un valore di 14,47 milioni di euro oltre IVA.

Attività di stazione appaltante ausiliaria per la Fondazione HT

Nel corso del 2021 si sono conclusi i lavori di posa dei cd Laboratori Temporanei con esito positivo dei collaudi.

Relativamente alla progettazione del nuovo Headquarters della Fondazione HT si conferma che sono proseguite le attività previste nell'esercizio 2021 come da cronoprogramma.

In data 17 gennaio 2022 è stato sottoscritto con il RTP PIUARCH il contratto per la progettazione definitiva ed esecutiva.

Il completamento del progetto definitivo è previsto nel mese di maggio 2022; a seguire è prevista l'attivazione delle procedure autorizzative dell'intervento.

L'entrata in esercizio dell'edificio in questione è prevista entro la fine del 2026.

Campus dell'Università degli Studi di Milano

Nell'anno 2021, a causa del ritardo dovuto agli effetti della diffusione del contagio del virus Covid19 sui lavori in questione, è stata concessa una proroga per l'ultimazione al 20 maggio 2021.

Nell'anno 2021, Arexpo ha negoziato con UNIMI il documento per la realizzazione delle cosiddette "opere ancillari" (opere funzionali al Campus quali residenze universitarie, orto botanico, parcheggi) in attuazione di quanto previsto dal Contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 15 luglio 2019.

L'Accordo, sottoscritto da UNIMI, Arexpo e Lendlease nel marzo del 2022, non modifica gli accordi pregressi tra le Parti e tra Arexpo e Lendlease.

Struttura Ospedaliera Istituto Ortopedico Galeazzi IRCCS

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

L'11 novembre 2020 è stato siglato tra Arexpo e GSD un accordo volto a disciplinare tra le parti la proficua collaborazione nella gestione nelle proprie aree di competenza e/o interferenti. L'accordo prevede, oltre a prescrizioni di carattere generale, indicazioni specifiche relative alla fornitura di documentazione, possibilità di accesso ad aree, rimborso di costi di occupazione aree di cantiere, definizione dei reciproci impegni nella progettazione e realizzazione dei pozzi previsti dalla concessione di grande derivazione cointestata, nonché la presa d'atto dell'erogazione di servizi comuni al sito MIND da parte di Arexpo.

I lavori proseguono come da cronoprogramma che, al momento, prevedono l'apertura del nuovo polo ospedaliero a settembre 2022.





Cascina Triulza

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

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

Nel 2021 Arexpo, in qualità di stazione appaltante ausiliaria del Comune di Milano, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5.2.2 della Convenzione Urbanistica, ha indetto una procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di un operatore senza finalità di lucro che svolgesse, in concessione, il servizio di gestione e valorizzazione del compendio immobiliare denominato "Cascina Triulza" all'interno del sito MIND Milano Innovation District, per un periodo di 10 anni. A settembre 2021 la procedura di gara è stata aggiudicata a Fondazione Triulza, che così conferma la sua presenza in MIND.

In proposito, si precisa che nell'ambito della già menzionata concessione, Arexpo, ai sensi dell'art. 5.2.1. della succitata Convenzione, sosterrà a titolo di contributo tutti i costi relativi alla manutenzione straordinaria di tutti gli immobili compresi nel compendio immobiliare di Cascina Triulza nonché i costi derivanti dalla fruizione della porzione della Cascina nella disponibilità della medesima, ivi compresa la manutenzione ordinaria relativa alla porzione occupata.

SERVIZI DI SITO – DEFINIZIONE LOGICHE DI RIPARTIZIONE COSTI

Nel corso del 2021 sono state definite le logiche di ripartizione dei costi afferenti i servizi di sito e il conseguente ribaltamento degli stessi sui soggetti presenti in MIND quali Fondazione Human Technopole e Lendlease. Per quanto riguarda il complesso di Cascina Triulza, di proprietà del Comune di Milano ma concesso in uso a Fondazione Triulza, la relativa quota di costi di sito, in ragione degli impegni assunti nel PII da Arexpo verso il Comune di Milano restano a carico di Arexpo.

In particolare, sono state definite sia le logiche di ripartizione che i relativi "pesi economici" dei soggetti presenti in MIND nella ripartizione dei costi afferenti i servizi e le utenze di sito. Tali assunzioni, confluiti in due atti specifici uno sottoscritto con HT (side letter del 28.12.21) e uno con LL (verbale del Comitato di Gestione del 28.01.21), rappresentano la ripartizione dei costi del periodo transitorio in quanto l'attuale assetto, in relazione allo sviluppo del sito, presenterà continue modificazioni che verranno assunte nella ripartizione degli impegni economici in essere.

FERMATA MIND-MERLATA

Nel corso dell'anno 2021 Arexpo, in forza degli impegni assunti con il Protocollo di intesa sottoscritto in data 25 luglio 2019, ha affidato, mediante procedura negoziata ai sensi degli artt. 114 E 36, comma 2, lett. b), del D.lgs. n. 50/2016 e S.M.I. e dell'art. 1, comma 2, lett. b), del D.L. n. 76/2020 E S.M.I., al RTP 3TI Progetti Italia (mandataria), Team Engineering S.p.A. (mandante), SIIP S.r.l. (mandante) la redazione del progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE).

Il PFTE è stato concluso in data 30 agosto 2021, ed è stato adeguato agli esiti delle attività di verifica ai sensi del D.lgs. 50/2016 in data 2 dicembre 2021.

Le attività di verifica, ai sensi dell'art. 26 del D.lgs. 50/2016, si sono concluse in data 10 dicembre 2021 con l'emissione del rapporto di verifica finale senza non conformità.

Alla luce di quanto sopra, e del parere reso da parte di RFI il 18 ottobre 2021, il PFTE è stato approvato da Arexpo con determina n. 6 del 18 gennaio 2022.



Nel corso del 2021 è stato inoltre raggiunto con RFI l'accordo per lo sviluppo del progetto definitivo a cura di RFI stessa, con oneri a carico di Arexpo, in linea con le previsioni del Protocollo di Intesa del 25 luglio 2019.

L'Accordo con RFI sullo sviluppo della progettazione definitiva è stato sottoscritto il 1° aprile 2022.

Il completamento del progetto definitivo da parte di RFI è previsto entro il mese di ottobre 2022.

Si evidenzia che i costi già anticipati da Arexpo per la progettazione nonché i costi per la realizzazione delle opere saranno da ripartire in quote da definirsi in apposita convenzione da stipularsi tra gli Enti competenti al netto di ulteriori eventuali contributi pubblici che si renderanno disponibili.

EX CAMPO BASE EXPO

L'ex Campo Base situato in prossimità del Sito MIND, in via Alcide De Gasperi a Mazzo di Rho, è stato realizzato dalla società Expo 2015 S.p.A. nel 2013 per ospitare gli alloggi e la mensa per il personale della Direzione dei Lavori e per i lavoratori impegnati nei cantieri del Sito Expo Milano 2015.

La Convenzione urbanistica attuativa del PII MIND, sottoscritta in data 3 giugno 2020, prevede tra l'altro la riqualificazione dell'area del Campo Base. Nel corso del 2020, Expo 2015 S.p.A. ha comunicato ad Arexpo e al Comune di Rho che la conclusione dei procedimenti amministrativi connessi all'intervento di smantellamento delle opere di urbanizzazione risulta incompatibile con le tempistiche di chiusura del progetto di liquidazione della medesima società; pertanto Arexpo ha fornito la propria disponibilità a subentrare nel ruolo di Soggetto Attuatore dell'intervento di smantellamento delle opere di urbanizzazione per la riqualificazione dell'area del Campo Base, assumendosi l'onere di adempiere alle residue prescrizioni ambientali in capo ad Expo 2015 S.p.A. connesse a tale intervento, a fronte del trasferimento alla stessa del diritto di superficie sull'area da parte del Comune di Rho e dei fondi economici necessari per la realizzazione del medesimo.

Nel corso del 2021, a seguito della sottoscrizione della Convenzione tra Comune di Rho, Expo 2015 ed Arexpo in merito agli impegni delle parti per l'attuazione dell'intervento di smantellamento delle opere di urbanizzazione per la riqualificazione del Campo Base, e della successiva consegna delle aree dell'ex Campo Base dal Comune di Rho ad Arexpo. La Società ha avviato la procedura per l'affidamento dei lavori di smantellamento delle opere di urbanizzazione per la riqualificazione del Campo Base, conclusasi con l'aggiudicazione della stessa al RTI IDEA S.r.l. (mandataria) e DAF Costruzioni Stradali S.r.l. (mandante) in data 28 dicembre 2021.

I lavori sono stati consegnati al RTI in data 28 febbraio 2022 ed il loro completamento è previsto entro il mese di luglio 2022.

PIANO INDUSTRIALE

Il Consiglio di Amministrazione di Arexpo S.p.A. nella seduta del 26 maggio 2020 ha deliberato all'unanimità il Piano industriale di Arexpo per il periodo 2019/2035.

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

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

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



Con la "Concessione Base" il Concessionario acquisisce formalmente il diritto di superficie per lo sviluppo delle opere in regime di proprietà superficaria per 250.000 mq di SLP, mentre con la "Concessione Aggiunta" incrementa la SLP insistente sull'area oggetto di concessione di ulteriori 222.750 mq.

Il concessionario si impegna a corrispondere ad Arexpo un canone che prevede pagamenti anticipati a valere sui canoni futuri, a fronte dei quali i canoni successivi verranno ridotti in misura tale da mantenere costante il valore attuale netto della somma dei canoni offerti in sede di gara e, comunque in misura convenuta tra le parti non inferiore a 129.972.725,00 euro (a valori reali) per la concessione base e pari a euro 115.805.968,00 per la concessione aggiunta.

Oltre a tali pagamenti, Lendlease è impegnata contrattualmente ad un rimborso per l'infrastrutturazione dell'area per ulteriori 133,8 milioni di euro.

Tra gli altri ricavi inseriti a piano industriale vi sono le previsioni di cessioni di aree e immobili alle ancore pubbliche, per ca. 64 milioni di euro e altri ricavi operativi residui in misura pari a ca. 20 milioni di euro nel periodo concessorio.

Tra i costi segnaliamo nei 17 anni intercorrenti tra il 2019 e il 2035 ca. 159 milioni inerenti il funzionamento della società e il mantenimento del sito (questi ultimi decrescenti negli anni sino ad azzerarsi a fine sviluppo) e costi di adeguamento delle opere in cessione ai Comuni e di sviluppo del "parco tematico" per complessivi 100 milioni di euro.

Nel periodo complessivo il Piano industriale ha capacità di recupero di tutti gli investimenti effettuati nonché delle perdite pregresse che hanno dato origine allo stanziamento di imposte anticipate, con un utile cumulato di ca. 37 milioni di euro e la capacità di soddisfare integralmente il rimborso del debito con una disponibilità liquida residua a fine sviluppo superiore ai 20 milioni di euro.

Il Piano industriale è stato altresì allegato al contratto di finanziamento Senior e costituisce la base per la verifica della sostenibilità finanziaria complessiva dell'operazione e della bancabilità del progetto.

Il suo aggiornamento è previsto nel corso del 2022 con l'insediamento del nuovo Consiglio di amministrazione.

MEZZI FINANZIARI

A seguito del bando di gara indetto nel corso dell'esercizio 2019 per la ristrutturazione del debito finanziario, il 12 giugno 2020 Arexpo ha sottoscritto con Intesa Sanpaolo S.p.A. un contratto di Finanziamento di lungo periodo del valore di 210 milioni di euro oltre a ulteriori 10 milioni di euro relativi alla costituzione di una linea di crediti Stand-by, e ha provveduto ad estinguere il vecchio finanziamento Bridge per 210 milioni di euro, in precedenza sottoscritto con il Pool di banche composto da Intesa Sanpaolo, MPS, Popolare di Sondrio, BPM e Banca IMI (in qualità di banca agente).

Grazie a tale operazione si è provveduto a consolidare il debito di Arexpo nel lungo periodo in completa assenza del rischio di fluttuazione dei tassi di interesse. Il tasso medio d'indebitamento ottenuto risulta inferiore di ca. il 40% rispetto a quello del Bridge estinto, con un risparmio registrato in corso d'anno di ca. 2,5 milioni di euro.

Il finanziamento Senior a inizio anno era così composto:

- Linea A) 14,4 milioni di euro - amortizing: garantita dalle cessioni di aree e immobili verso UNIMI e Fondazione HT. La durata è stata prevista in 2 anni.
- Linea B) 78,7 milioni di euro - amortizing: linea assistita da cessione dei canoni derivanti dal contratto di Concessione Base stipulato con Lendlease. La durata è stata prevista in 15 anni.
- Linea C) 78,8 milioni di euro - amortizing: di natura Project è garantita da ipoteca iscritta sui diritti volumetrici che residuano sull'area (ca. 227.500 mq di SLP) ovvero quelli relativi alla Concessione Aggiunta oltre che da ipoteca iscritta sulla "nuda proprietà" per la concessione Base. La durata è prevista in 15 anni.



- Linea D) 27 milioni di euro - bullet; determinata sulla base della quota residua del finanziamento di 210 mln, prevista Ballon. La durata è prevista in 16 anni.

Il tasso medio d'indebitamento è pari al 3,4%.

Il finanziamento prevede un sistema cd di "cash sweep", ovvero in sintesi Arexpo destinerà i flussi di cassa eccedenti i 6 milioni di euro alla fine di ogni esercizio al rimborso del debito, partendo dalle linee con rimborso più lontano nel tempo (linea D o ballon).

Nel corso del 2021 si è provveduto al rimborso di ca. 20,7 milioni di euro. Il debito a fine 2021 è pertanto sceso dai 198,9 milioni di euro di inizio periodo a 178,2 milioni di euro.

Il finanziamento Senior è sottoposto al rispetto di due parametri finanziari da misurarsi alla data del 31 dicembre di ciascun anno. Tali parametri finanziari sono:

- Annual Debt Service Coverage Ratio o ADSCR che indica il rapporto tra il Free Cash Flow e il Servizio del Debito, il quale alla data del 31 dicembre deve risultare pari o superiore a 1,05x.
- Loan to Cost che indica il rapporto tra l'ammontare dell'Indebitamento finanziario (ivi incluso il Finanziamento) e la somma algebrica delle voci di bilancio Immobilizzazioni e Rimanenze, il quale deve risultare non superiore al 75%.

Alla data del 31 dicembre 2021, entrambi i parametri finanziari sono stati rispettati.

RAPPORTI CON EXPO 2015 S.P.A.

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

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

Con apposita scrittura sottoscritta dai rispettivi rappresentanti, a seguito del deposito della sentenza n. 3457 del 25.11.2021 da parte della Corte di Appello di Milano, di cui *infra*, Expo 2015 S.p.A. in liquidazione ha rinunciato alla richiesta di promozione delle predette azioni ad Arexpo, dichiarando le parti di nulla più avere a che reciprocamente pretendere relativamente a tale aspetto.

BASTOGI S.P.A. VS. AREXPO S.P.A. ED EXPO 2015

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

Con sentenza n. 9358/2019, il Tribunale di Milano ha accertato che nulla è dovuto da Bastogi S.p.A. ad Arexpo e ad Expo 2015 S.p.A. (in liquidazione) per i costi di bonifica dei terreni contaminati, di rimozione e conferimento in discarica di ballast amiantifero e rifiuti speciali e delle attività di conferimento in discarica



quale rifiuto dei riporti risultati non conformi al test di cessione ai sensi dell'art. 9 del D.M. 5.2.1998, conseguenti alle attività di sviluppo ed edificazione svolte da Expo quale superficiaria delle aree cedute da Bastogi ad Arexpo. Il Tribunale ha altresì rigettato ogni domanda attorea. Le spese di lite sono state compensate per 1/3. Le spese della CTU sono state, invece, poste a carico di ciascuna parte per 1/3 (come già anticipate dalle Parti).

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

Ad esito della trattazione della causa di appello, la Corte di Appello di Milano, con sentenza n. 3457 del 25.11.2021 ha respinto l'appello, confermando integralmente la sentenza di primo grado e condannando Arexpo ed Expo, in solido tra loro, al pagamento della quota di 2/3 delle spese del giudizio di appello. Arexpo ed Expo hanno pagato le predette spese ed Expo ha altresì ottemperato agli accordi intercorsi con Arexpo rimborsando a questa le spese di lite riferibili alle domande di pertinenza di Expo.

COVID 19

VERSO AZIENDA

Arexpo, al fine di garantire la tutela della salute dei propri lavoratori/collaboratori e di tutti i fruitori dell'area MIND, ha messo in atto, sin da subito (fine febbraio 2020), misure di prevenzione e protezione nei confronti del rischio di contagio da Covid19.

In tal senso, la società ha promosso, fino alla conclusione dello stato di emergenza, lo smart working full time per tutto il personale, consentendo l'accesso ai luoghi di lavoro esclusivamente al personale (interno ed esterno) ritenuto indispensabile al mantenimento delle attività in sicurezza e verificando costantemente l'applicazione di adeguate misure di protezione.

Dal 1° aprile 2022 Arexpo ha ritenuto opportuno avviare, per un anno in via sperimentale, un progetto di smart working o lavoro agile, al fine di consentire ai dipendenti che intendono aderire di svolgere la propria prestazione lavorativa da remoto ai sensi e per gli effetti della Legge 2 maggio 2017, n. 81.

VERSO APPALTI DI LAVORI

Nell'ambito degli appalti di lavori, è proseguita nel corso del 2021 l'applicazione delle procedure e dei presidi anti COVID individuati nei protocolli sottoscritti tra Ministero dei Trasporti, rappresentanze sindacali e associazioni datoriali, recepiti nei Piani di Sicurezza e Coordinamento dei singoli appalti.

Inoltre, è proseguita l'applicazione dei disposti della Delibera G.R. Lombardia n. XI/3277 del 23 giugno 2020, con l'incremento del 2% delle spese generali riconosciuto agli appaltatori per le lavorazioni svolte in vigenza dell'emergenza sanitaria.

Su alcuni interventi che prevedevano la fornitura di materiali e componenti particolari (es. vetri Palazzo Italia e componenti impiantistici uffici Cascina Triulza) sono state concesse proroghe temporali dovute al ritardo nella disponibilità delle suddette forniture.

ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE

In linea con quanto precedentemente esposto, anche con riferimento all'attuale periodo contabile, si confermano risultati positivi con un utile di esercizio pari ad **euro 1.736.307**.

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



Stato Patrimoniale Riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2021	%	31/12/2020	%
Immobilizzazioni immateriali	17	0,00%	38	0,01%
Immobilizzazioni materiali	190.405	54,77%	183.326	53,36%
Attivo fisso	190.422	54,77%	183.364	53,37%
Liquidità differite	151.236	43,50%	151.662	43,33%
Liquidità immediate	6.005	1,73%	8.527	2,48%
Capitale investito	347.663	100,00%	343.553	100,00%
Capitale sociale	100.080	28,79%	100.080	29,13%
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	29.881	8,59%	29.881	8,70%
Riserva Legale	319	0,09%	131	0,04%
Altre riserve - versamenti in conto capitale	0	0,00%	0	0,00%
Utili (Perdite) portati a nuovo	-12.906	-3,71%	-16.481	-4,80%
Utile dell'esercizio	1.736	0,50%	3.763	1,10%
Patrimonio netto	119.111	34,26%	117.375	34,16%
Passività consolidate	205.891	59,22%	200.404	58,33%
Passività correnti	22.661	6,52%	25.774	7,50%
Capitale di finanziamento	347.663	100,00%	343.553	100,00%

L'attivo fisso nell'anno 2021 è pari a **190,42 milioni di euro**, composto da immobilizzazioni immateriali e materiali, ovvero ca. 17 mila euro relative a diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno e dalle immobilizzazioni materiali per 190,40 milioni di euro, costituite da:

- **189,6 milioni di euro**, relativi a fabbricati e terreni, a sua volta composti:
 - **97,62 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Base
 - **36,80 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Aggiunta
 - **32,88 milioni di euro**, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico
 - **22,32 milioni di euro**, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico
- **0,79 milioni di euro**, relativi ad attrezzature ed impianti e macchinari.

Le Liquidità differite, pari complessivamente a **151,24 milioni di euro** sono principalmente composte da:

- **49,10 milioni di euro** per rimanenze costituite dalle aree e dai fabbricati oggetto di vendita; in tale valore sono compresi:
 - **11,49 milioni di euro**, relativi ai terreni previsti in cessione ad UNIMI;
 - **2,51 milioni di euro**, relativi ai terreni previsti in cessione alla Fondazione Human Technopole;
 - **17,29 milioni di euro**, relativi a terreni della concessione Aggiunta destinati alla vendita;
 - **17,80 milioni di euro**, relativi alle opere presenti sul sito e promesse, da Convenzione Urbanistica, in cessione alle pubbliche amministrazioni di Milano e Rho.
- **100 milioni di euro** relativi a crediti, di cui 55,78 milioni di euro per crediti verso clienti (28,06 milioni esigibili entro il 2022 e i residui 27,71 milioni esigibili da Lendlease oltre il 2022 nel rispetto della Curva Economica di Progetto), 8,54 milioni di euro per imposte anticipate su perdite fiscali generate nei precedenti esercizi e ca. 35,13 milioni relativi a crediti verso altri (per la maggior parte riferibili agli atti di cessione delle opere nei confronti dei Comuni di Milano e Rho, a futuro scomputo degli oneri dovuti per OOU primaria e secondaria).



- **2,14 milioni di euro** per ratei e risconti attivi, inerenti principalmente alle commissioni corrisposte sul finanziamento senior di competenza di esercizi successivi, e partite minori.

Il Patrimonio Netto, pari a **119,11 milioni di euro**, è sostanzialmente composto da:

- **100,08 milioni di euro** di capitale sociale, interamente sottoscritto e versato;
- **29,88 milioni di euro** di riserva sovrapprezzo delle azioni;
- **0,32 milioni di euro** di riserva legale;
- **12,91 milioni di euro** di perdite portate a nuovo;
- **1,74 milioni di euro** riferibili all'utile di esercizio.

Le Passività Correnti, pari a **22,66 milioni di euro**, sono essenzialmente composte da:

- **7,50 milioni di euro** per debiti verso fornitori derivanti da spese inerenti alla gestione ed agli investimenti.
- **0,27 milioni di euro** relativi a debiti tributari e verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale;
- **0,38 milioni di euro** relativi al fondo oneri futuri che accoglie la quota rimasta a copertura del possibile minor valore di realizzo derivante dalla cessione dei terreni alla Fondazione HT, rispetto al valore d'iscrizione delle rimanenze;
- **4,57 milioni di euro** relativi all'acconto percepito da UNIMI per l'acquisto del terreno, in attesa della stipula della compravendita;
- **5,2 milioni di euro** inerenti alla quota del finanziamento senior in scadenza nel 2022;
- **2,73 milioni di euro** relativi ad altri debiti, di cui 2,2 milioni di euro iscritti verso Fondazione Fiera in relazione all'acquisto delle aree e relativi alle sole somme trattenute per le opere di bonifica sulle stesse effettuate;
- **2 milioni di euro** riferiti a risconti passivi di competenza del prossimo esercizio.

Le passività consolidate del valore di ca. **205,89 milioni di euro** sono riferibili quanto a:

- **173 milioni di euro** inerenti al debito residuo del finanziamento senior;
- **3,07 milioni di euro** riferiti alla quota del fondo TFR e del fondo rischi e oneri prudenzialmente iscritta in percentuale al valore di riserve registrate su appalti di lavori e manutenzioni. Si specifica che tale accantonamento in nessun modo potrà costituire pretesa al riconoscimento di alcun costo.
- **29,83 milioni di euro** riferiti alla quota di sconto, che va oltre l'esercizio successivo, della fattura emessa verso Lendlease e relativa all'anticipo del canone di diritto di superficie di ca. 54 mila mq di SLP a valere sulla concessione base (seguendo parere Agenzia delle Entrate importo della fattura sarà riscontato in ogni periodo contabile sino alla fine della concessione).

Di seguito viene riportato il conto economico riclassificato.

Conto Economico Riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2021	%	31/12/2020	%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	55.282	175,0%	57.574	121,7%
Variazione delle rimanenze	-38.122	-120,7%	-44.678	-94,4%
Altri ricavi	14.426	45,7%	34.411	72,07%
Valore della produzione operativa	31.586	100,0%	47.306	100,0%
Costi esterni operativi	14.781	46,8%	21.838	46,2%
Valore aggiunto	16.805	53,2%	25.469	53,8%
Costo del personale	3.829	12,11%	3.713	7,8%
Margine Operativo Lordo	12.977	41,1%	21.756	46,0%



Ammortamenti e Accantonamenti	1.873	5,9%	4.771	10,1%
Risultato Operativo	11.104	35,2%	16.985	35,9%
Oneri finanziari	6.928	21,9%	9.387	19,8%
Risultato lordo	4.176	13,2%	7.600	16,1%
Imposte sul reddito	2.440	7,7%	3.837	8,1%
Risultato netto	1.736	5,5%	3.763	8,0%

Il Valore della produzione registrato nell'esercizio è pari a 31,59 milioni di euro, dovuto principalmente ai ricavi ed altri ricavi relativi a:

- cessione degli edifici del Cardo a Fondazione HT (ca. 14,5 milioni di euro)
- cessioni di opere ai comuni di Milano e Rho (ca. 6,4 milioni di euro)
- dismissione aree della Concessione Aggiunta gravate da diritto di superficie e anticipo del canone di diritto di superficie relativamente le aree cedute (ca. 39,5 milioni di euro)
- ricavi da prestazioni di servizi, affitti attivi, canoni di concessione (ca. 5,4 milioni di euro), ricavi da rimborsi spese del sito (ca. 2,1 milioni di euro), altri ricavi e sopravvenienze attive (ca. 1,8 milioni di euro).

La variazione negativa delle rimanenze, pari a ca. **38,1 milioni di euro** è il risultato da un lato dall'incremento dei costi di sviluppo dell'area (per lo più costi di bonifiche e demolizioni per ca. 1,1 milioni di euro) e dall'altro allo scarico del magazzino relativamente le aree, immobili e opere cedute per complessivi 39,3 milioni di euro (Edifici del Cardo 13,28 milioni, terreni dismessi ca. 23,64 milioni e opere cedute ai comuni ca. 2,34 milioni di euro).

Il Valore aggiunto è determinato dal Valore della Produzione operativa al netto dei costi esterni operativi.

Il Risultato operativo è influenzato in modo assolutamente marginale dagli ammortamenti.

Analizzando il Risultato lordo emergono i primi effetti positivi della ristrutturazione del finanziamento Senior che ha fatto registrare un notevole beneficio in oneri finanziari corrisposti (ca 6,9 milioni verso i 9,4 milioni dell'esercizio precedente). Il Risultato netto, dopo le imposte di esercizio, è pari a 1,736 milioni di euro.

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni (rimanenze)	31/12/2020	31/12/2020
Quoziente primario di struttura	49,73%	43,61%
Quoziente secondario di struttura	135,70%	118,07%

Il quoziente primario di struttura indica il rapporto tra mezzi propri e l'attivo fisso.

Il quoziente secondario di struttura indica il rapporto tra la somma dei mezzi propri e delle passività consolidate e l'attivo fisso.

Il quoziente primario di struttura registra un incremento rispetto al precedente esercizio per l'effetto congiunto dell'utile di esercizio sul patrimonio netto e della diminuzione dell'attivo fisso derivante dalle cessioni operate nel 2021.

Anche il quoziente secondario di struttura registra un lieve incremento rispetto al precedente esercizio per l'effetto del ridursi dell'attivo fisso.

OPERAZIONI ATIPICHE O INUSUALI

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



DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ

Per Arexpo il rischio tipico delle società immobiliari è solo indiretto in quanto il rischio di mercato relativo alla costruzione immobiliare appartiene al soggetto attuatore dello sviluppo privato, ovvero Lendlease. Il rischio per Arexpo, in caso di difficoltà di Lendlease che portino sino alla cessazione anticipata della concessione, è limitato al valore del canone che potrebbe non percepire sulle aree ancora da sviluppare, ma che tornerebbero di sua proprietà per essere oggetto di sviluppo futuro. Questo poiché il disposto combinato dei contratti concessori è particolarmente tutelante verso Arexpo, ponendolo di fatto in sicurezza su tutti i lotti in cui Lendlease ha iniziato lo sviluppo, attraverso un meccanismo che impone in casi di cessazione anticipata del rapporto concessorio il pagamento dei canoni complessivi, attuali e futuri relativi a quel lotto e l'assenza del riconoscimento diretto di un Terminal Value sull'opera nel frattempo realizzata.

INVESTIMENTI

Gli investimenti più significativi realizzati nel corso dell'esercizio sono esclusivamente legati ai lavori di rifunzionalizzazione delle aree, classificate nella voce rimanenze, e sono stati effettuati in conformità alle previsioni dell'oggetto sociale.

ATTIVITÀ DI RICERCA E DI SVILUPPO

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

ORGANISMO DI VIGILANZA (OdV)

Nella seduta del 27 aprile 2021 il Consiglio di amministrazione della Società ha provveduto a nominare un nuovo Organismo di vigilanza. Per tale motivo l'attività complessiva dell'OdV è stata svolta in parte dal cessato OdV ed in parte dal neominato Organismo. Il precedente Organismo di vigilanza, nelle sedute del primo trimestre 2021 ha portato a termine le attività di audit allora in corso ed ha incontrato i diversi responsabili aziendali per dare corso alle operazioni di verifica delle risultanze degli stessi.

Il nuovo Organismo di vigilanza ha compiuto una ricognizione delle attività svolte da Arexpo allo scopo di verificare la coerenza e l'aggiornamento del vigente Modello Organizzativo incontrando i responsabili delle varie funzioni aziendali ed esaminando tutta la documentazione ricevuta. La conoscenza e l'approfondimento della realtà operativa della Società ha consentito di impostare un'attività di controllo efficiente, efficace e coordinata con le altre attività di verifica volte alla gestione dei rischi aziendali.

Conclusasi la prima fase di carattere ricognitivo l'Organismo di Vigilanza, considerato che il Piano di Audit annuale e triennale include in un'unica riproduzione grafica di sintesi, l'identificazione dei rischi aziendali (inclusi i rischi 231), la pesatura del Rischio Inerente e del Rischio Residuo, l'Audit Universe e la sua copertura, l'ODV ha ritenuto utile suggerire di individuare i criteri di prioritizzazione dell'attività di verifica.

AZIONI PROPRIE POSSEDUTE, ACQUISTATE E ALIENATE

Non si sono effettuate operazioni su azioni proprie. La Società non possiede azioni proprie.

USO DI STRUMENTI FINANZIARI RILEVANTI PER LA VALUTAZIONE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA E DEL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6-bis) del terzo comma dell'art 2428 del Codice civile, si attesta che la Società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla realtà aziendale.

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

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

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

Nei primi mesi del 2022 sono stati sottoscritti tre nuovi accordi di collaborazione ai sensi dell'art. 5, comma 6 del d.lgs. n. 50/2016, con INVIMIT, con il Comune di Lainate e con l'Università di Pavia (UniPV).

L'accordo con **INVIMIT**, siglato in data **4 febbraio 2022** prevede:



- studio, disamina, proposizione, supporto alla proposizione agli enti competenti di strumenti di pianificazione urbana e territoriale, supporto alla definizione strategica delle proposte agli enti competenti di piani di sviluppo urbani e territoriali, comprensiva del supporto alla ideazione delle relative strategie di marketing territoriale;
- svolgimento da parte di Arexpo dell'attività di committenza ausiliaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. m), nn. 2, 3 e 4 del d.lgs. n. 50/2016 a favore di INVIMIT per le prestazioni riconducibili alla c.d. "filiera" della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 1, comma 2, lett. e) della L.R. n. 31/2014, concernenti gli immobili dei Fondi dalla stessa gestiti,

L'accordo con il **Comune di Lainate, siglato in data 14 febbraio 2022**, prevede:

- studio, disamina, proposizione, supporto alla pianificazione urbana e territoriale, supporto alla definizione strategica dei piani di sviluppo urbani e territoriali, comunicazione, promozione (nazionale ed internazionale), attrazione di investimenti;
- ferma la necessità di acquisire le rispettive autorizzazioni secondo i propri ordinamenti, attribuzione ad Arexpo di titolo giuridico idoneo ai fini dell'attribuzione alla medesima società della funzione di soggetto attuatore di interventi urbanistici di rigenerazione.

Rispetto all'**Accordo quadro con UNIPV**, Arexpo ha stipulato, in data 14 marzo 2022, l'accordo attuativo per l'attività di committenza ausiliaria per la realizzazione del cd. "Parco Cardano" - nuovo centro di ricerca e formazione dell'Università.

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

Fase attuativa stralci funzionali A01-02-03-04

A seguito dell'approvazione degli Stralci Funzionali A01-02-03-04 avvenuta nei mesi di luglio e agosto 2021 da parte dei Comuni di Milano e Rho, Arexpo ha sottoscritto la Convenzione Attuativa con atto notarile n°6774 in data 17 febbraio 2022 che disciplina nel dettaglio gli interventi privati da realizzare nelle aree ricadenti nei suddetti stralci.

Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione Attuativa, è stato sottoscritto l'atto n°6775 per il trasferimento a titolo gratuito a favore del Comune di Rho di aree ricadenti negli stralci A01-02-03-04 per un totale di mq 6123.

A valle della sottoscrizione della Convenzione Attuativa in data 22 febbraio 2022 con prot.107148/2022 è stato richiesto al Comune di Milano l'avvio di Istruttoria Preliminare ai sensi dell'art. 40 per l'autorizzazione delle Opere di Urbanizzazione Secondaria e delle aree Asservite connesse ai suddetti stralci.

MEZZI FINANZIARI ACCORDO CON FINLOMBARDA

Nell'ambito del contratto di Finanziamento sottoscritto fra Arexpo e Intesa Sanpaolo S.p.A. in data 12 giugno 2020 (per originari 210 milioni di euro e di cui residui al 31/12/2021 pari a 178,2 milioni di euro), in data 14 febbraio 2022 Banca Intesa ha ceduto a Finlombarda S.p.A. una quota di partecipazione nel contratto di finanziamento pari a complessivi nominali euro 25.000.000,00, distribuita pro quota su ciascuna Linea di Credito.

Di seguito la situazione debitoria di Arexpo post cessione:

Prestito	Residuo	Intesa	FL
Linea A	4.400	3.783	617
Linea B	75.000	64.478	10.522
Linea C	76.800	66.026	10.774
Linea D	22.000	18.913	3.087
TOTALE	178.200	153.200	25.000



L'ingresso di Finlombarda nel contratto di finanziamento è avvenuto a tassi più vantaggiosi per Arexpo S.p.A., che nel primo anno della nuova strutturazione del debito corrisponde ad un risparmio in oneri finanziari stimato in ca. 380 mila euro annui.

SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2021 la Società ha consolidato il proprio ruolo di garante dell'attuazione del PII Mind ed ha siglato nuovi Accordi quadro di rigenerazione urbana sul territorio regionale. Nel 2022 Arexpo rafforzerà sempre più il proprio ruolo di rigeneratore urbano sottoscrivendo nuovi Accordi ai sensi dell'art. 23 bis della l.r. 12/2005.

In corso d'anno è proseguito il percorso di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree, confermandosi le principali operazioni tracciate dal programma di sviluppo inserito nel Piano Industriale, con la vendita degli Edifici del Cardo a Fondazione Human Technopole e la cessione a Lendlease delle SLP necessarie ad avviare i progetti "Mind Village" e "West Gate", ovvero ca. 145 mila mq di sviluppo da realizzarsi tra il 2022 e il 2024, sufficienti a disegnare una "curva economica" nel prossimo triennio in grado di soddisfare il servizio del debito almeno sino a, ma non limitato, al 2023.

Inoltre, anche per il 2022, nonostante il prolungarsi della crisi pandemica ed il conflitto russo/ucraino, si confermano le previsioni di vendita di ca. 65 mila mq di aree all'Università degli Studi di Milano, su cui sorgerà il nuovo Campus Universitario (valore ca. 12 milioni di euro), ca. 11 mila mq di aree a Fondazione Human Technopole, su cui costruiranno il loro Head Quarter (valore ca. 2 milioni di euro), ca. 7,5 mila mq di SLP a Lendlease, relativi a nuovi sviluppi a valere sulla concessione aggiunta (valore ca. 5 milioni di euro).

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

PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI

Sottoponiamo l'allegato bilancio alla Vostra approvazione ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del Codice civile, si propone di destinare l'utile di esercizio come segue:

- euro **86.815 a riserva legale**
- euro **1.649.492 a utili a nuovo.**

Per il Consiglio di Amministrazione

Milano, 27 maggio 2022

Il Vicepresidente

Prof. Fabio Pammolli

L'Amministratore delegato

Dott. Igor De Biasio

AREXPO S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31/12/2021

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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

113 TP

Bilancio al 31/12/2021

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2021	31/12/2020
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	15.342	35.256
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.498	2.995
Totale immobilizzazioni immateriali	16.840	38.251
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	189.619.249	181.928.518
2) Impianti e macchinario	51.224	70.341
3) Attrezzature industriali e commerciali	526.736	1.053.123
4) Altri beni	208.167	273.497
Totale immobilizzazioni materiali	190.405.376	183.325.479
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	190.422.216	183.363.730
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I) Rimanenze</i>		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	49.095.748	87.217.600
Totale rimanenze	49.095.748	87.217.600
<i>II) Crediti</i>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	28.056.719	21.607.527
Esigibili oltre l'esercizio successivo	27.718.902	0
Totale crediti verso clienti	55.775.621	21.607.527
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	553.287	0
Totale crediti tributari	553.287	0
5-ter) Imposte anticipate	8.540.725	10.482.338
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	206.711	1.078.824
Esigibili oltre l'esercizio successivo	34.925.560	28.482.762
Totale crediti verso altri	35.132.271	29.561.586
Totale crediti	100.001.904	61.651.451
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	6.004.967	8.525.717
3) Danaro e valori in cassa	188	1.183
Totale disponibilità liquide	6.005.155	8.526.900
Totale attivo circolante (C)	155.102.807	157.393.951
D) RATEI E RISCONTI	2.138.007	2.793.124
TOTALE ATTIVO	347.663.030	343.552.805

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	100.080.424	100.080.424
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	29.881.220
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	319.174	131.030
V - Riserve statutarie	0	0
<i>VI - Altre riserve, distintamente indicate</i>		
Varie altre riserve	0	3
Totale altre riserve	0	3
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-12.905.939	-16.480.674
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.736.307	3.762.878
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	119.111.186	117.374.881
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	3.217	0
4) Altri	2.873.677	4.028.262
Totale fondi per rischi e oneri (B)	2.876.894	4.028.262
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	571.066	414.513
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	5.200.000	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	173.000.000	198.900.000
Totale debiti verso banche (4)	178.200.000	198.900.000
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.569.068	4.569.068
Totale acconti (6)	4.569.068	4.569.068
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	7.500.846	8.802.954
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	1.439.361
Totale debiti verso fornitori (7)	7.500.846	10.242.315
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	140.924	4.945.665
Totale debiti tributari (12)	140.924	4.945.665
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	126.757	107.423
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	126.757	107.423
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.732.506	2.668.349
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	300.000
Totale altri debiti (14)	2.732.506	2.968.349
Totale debiti (D)	193.270.101	221.732.820
E) RATEI E RISCONTI	31.833.783	2.329
TOTALE PASSIVO	347.663.030	343.552.805

CONTO ECONOMICO

	31/12/2021	31/12/2020
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	55.282.241	57.573.559
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-38.121.852	-44.678.048
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	8.816	0
Altri	14.417.154	34.410.936
Totale altri ricavi e proventi	14.425.970	34.410.936
Totale valore della produzione	51.586.359	47.306.467
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.696	10.377
7) Per servizi	13.359.618	19.679.871
8) Per godimento di beni di terzi	186.623	73.423
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	2.712.678	2.656.817
b) Oneri sociali	880.906	869.495
c) Trattamento di fine rapporto	234.943	186.295
Totale costi per il personale	3.828.527	3.712.607
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	21.411	53.804
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	557.161	578.585
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	23.347	0
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	281.265	109.018
Totale ammortamenti e svalutazioni	883.184	741.407
12) Accantonamenti per rischi	990.000	1.503.509
13) Altri accantonamenti	0	2.524.753
14) Oneri diversi di gestione	1.231.970	2.073.918
Totale costi della produzione	20.412.618	30.519.865
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	11.103.741	16.986.582
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	25	107
Totale proventi diversi dai precedenti	25	107
Totale altri proventi finanziari	25	107
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	6.927.932	9.386.820
Totale interessi e altri oneri finanziari	6.927.932	9.386.820
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-6.927.907	-9.386.713
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	4.175.834	7.599.869
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	494.697	1.000.867
Imposte differite e anticipate	1.944.830	2.836.124
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	2.439.527	3.836.991
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.736.307	3.762.878

RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)		
	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo Indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.736.307	3.762.878
Imposte sul reddito	2.439.527	3.836.991
Interessi passivi/(attivi)	6.927.907	9.386.713
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	332.281	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	11.436.022	16.986.582
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	1.224.943	4.214.557
Ammortamenti delle immobilizzazioni	578.572	632.389
Svalutazioni per perdita durevoli di valore	23.347	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	929.721	-469.722
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>2.756.583</i>	<i>4.377.224</i>
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	14.192.605	21.363.806
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	38.121.852	226.721.013
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-34.449.359	1.097.336
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-2.741.469	-21.252.891
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	655.117	-2.199.660
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	31.831.454	-435
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	-11.643.136	-20.162.419
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>21.774.459</i>	<i>184.202.944</i>
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	35.967.064	205.566.750
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	-6.927.907	-9.386.713
(Imposte sul reddito pagate)	-1.000.867	0
Dividendi Incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-2.222.975	-82.728
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>-10.151.749</i>	<i>-9.469.441</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	25.815.315	196.097.309
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	-8.043.428	-182.097.382
Disinvestimenti	406.370	810
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	0	-1
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	-7.637.058	-182.096.573
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche		-210.000.000
Accensione finanziamenti	0	210.000.000
(Rimborso finanziamenti)	-20.700.000	-11.100.000
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	0	5
(Rimborso di capitale)	-2	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-20.700.002	-11.099.995
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-2.521.745	2.900.741
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	8.525.717	5.626.142
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	1.183	17
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	8.526.900	5.626.159
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.004.967	8.525.717
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	188	1.183
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.005.155	8.526.900
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2021

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2021 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, e seguenti del Codice civile, interpretate e integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("i principi contabili OIC"), si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il progetto di bilancio è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 maggio 2022 che ne ha autorizzato la pubblicazione.

CRITERI DI REDAZIONE

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

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze. né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.



L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e proventi da non riconoscere in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

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

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

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

Nel corso del 2021 la Società ha consolidato il proprio ruolo di garante dell'attuazione del PII Mind ed ha siglato nuovi Accordi quadro di rigenerazione urbana sul territorio regionale. In corso d'anno è proseguito il percorso di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree, confermandosi le principali operazioni tracciate dal programma di sviluppo inserito nel Piano Industriale 2019 – 2035 approvato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 26 maggio 2020, con la vendita degli Edifici del Cardo a Fondazione Human Technopole e la cessione a Lendlease delle SLP necessarie ad avviare i progetti "Mind Village" e "West Gate", ovvero ca. 145 mila mq di sviluppo da realizzarsi tra il 2022 e il 2024, sufficienti a disegnare una "curva economica" nel prossimo triennio in grado di soddisfare il servizio del debito almeno sino al 2023. Rimane quindi confermata la capacità della Società di recuperare l'intero investimento, le perdite pregresse che hanno dato origine a stanziamenti per imposte anticipate, nonché a soddisfare integralmente il rimborso del debito finanziario.

Sulla base di quanto sopra esposto, gli Amministratori hanno redatto il presente bilancio nel presupposto della continuità aziendale.

Riportiamo di seguito sinteticamente i fatti di rilievo dell'esercizio, i quali sono stati ampiamente descritti nella Relazione sulla Gestione alla quale si rimanda per ulteriori dettagli:

15 marzo	Modifiche statutarie
20 maggio	Conclusione lavori di rimozione delle interferenze e demolizione dei manufatti e infrastrutture esistenti nell'area di insediamento del campus UniMI
22 giugno	<ul style="list-style-type: none"> – contratto di compravendita di una porzione di area gravata da diritto di superficie in grado di sviluppare 64.472 mq di SLP (valore euro 3.674.904); – anticipo del canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio sulla stessa area, ovvero dismissione di 64.472 mq di SLP a valere sulla concessione aggiunta (valore euro 35.781.960); – anticipo del canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio a valere sulla concessione base per 54.578 mq di SLP (valore euro 30.290.790); – costituzione del diritto di superficie su una superficie della concessione Aggiunta in grado di sviluppare 2.528 mq di SLP.
09 luglio	Deposito Stralci Ricognitivo A05 Ancora Pubblica IRCCS Galeazzi
27 luglio	Approvazione Stralci Funzionali A01-02-03-04 da parte del Comune di Rho
04 agosto	Approvazione Stralci Funzionali A01-02-03-04 da parte del Comune di Milano

16 settembre	Sottoscrizione di atto notarile modificativo del contratto preliminare di Concessione Aggiunta per la retrocessione delle aree relative al manufatti US6 e Cardo oggetto di vendita a Fondazione Human Technopole
28 settembre	Vendita Cardo Nord ovest e US6 a Fondazione Human Technopole
24 novembre	Segreteria Tecnica AdP Expo per discussione Addendum alla Convenzione Urbanistica relativamente all'Art. 13.3bis
25 novembre	Collegio di Vigilanza AdP Expo per discussione Addendum alla Convenzione Urbanistica relativamente all'Art. 13.3bis
20 dicembre	Sottoscrizione degli atti notarili per la cessione di aree di viabilità (Loop Sud 1 e 2) ai Comuni di Milano e Rho

Quanto sopra descritto rafforza la ragionevole aspettativa che la Società possa raggiungere l'obiettivo di uno sviluppo unitario dell'area, garantendo alla società la liquidità necessaria per rimborsare il debito ed evitare tensioni finanziarie.

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

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

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

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

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

FF
W4

rischi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

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

- Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, costituite da iniziative immobiliari, che vengono iscritte al costo di produzione, comprensivo degli oneri accessori, ovvero al valore corrente di mercato, se minore. Il valore di mercato viene determinato mediante perizie o pareri di congruità richiesti dalla società.
- Tra le immobilizzazioni materiali, di particolare rilevanza, sono i terreni oggetto di concessione e le opere riclassificate a cespiti nel corso dell'esercizio 2020 nonché le capitalizzazioni dell'esercizio 2021. Si ricorda che nel precedente bilancio, visti gli impegni derivanti dagli atti di cui si darà maggiori informazioni nei paragrafi successivi, si è dato corso dalla voce Rimanenze alla voce Immobilizzazioni materiali di alcune poste dell'attivo. Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al loro costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori, ovvero al valore corrente di mercato, se minore. Tale valore di mercato viene determinato mediante perizie o pareri di congruità richiesti dalla società
- Attività per imposte anticipate, le quali sono rilevate a fronte delle perdite fiscali riportate a nuovo e delle altre differenze temporanee, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri a fronte dei quali tali perdite e le differenze temporanee potranno essere utilizzate. Una significativa valutazione discrezionale è richiesta agli Amministratori per determinare l'ammontare delle imposte differite attive che possono essere contabilizzate.
- Fondi rischi ed oneri: la stima dei fondi per rischi ed oneri che viene effettuata facendo riferimento alle migliori informazioni disponibili alla data del presente bilancio comporta l'elaborazione di stime discrezionali riguardanti l'esito futuro di contenziosi o eventi, la cui valutazione in termini di profilo di rischio e le cui stime in termini di impatti economici finanziari sono soggette a incertezze e complessità che potrebbero determinare variazioni nelle stime.

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

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

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

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

- opere: 1,01% (il processo di ammortamento si sviluppa in 99 anni e cioè per la durata prevista della concessione a LendLease S.r.l.
- impianti e macchinari: 15%
- attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

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

Si rileva che le immobilizzazioni materiali acquistate per progetti specifici, che non avranno un'utilità economica alla conclusione del progetto, sono state ammortizzate lungo la durata dello stesso.

Sin dalla sua costituzione e in linea con il suo oggetto sociale Arexpo aveva destinato a magazzino il proprio patrimonio, in attesa di operare in futuro una distinzione tra beni destinati alla vendita o che concorrevano alla produzione nella normale attività della società, rispetto a beni di uso durevole costituenti parte dell'organizzazione permanente della stessa.

Con il Bilancio al 31 dicembre 2020 Arexpo ha provveduto al cambio di destinazione economica di determinati beni o asset sino ad allora iscritti tra gli elementi patrimoniali dell'attivo circolante. Tale cambio di destinazione, da posta dell'attivo circolante a posta immobilizzata, si è resa necessaria a seguito della sottoscrizione di atti contrattuali che hanno modificato la funzionalità di tali beni, destinandoli ad esser impiegati durevolmente nel processo produttivo.

Non sono state effettuate rivalutazioni.

Partecipazioni

La società non detiene partecipazioni.

Rimanenze

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

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

Strumenti finanziari derivati

La società non si è avvalsa di strumenti finanziari derivati.

Crediti

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

I crediti originati dalla vendita di beni e prestazioni di servizi sono rilevati secondo i requisiti indicati nel paragrafo di commento relativo ai ricavi. I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, vale a dire se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la Società.

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

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

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

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

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

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

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

Disponibilità liquide

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

Ratei e risconti

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

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

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

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

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

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

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

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

Trattamento di fine rapporto

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

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

Debiti

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

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale. La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

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

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

Valori in valuta

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

Costi e ricavi

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza. I ricavi per operazioni di vendita di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati quando il servizio è reso, ovvero la prestazione è stata effettuata. I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio a pronti alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta vigenti alla data di bilancio. Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario. I crediti e i debiti tributari sono valutati secondo il criterio del costo ammortizzato, salvo i casi in cui siano esigibili entro 12 mesi.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono calcolate sull'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee esistenti tra i valori delle attività e delle passività determinati con i criteri di valutazione civilistici ed il loro valore riconosciuto ai fini fiscali, destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono rilevate nell'esercizio in cui emergono le differenze temporanee e sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, qualora tali aliquote siano già definite alla data di riferimento del bilancio, diversamente sono calcolate in base alle aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio.

Le imposte anticipate sulle differenze temporanee deducibili e sul beneficio connesso al riporto a nuovo di perdite fiscali sono rilevate e mantenute in bilancio solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero, attraverso la previsione di redditi imponibili o la disponibilità di sufficienti differenze temporanee imponibili negli esercizi in cui le imposte anticipate si riverseranno.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono illustrati in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Il termine entro cui il fatto si deve verificare perché se ne tenga conto è la data di redazione del progetto di bilancio da parte degli Amministratori, salvo i casi in cui tra tale data e quella prevista per l'approvazione del bilancio da parte dell'Assemblea si verificano eventi tali da avere un effetto rilevante sul bilancio.

CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423, quinto comma del Codice civile.

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

ALTRE INFORMAZIONI

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP), al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a euro 16.840 (euro 38.251 nel precedente esercizio).

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	111.605	186.643	70.855	369.103
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	111.605	151.387	67.860	330.852
Valore di bilancio	0	35.256	2.995	38.251
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	0	19.914	1.497	21.411
Totale variazioni	0	-19.914	-1.497	-21.411
Valore di fine esercizio				
Costo	111.605	186.643	70.855	369.103
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	111.605	171.301	69.357	352.263
Valore di bilancio	0	15.342	1.498	16.840

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni.

Composizione dei "costi di impianto e ampliamento"

In relazione a quanto disposto dall'art.2427, comma 1 numero 3 del Codice civile, non risultano iscritti in bilancio costi d'impianto e ampliamento.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a euro 190.405.376 (euro 183.325.479 nel precedente esercizio).

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	182.042.965	148.086	2.556.555	474.446	185.222.052
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	114.447	77.745	1.503.432	200.949	1.896.573
Valore di bilancio	181.928.518	70.341	1.053.123	273.497	183.325.479
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	7.942.252	3.347	97.829	0	8.043.428
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	379.019	4.724	383.743
Ammortamento	228.894	22.464	245.197	60.606	557.161

dell'esercizio					
Altre variazioni	-22.627	0	0	0	-22.627
Totale variazioni	7.690.731	-19.117	-526.387	-65.330	7.079.897
Valore di fine esercizio					
Costo	189.962.590	151.433	1.626.064	466.303	192.206.390
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	343.341	100.209	1.099.328	258.136	1.801.014
Valore di bilancio	189.619.249	51.224	526.736	208.167	190.405.376

Le immobilizzazioni materiali per 190,41 milioni di euro sono costituite da:

- 189,6 milioni di euro, relativi a fabbricati e terreni, a loro volta composti da:
 - 97,62 milioni di euro, pari al valore dei terreni della concessione Base
 - 36,80 milioni di euro, pari al valore dei terreni della concessione Aggiunta
 - 32,88 milioni di euro, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico
 - 22,32 milioni di euro, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico
- 0,79 milioni di euro, relativi ad attrezzature ed impianti e macchinari

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

Decrementi per alienazioni

Per completezza di informazione, nel corso dell'esercizio sono state vendute Attrezzature industriali e commerciali per un valore di euro 379.019 il cui costo storico ammontava ad euro 1.028.320 al netto del fondo di ammortamento accantonato negli esercizi precedenti di euro 649.301. Tale vendita ha generato una minusvalenza di euro 330.559. Sono state altresì vendute altre immobilizzazioni materiali per un valore di euro 4.724 il cui costo storico ammontava ad euro 8.143 al netto del fondo di ammortamento accantonato negli esercizi precedenti di euro 3.419.

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni materiali"

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" pari a € 208.167 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Mobili	233.964	-52.645	181.319
	Macchine ufficio	39.533	-12.685	26.848
Totale		273.497	-65.330	208.167

Operazioni di locazione finanziaria

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

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361, comma 2 del codice civile, si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata in altre società.

ATTIVO CIRCOLANTE**Rimanenze**

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 49.095.748 (euro 87.217.600 nel precedente esercizio) così composte:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	87.217.600	-38.121.852	49.095.748
Totale rimanenze	87.217.600	-38.121.852	49.095.748

Le variazioni dell'esercizio sono dovute per 38.121.852 euro a cessioni avvenute nel corso dell'esercizio.

La composizione delle rimanenze al 31 dicembre 2021 è di seguito riportata:

RIMANENZE	49.095.748
Terreni in cessione UNIMI	11.494.698
Terreni in cessione HT	2.511.080
Terreni Aggiunta previsti in cessione	17.290.009
Opere in cessione da Convenzione Urbanistica	17.799.961

Le valutazioni effettuate dalla Direzione aziendale circa la recuperabilità del valore delle rimanenze, confermano che lo stesso è congruo rispetto al "presumibile valore di realizzo sul mercato" ed è basato sul programma delle vendite ormai ben definito.

Nel corso dell'esercizio precedente era stato accantonato un fondo per rischi ed oneri per un valore di euro 2.524.753 per la copertura dei costi di completamento di alcuni edifici destinati alla Fondazione HT. Di tale fondo residuano euro 380.168 rimasti a copertura del possibile minor valore di realizzo derivante dalla cessione dei terreni sempre alla Fondazione HT, rispetto al valore di iscrizione delle rimanenze.

Si ritiene, pertanto, che il valore di iscrizione delle rimanenze nel bilancio 2020, pur applicando ogni opportuna prudenza, sia almeno pari al valore di realizzo delle aree e dei fabbricati che sarà ottenuto grazie alle vendite.

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a euro 100.001.904 (euro 61.651.451 nel precedente esercizio).

La loro composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	28.534.129	27.718.902	56.253.031	477.410	55.775.621
Crediti tributari	553.287	0	553.287		553.287
Imposte anticipate			8.540.725		8.540.725
Verso altri	206.711	34.925.560	35.132.271	0	35.132.271
Totale	29.294.127	62.644.462	100.479.314	477.410	100.001.904

L'importo si riferisce a crediti per 100.001.904 euro, di cui 55.775.621 euro per crediti verso clienti, 553.287 euro per crediti tributari, 8.540.725 euro per imposte anticipate su perdite fiscali generate nei precedenti esercizi e 35.132.271 euro relativi a crediti verso altri (per la maggior parte riferibili agli atti di cessione delle

opere nei confronti dei Comuni di Milano e Rho, a futuro scomputo degli oneri dovuti per OOUU primaria e secondaria).

Il fondo rischi/svalutazione crediti ammonta ad euro 477.410 (euro 194.145 nel precedente esercizio) e risulta incrementato per accantonamenti dell'esercizio di euro 281.265.

Crediti verso clienti

L'importo si riferisce a crediti commerciali principalmente per vendita di beni ed aree e per il riaddebito dei costi di realizzazione delle urbanizzazioni esistenti e di completamento.

I crediti verso clienti ricomprendono euro 50.827.776 relativi a crediti per fatture già emesse e non ancora incassate ed euro 5.425.255 relativi a fatture da emettere, al netto del fondo svalutazione crediti accantonato per euro 477.410.

Crediti tributari

Trattasi principalmente del credito IRAP pari ad euro 506.170 per versamento di acconti in eccesso rispetto al carico di imposte dell'esercizio e del credito IVA del mese di dicembre per euro 36.517.

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate ammontano a euro 8.540.725 (euro 10.482.338 nell'esercizio precedente).

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

Inoltre, si ritiene che le imposte anticipate iscritte a fronte di perdite fiscali compensabili con futuri redditi imponibili saranno effettivamente recuperate nel periodo coperto dal Piano Industriale della Società approvato all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 26 maggio 2020. Sulla base di tale Piano Industriale, integrate con i dati a consuntivo del presente progetto di bilancio, le imposte anticipate attualmente iscritte si potranno recuperare in circa 7 anni.

Si rimanda alla nota Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate per un dettaglio sulla movimentazione delle imposte anticipate registrata nel corso dell'esercizio.

Crediti verso altri

Crediti verso altri- Esigibili entro l'esercizio successivo	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore</i>
Acconti a fornitori	17.259
Partite da appurare	165.584
INAIL c/rimborsi per infortuni	1.608
Depositi cauzionali in denaro	22.260
Totale	206.711

Di seguito si specifica la composizione dei depositi cauzionali:

Deposito Cauzionale Città Metropolitana Milano	3.820
Deposito Cauzionale Regione Lombardia Guisa E016	14.093
Deposito Cauzionale Guisa E026 - Regione Lombardia	1.714
Grande Derivazione Mind Arexpo/Gsd - Spese Istruttoria Città Metropolitana Milano	2.633
Totale	22.260

I crediti verso gli altri esigibili oltre l'esercizio successivo si compongono come segue:

Descrizione	Valore
Credito vs Comune Milano scompiti	22.206.578
Credito vs Comune Rho scompiti	12.622.488
Crediti Vs regione Lombardia progetto	96.494
Totale dell'allegato	34.925.560

I crediti verso i Comuni esigibili oltre l'esercizio successivo sono maturati in seguito alla cessione avvenuta nel corso dell'esercizio di parte dei terreni come previsto dalla Convenzione a scapito degli oneri di urbanizzazione.

Crediti - Distinzione per scadenza

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	21.607.527	34.168.094	55.775.621	28.056.719	27.718.902	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	0	553.287	553.287	553.287	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	10.482.338	-1.941.613	8.540.725			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	29.561.586	5.570.685	35.132.271	206.711	34.925.560	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	61.651.451	38.350.453	100.001.904	28.816.717	62.644.462	0

Crediti - Ripartizione per area geografica

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

	Totale	
Area geografica		Italia
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	55.775.621	55.775.621
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	553.287	553.287
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	8.540.725	8.540.725
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	35.132.271	35.132.271
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	100.001.904	100.001.904

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 6.005.155 (euro 8.526.900 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	8.525.717	-2.520.750	6.004.967
Denaro e altri valori in cassa	1.183	-995	188
Totale disponibilità liquide	8.526.900	-2.521.745	6.005.155

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a euro 2.138.007 (euro 2.793.124 nel precedente esercizio).

La voce è interamente composta da risconti attivi, come di seguito riportati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	2.793.124	-655.117	2.138.007
Totale ratei e risconti attivi	2.793.124	-655.117	2.138.007

Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Risconti attivi UP front 1%	1.481.165
	Risconti attivi su spese di assicuraz.	170.569
	Risconti attivi per imposta sostitutiva	431.027
	Altri	55.246
Totale		2.138.007

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

Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Non sussistono svalutazioni, né ripristini di valore a fronte di svalutazioni effettuate nei precedenti esercizi.

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

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

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

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 119.111.186 (euro 117.374.881 nel precedente esercizio).

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono riferite a deliberazioni dell'Assemblea degli Azionisti del 12 luglio 2021 (approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2020) con destinazione dell'utile conseguito a riserva legale per euro 188.144 e con riporto a utili a nuovo per euro 3.574.734.

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio 2021 dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	100.080.424	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	0	0
Riserva legale	131.030	0	188.144
Altre riserve			
Varie altre riserve	3	0	0
Totale altre riserve	3	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-16.480.674	1	3.574.734
Utile (perdita) dell'esercizio	3.762.878	0	0
Totale Patrimonio netto	117.374.881	1	3.762.878

	Decrementi	Riclassificazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		100.080.424
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0		29.881.220
Riserva legale	0	0		319.174
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	-3		0
Totale altre riserve	0	-3		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-12.905.939
Utile (perdita) dell'esercizio	3.762.878	0	1.736.307	1.736.307
Totale Patrimonio netto	3.762.878	-3	1.736.307	119.111.186

	Descrizione	Importo
	Riserva da arrotondamento Euro	0

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

	Valore di inizio esercizio	Altre destinazioni
Capitale	100.080.424	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	43.815.536	0
Riserva legale	131.030	0
Altre riserve		
Varie altre riserve	-3	0
Totale altre riserve	-3	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-16.480.673	-1
Utile (perdita) dell'esercizio	-13.934.316	0
Totale Patrimonio netto	113.611.998	-1

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		100.080.424
Riserva da soprapprezzo delle azioni	13.934.316	0		29.881.220
Riserva legale	0	0		131.030
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	6		3
Totale altre riserve	0	6		3
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-16.480.674
Utile (perdita) dell'esercizio	-13.934.316	0	3.762.878	3.762.878
Totale Patrimonio netto	0	6	3.762.878	117.374.881

Per maggior chiarezza e trasparenza vengono inoltre riportate le variazioni intervenute nell'esercizio 2019 come di seguito specificato.

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

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	100.080.424	Capitale	B	0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	Apporto dei soci	A e B	0	0	0
Riserva legale	319.174	Utili	A e B	0	0	0
Altre riserve						
Versamenti in conto capitale	0	Apporto dei soci	A e B	0	0	0
Utili portati a nuovo	5.536.225	Utili	A e B	0	0	0
Totale	135.817.043			0	0	0
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro						

A complemento delle informazioni fornite sul Patrimonio netto qui di seguito si specificano le seguenti ulteriori informazioni.

Riserve di rivalutazione

Non sono iscritte riserve di rivalutazione.

Riserva indisponibile Art. 60, comma 7-ter D.L. 104/2020

Non sono iscritte riserve indisponibili

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti per complessivi euro 2.876.894 (euro 4.028.262 nel precedente esercizio).

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	0	4.028.262	4.028.262
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	3.217	0	990.000	993.217
Altre variazioni	0	0	0	-2.144.585	-2.144.585
Totale variazioni	0	3.217	0	-1.154.585	-1.151.368
Valore di fine esercizio	0	3.217	0	2.873.677	2.876.894

La voce "Altri fondi" è relativa ad oneri per possibili contestazioni da parte di fornitori e oneri futuri come di seguito specificato:

- 990 mila euro: a fronte della copertura di costi rilevati da specifiche riserve registrate su appalto di lavori;
- 380 mila euro: a fronte della copertura del possibile minor valore di realizzo derivante dalla cessione di terreni alla Fondazione HT, rispetto al valore di iscrizione della rimanenza.

Si specifica che i sopraddetti accantonamenti, non potranno costituire pretesa al riconoscimento di alcun costo.

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta ad euro 571.066 (euro 414.513 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	414.513
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	234.943
Utilizzo nell'esercizio	691
Altre variazioni	-77.699
Totale variazioni	156.553
Valore di fine esercizio	571.066

DEBITI

I debiti sono iscritti per complessivi euro 193.270.101 (euro 221.732.820 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	198.900.000	-20.700.000	178.200.000
Acconti	4.569.068	0	4.569.068
Debiti verso fornitori	10.242.315	-2.741.469	7.500.846
Debiti tributari	4.945.865	-4.804.741	140.924
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	107.423	19.334	126.757
Altri debiti	2.968.349	-235.843	2.732.506
Totale	221.732.820	-28.462.719	193.270.101

A seguito del bando di gara indetto nel corso dell'esercizio 2019 per la ristrutturazione del debito finanziario, il 12 giugno 2020 Arexpo ha sottoscritto con Intesa Sanpaolo S.p.A. un contratto di Finanziamento di lungo periodo del valore di 210 milioni di euro oltre a ulteriori 10 milioni di euro relativi alla costituzione di una linea di crediti Stand-by, e ha provveduto ad estinguere il precedente finanziamento Bridge per 210 milioni di euro, sottoscritto con il Pool di banche composto da Intesa Sanpaolo, MPS, Popolare di Sondrio, BPM e Banca IMI (in qualità di banca agente).

Grazie a tale operazione si è provveduto a consolidare il debito di Arexpo nel lungo periodo in completa assenza del rischio di fluttuazione dei tassi di interesse. Il tasso medio d'indebitamento ottenuto risulta inferiore di ca. il 40% rispetto a quello del Bridge estinto, con un risparmio registrato in corso d'anno di ca. 2,5 milioni di euro.

Il finanziamento Senior a inizio esercizio era così composto:

- Linea A) 14,4 milioni di euro amortizing: garantita dalle cessioni di aree e immobili verso UNIMI e Fondazione HT. La durata è stata prevista in 2 anni.
- Linea B) 78,7 milioni di euro - amortizing: linea assistita da cessione dei canoni derivanti dal contratto di Concessione Base stipulato con Lendlease. La durata è stata prevista in 15 anni.
- Linea C) 78,8 milioni di euro - amortizing: di natura Project è garantita da ipoteca iscritta sui diritti volumetrici che residuano sull'area (ca. 227.500 mq di SLP) ovvero quelli relativi alla Concessione Aggiunta oltre che da ipoteca iscritta sulla "nuda proprietà" per la concessione Base. La durata è prevista in 15 anni.
- Linea D) 27 milioni di euro - bullet: determinata sulla base della quota residua del finanziamento di 210 mln, prevista Ballon. La durata è prevista in 16 anni.

Il tasso medio d'indebitamento è pari al 3,4%.

Il finanziamento prevede un sistema cd di "cash sweep", ovvero in sintesi Arexpo destinerà i flussi di cassa eccedenti i 6 milioni di euro alla fine di ogni esercizio al rimborso del debito, partendo dalle linee con rimborso più lontano nel tempo (linea D o ballon).

Nel corso del 2021 si è provveduto al rimborso di ca. 20,7 milioni di euro. Il debito a fine 2021 è pertanto sceso dai 198,9 milioni di euro di inizio periodo a 178,2 milioni di euro.

Il finanziamento Senior è sottoposto al rispetto di due parametri finanziari da misurarsi alla data del 31 dicembre di ciascun esercizio. Tali parametri finanziari sono:

- Annual Debt Service Coverage Ratio o ADSCR che indica il rapporto tra il Free Cash Flow e il Servizio del Debito, il quale alla data del 31 dicembre deve risultare pari o superiore a 1,05x.
- Loan to Cost che indica il rapporto tra l'ammontare dell'indebitamento finanziario (ivi incluso il Finanziamento) e la somma algebrica delle voci di bilancio Immobilizzazioni e Rimanenze, il quale deve risultare non superiore al 75%.

Alla data del 31 dicembre 2021, entrambi i parametri finanziari sono stati rispettati.

Debiti - Distinzione per scadenza

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

I debiti verso fornitori si riferiscono a fatture da regolare al 31 dicembre 2021 e a fatture da ricevere stanziate in applicazione del principio della competenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	198.900.000	-20.700.000	178.200.000	5.200.000	173.000.000	0
Acconti	4.569.068	0	4.569.068	4.569.068	0	0
Debiti verso fornitori	10.242.315	-2.741.469	7.500.846	7.500.846	0	0
Debiti tributari	4.945.665	-4.804.741	140.924	140.924	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	107.423	19.334	126.757	126.757	0	0
Altri debiti	2.968.349	-235.843	2.732.506	2.732.506	0	0
Totale debiti	221.732.820	-28.462.719	193.270.101	20.270.101	173.000.000	0

Debiti - Ripartizione per area geografica

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

	Totale	
Area geografica	Italia	
Debiti verso banche	178.200.000	178.200.000
Acconti	4.569.068	4.569.068
Debiti verso fornitori	7.500.846	7.500.846
Debiti tributari	140.924	140.924
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	126.757	126.757
Altri debiti	2.732.506	2.732.506
Debiti	193.270.101	193.270.101

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	178.200.000	178.200.000	0	178.200.000
Acconti	0	0	4.569.068	4.569.068
Debiti verso fornitori	0	0	7.500.848	7.500.848
Debiti tributari	0	0	140.924	140.924
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	126.757	126.757
Altri debiti	0	0	2.732.506	2.732.506
Totale debiti	178.200.000	178.200.000	15.070.101	193.270.101

Il contratto sottoscritto in data 12 giugno 2020 con Intesa Sanpaolo e banca IMI (in qualità di banca agente) è assistito, relativamente ad euro 178,2 milioni di euro residui relativi alle linee B) C) D) da piena ipoteca sui terreni della concessione Aggiunta e ipoteca iscritta sulla "nuda proprietà", o area gravata da diritto di superficie, per la concessione base.

Si ricorda inoltre che tra le garanzie previste dal contratto sopracitato vi sono le lettere d'intenti sottoscritte da parte degli Azionisti Ministero delle Finanze, Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione Fiera Milano, che prevedono:

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

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi al 31 dicembre 2021 si riferiscono alle seguenti partite:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	2.329	31.831.454	31.833.783
Totale ratei e risconti passivi	2.329	31.831.454	31.833.783

Si riferiscono principalmente al risconto dell'anticipo del canone del diritto di superficie di ca. 54 mila di SLP a valere sulla concessione base verso Lendlease (seguendo parere Agenzia delle Entrate l'importo della fattura sarà riscontato in ogni periodo contabile sino alla fine della concessione).

IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE E IMPEGNI NON RISULTANTI DAL BILANCIO

Nel corso dell'esercizio non è stato attuato alcun accordo non risultante dal bilancio.

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

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

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

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	Ricavi per vendita di beni	54.024.675
	Ricavi per prestazioni di servizi	1.257.566
Totale		55.282.241

I ricavi delle vendite sono riconducibili principalmente: alla vendita di Cardo Nord/Ovest e US6 alla Fondazione HT, alla vendita di lotti di area del sito MIND gravata da diritto di superficie o promessa in diritto di superficie; alla vendita di beni mobili a seguito di manifestazioni d'interesse (per citare le principali fonti di entrate).

I ricavi delle prestazioni sono riconducibili principalmente: a rimborsi dei costi di sito dai vari partner di Mind.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

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

	Area geografica	Valore esercizio corrente
	Italia	55.282.241
Totale		55.282.241

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 14.425.970 (euro 34.410.936 nel precedente esercizio).

Nel corso dell'esercizio si è proceduto alla riclassificazione della voce "altri ricavi per diritti di superficie", considerata negli esercizi precedenti nella voce A5) *altri ricavi e proventi*, nella voce A1) *ricavi delle vendite e delle prestazioni* ritenendo che si tratti di ricavi direttamente afferenti all'attività svolta dalla società.

Conseguentemente, anche per il valore compartivo dell'esercizio 2020 si è proceduto alla riclassificazione e pertanto la voce nella colonna *esercizio 2020*, risulta differente rispetto alla voce indicata nel bilancio dello scorso esercizio, pari ad euro 599.714.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	0	8.816	8.816
Altri			
Proventi immobiliari	354.258	4.042.178	4.396.436
Rimborsi spese	1.278.921	365.201	1.644.122
Plusvalenze di natura non finanziaria	0	16.757	16.757

Sopravvenienze e insussistenze attive	3.086.235	-1.259.028	1.827.207
Ricavi per cessione opere ai comuni	28.482.762	-22.136.458	6.346.304
Altri ricavi e proventi	1.208.760	-1.022.432	186.328
Totale altri	34.410.936	-19.993.782	14.417.154
Totale altri ricavi e proventi	34.410.936	-19.984.966	14.425.970

Contributi in conto esercizio

Nel corso dell'esercizio la società ha usufruito del credito di imposta per sanificazione ai sensi dell'art. 32 del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73 e del credito di imposta "detenuti" a sensi della L. 193/2002 (art. 6, c. 1, Decreto 24/072014, n. 148) per complessivi euro 8.816.

Inoltre, la Società ha ottenuto il finanziamento sull'Azione I.1.b.1.3 - Sostegno alle attività collaborative di R&S per lo sviluppo di nuove tecnologie sostenibili, di nuovi prodotti e servizi "CALL HUB RICERCA E INNOVAZIONE" del Programma Operativo Regionale 2014-2020 Asse Prioritario I – rafforzare la ricerca, lo sviluppo e l'innovazione. Arexpo in qualità di partner del progetto a fronte di un investimento pari ad euro 605.501,00 euro potrà usufruire, a seguito di rendicontazione dei costi sostenuti, di un contributo di euro 260.200,40. Nel 2021 sono state rendicontate spese sostenute per euro 241.236,15 ed è stato iscritto a bilancio un credito vs Regione Lombardia di euro 96.494,46.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 13.359.618 (euro 19.679.871 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Energia elettrica	1.083.817	382.811	1.466.628
Acqua	401.951	- 17.384	384.567
Spese di manutenzione e lavori	4.103.608	- 937.439	3.166.169
Servizi e consulenze tecniche	1.967.295	- 816.174	1.151.121
Compensi agli amministratori	332.870	- 9.681	323.189
Compensi a sindaci, revisori e ODV	117.440	12.867	130.307
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	45.597	- 44.697	900
Promozione e Pubblicità legale	315.484	14.518	330.002
Spese e consulenze legali	-	-	-
Servizi fiscali, amministrative e commerciali	86.957	- 21.417	65.540
Spese telefoniche	87.741	- 70.846	16.895
Assicurazioni	521.460	140.786	662.246
Spese di rappresentanza	-	-	-
Spese di viaggio e trasferta	7.214	12.496	19.710
Personale distaccato/somministrato presso l'impresa	1.220.467	- 272.849	947.618
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	26.344	11.082	37.426
Servizi legali e notarili	291.572	- 159.785	131.787
Servizi IT	348.816	- 37.200	311.616
Altri	8.721.238	- 4.507.341	4.213.897
Totale	19.679.871	- 6.320.253	13.359.618

FA


Nella tabella soprariportata nella voce “altri” sono ricomprese, tra l’altro, le spese per lavori su opere per ristrutturazioni pari ad euro 509.414, costi per demolizioni pari ad euro 838.276, le spese per la vigilanza dell’area pari ad euro 1.457.693, costi di bonifica e rimozioni terre pari ad euro 163.678, costi per pulizia sito e gestione rifiuti pari ad euro 274.690, costi manutenzione sito e gestione del verde pari ad euro 428.737

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 186.623 (euro 73.423 nel precedente esercizio) e sono composti da affitti e locazioni e noleggi autoveicoli.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 1.231.970 (euro 2.073.918 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
ICI/IMU	1.315.793	-702.315	613.478
Imposta di registro	598	-598	0
Diritti camerali	1.142	919	2.061
Abbonamenti riviste, giornali	451	381	832
Sopravvenienze e insussistenze passive	447.315	-381.397	65.918
Minusvalenze di natura non finanziaria	565	348.473	349.038
Altri oneri di gestione	308.054	-107.411	200.643
Totale	2.073.918	-841.948	1.231.970

La voce è composta principalmente dalle tasse ed imposte sulle aree di proprietà della Società e da minusvalenze sulle alienazioni intercorse nell'esercizio 2021.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del Codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce “interessi ed altri oneri finanziari” per complessivi euro 6.927.932 (euro 9.386.820 nel precedente esercizio):

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	6.919.298
Altri	8.634
Totale	6.927.932

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

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

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

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

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte di competenza dell'esercizio sono rappresentate dalle imposte correnti, così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali, e dalle imposte anticipate, relative a componenti di reddito negativi soggetti a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica e a benefici fiscali derivanti da perdite fiscali di precedenti esercizi.

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate:

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

Le imposte anticipate IRES sono state calcolate utilizzando l'aliquota del 24,00%. Non rilevano imposte anticipate IRAP.

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

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	0
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	0
B) Effetti fiscali	
Fondo Imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-10.482.338
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	1.841.613
Fondo Imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-8.540.725

	Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
	Perdite fiscali a nuovo	48.014.108	-5.581.626	42.432.482	24,00	6.785.139	0	0
	Spese di manutenzione e riparazione, ammodernamento	21.222	-10.611	10.611	24,00	2.547	0	0

	mento e trasformazione > 5%							
	Ecceденza ACE	12.707.919	717.471	13.425.390	24,00	1.050.831	0	0
	Fondo svalutazione crediti tassabile	42	0	42	24,00	10	0	0
	Emolumenti non corrisposti per cassa	0	0	51.000	24,00	12.240	0	0
	Fondo rischi contrattuali	1.503.509	0	1.503.509	24,00	360.842	0	0
	Fondo svalutazione magazzino	2.524.753	-1.154.585	1.370.168	24,00	328.840	0	0
	Tassa rifiuti non pagata	0	1.149	1.149	24,00	276	0	0

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Plusvalenze patrimoniali - Ordinarie	0	13.404	13.404	24,00	3.217	0	0

	Esercizio precedente - Ammontare	Esercizio precedente - Aliquota fiscale	Esercizio precedente - Imposte anticipate (100%)
Perdite fiscali:			
dell'esercizio	0		
di esercizi precedenti	48.014.108		
Totale perdite fiscali	48.014.108		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	48.014.108	24,00	10.482.338

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva

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

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

Si ritiene che le imposte anticipate iscritte a fronte di perdite fiscali compensabili con futuri redditi imponibili saranno effettivamente recuperate nel periodo coperto dal Piano Industriale della Società approvato all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 26 maggio 2020. Sulla base delle previsioni di tale Piano Industriale, integrate con i dati a consuntivo del presente progetto di bilancio, le imposte anticipate attualmente iscritte si potranno recuperare in circa 7 anni.

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

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

Nel 2021 la forza lavoro di Arexpo S.p.A. è così composta:

Natura del rapporto	Al 31/12/2021	Al 31/12/2020
DIRIGENTI		
a tempo indeterminato	3	3
a tempo determinato	3	2
in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	1	1
QUADRI		
a tempo indeterminato	17	17
a tempo determinato	0	0
in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	0	0
IMPIEGATI		
a tempo indeterminato	16	9
a tempo determinato	1	2
in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	2
in somministrazione	8	15
CO.CO.CO.		
collaborazioni coordinate e continuative	0	0
Totali	51	51
Tirocini formativi "programma 2121"	0	0

Il costo del personale di Arexpo per il 2021, è pari a euro 4.877.286 così suddiviso:

2021	Personale Aexpo	Assegnazioni Temporanee RL	Contratti di somministrazione	co.co.co.	totale
A) Salari e stipendi					
Emolumenti e assegni fissi	2.408.975	247.771	604.736	-	3.261.481
Compensi Accessori	303.703	23.436	-	-	327.138
Totale A)	2.712.678	271.206	604.736	-	3.588.620
B) Oneri Sociali	880.906	45.314	-	-	926.220
C) IFR	234.943	23.436	-	-	258.378
D) Altri Costi	101.142	2.926	-	-	104.068
Totale B)+C)+D)	1.216.991	71.675	-	-	1.288.666
TOTALE	3.929.668	342.882	604.736	-	4.877.286

Si evidenzia che Arexpo nel corso del 2021, a fronte dell'erogazione di servizi dedicati all'interno del sito MIND, ha ricevuto dai partner euro rimborsi per costi di personale debitamente rendicontati pari ad euro 853.975.

Compensi agli organi sociali

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	300.000	60.440

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi alla società di revisione ai sensi

dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del Codice civile, comprensivi dei costi di sottoscrizione dei modelli fiscali relativi all'anno:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	22.440
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	22.440

Categorie di azioni emesse dalla società

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

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

Titoli emessi dalla società

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

Strumenti finanziari

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Impegni

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

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

Operazioni con parti correlate

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

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni rilevanti, ma concluse a condizioni di mercato ed in forza della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (cd legge di stabilità 2017) che all'art. 1, comma 136 (Arexpo e convenzioni con i soci) recita: "La società Arexpo S.p.A.

può avvalersi, sulla base di convenzioni, della collaborazione degli uffici tecnici e amministrativi dei propri soci pubblici, nonché delle rispettive società in house”.

Di seguito si riportano i rapporti con le Parti correlate:

Parti Correlate	Crediti	Debiti	Costi	Ricavi
MM S.p.A.	-	-	-	-
Comune di Milano	22.206.578	1.439.361	-	4.230.870
Comune di Rho	12.635.569	-	-	2.128.516
Fondazione Fiera Milano	2.234.000	2.259.002	25.002	-
Regione Lombardia	114.935	126.595	126.595	96.494
Città Metropolitana di Milano	3.820	-	-	-

Nello specifico:

- Fondazione Fiera Milano relativa alla quota pari a euro 2.234.000 trattenuta al momento dell'acquisto dell'area per le bonifiche sulla base della proposta di definizione.
- Comune di Milano: con riferimento ai ricavi/crediti, pari a ca. euro 22.206.578, sono relativi al valore delle opere cedute con atto di trasferimento in esecuzione di Convenzione Urbanistica del 3 giugno 2020, a futuro scomputo della quota di contributo afferente agli oneri di Urbanizzazione dovuti da Arexpo. Il costo/debito di euro 1.439.361 è riferibile, invece, alla quota di oneri di Urbanizzazione di competenza dell'esercizio 2020 ed ad euro 13 mila per alienazione beni mobili.
- Comune di Rho: con riferimento ai ricavi/crediti, pari a euro 12.622.488, sono relativi al valore delle opere cedute con atto di trasferimento in esecuzione di Convenzione Urbanistica del 3 giugno 2020, a futuro scomputo della quota di contributo afferente agli oneri di Urbanizzazione dovuti da Arexpo.
- Città Metropolitana: si tratta di un deposito cauzionale.
- Regione Lombardia: si tratta di rimborsi salari personale in assegnazione temporanea art 23 bis 165/01, depositi cauzionali.

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del Codice civile:

Oltre MIND: nuove prospettive in ambito rigenerazione urbana in Regione Lombardia

Nei primi mesi del 2022 sono stati sottoscritti tre nuovi accordi di collaborazione ai sensi dell'art. 5, comma 6 del d.lgs. n. 50/2016, con INVIMIT, con il Comune di Lainate e con l'Università di Pavia (UniPV).

L'accordo con INVIMIT, siglato in data 4 febbraio 2022 prevede:

- studio, disamina, supporto alla proposizione agli enti competenti di strumenti di pianificazione urbana e territoriale, supporto alla definizione strategica delle proposte agli enti competenti di piani di sviluppo

FR
MB

urbani e territoriali, comprensiva del supporto alla ideazione delle relative strategie di marketing territoriale;

- svolgimento da parte di Arexpo dell'attività di committenza ausiliaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. m), nn. 2, 3 e 4 del d.lgs. n. 50/2016 a favore di INVIMIT per le prestazioni riconducibili alla c.d. "filiera" della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 1, comma 2, lett. e) della L.R. n. 31/2014, concernenti gli immobili dei Fondi dalla stessa gestiti,

L'accordo con il Comune di Lainate, siglato in data 14 febbraio 2022, prevede:

- studio, disamina, proposizione, supporto alla pianificazione urbana e territoriale, supporto alla definizione strategica dei piani di sviluppo urbani e territoriali, comunicazione, promozione (nazionale ed internazionale), attrazione di investimenti;
- ferma la necessità di acquisire le rispettive autorizzazioni secondo i propri ordinamenti, attribuzione ad Arexpo di titolo giuridico idoneo ai fini dell'attribuzione alla medesima società della funzione di soggetto attuatore di interventi urbanistici di rigenerazione.

Rispetto all'Accordo quadro con UniPV, Arexpo ha stipulato, in data 14 marzo 2022, l'accordo attuativo per l'attività di committenza ausiliaria per la realizzazione del cd. "Parco Cardano" - nuovo centro di ricerca e formazione dell'Università.

Programma integrato d'intervento

Fase attuativa stralci funzionali A01-02-03-04

A seguito dell'approvazione degli Stralci Funzionali A01-02-03-04 avvenuta nei mesi di luglio e agosto 2021 da parte dei Comuni di Milano e Rho, Arexpo ha sottoscritto la Convenzione Attuativa con atto notarile n° 6774 in data 17 febbraio 2022 che disciplina nel dettaglio gli interventi privati da realizzare nelle aree ricadenti nei suddetti stralci.

Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione Attuativa, è stato sottoscritto l'atto n° 6775 per il trasferimento a titolo gratuito a favore del Comune di Rho di aree ricadenti negli stralci A01-02-03-04 per un totale di mq 6123.

A valle della sottoscrizione della Convenzione Attuativa in data 22 febbraio 2022 con prot.107148/2022 è stato richiesto al Comune di Milano l'avvio di Istruttoria Preliminare ai sensi dell'art. 40 per l'autorizzazione delle Opere di Urbanizzazione Secondaria e delle aree Asservite connesse ai suddetti stralci.

Mezzi finanziari accordo con Finlombarda

Nell'ambito del contratto di Finanziamento sottoscritto tra Arexpo e Intesa Sanpaolo S.p.A. in data 12 giugno 2020 (per originari 210 milioni di euro e di cui residui al 31/12/2021 pari a 178,2 milioni di euro), in data 14 febbraio 2022 Banca Intesa ha ceduto a Finlombarda S.p.A. una quota di partecipazione nel contratto di finanziamento pari a complessivi nominali euro 25.000.000,00, distribuita pro quota su ciascuna Linea di Credito.

Di seguito la situazione debitoria di Arexpo post cessione:

Prestito	Residuo	Intesa	FL
Linea A	4.400	3.783	617
Linea B	75.000	64.478	10.522
Linea C	76.800	66.026	10.774
Linea D	22.000	18.913	3.087
TOTALE	178.200	153.200	25.000

L'ingresso di Finlombarda nel contratto di finanziamento è avvenuto a tassi più vantaggiosi per Arexpo S.p.A., che nel primo anno della nuova strutturazione del debito corrisponde ad un risparmio in oneri finanziari stimato in ca. 380 mila euro.

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

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

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, si fa presente che la società ha beneficiato del credito di imposta relativo alle spese per la sanificazione e l'acquisto dei dispositivi di protezione (credito d'imposta art. 32 del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73) per l'importo di Euro 2.576 oltre ad euro 6.240 quale credito di imposta "detenuti" ai sensi della Legge 193/2000 (art. 6, comma 1m Decreto 24.07.2014 n. 148)

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone la destinazione del risultato d'esercizio come segue:

- Euro 86.815 a riserva legale
- Euro 1.649.492 a utili a nuovo.

Signori Azionisti, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto dallo Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31.12.2021 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

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

Milano, 27 maggio 2022

L'Organo Amministrativo

Il Vicepresidente

Prof. Fabio Pammolli



L'Amministratore delegato

Dott. Igor De Biasio



Dichiarazione di conformità

I sottoscritti Fabio Pammolli e Igor De Biasio, amministratori della Società AREXPO S.p.A., consapevoli delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attestano, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società.