



DOC XV, n. 311

CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

IL PRESIDENTE

Onorevole Presidente,

in adempimento al disposto dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, rassegno alla S.V. la determinazione e la relazione con cui la Corte dei conti riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria di Arexpo S.p.A. per l'esercizio 2022.

Alla determinazione sono allegati i documenti rimessi dall'Ente ai sensi dell'art. 4, primo comma, della legge stessa.

L'occasione è gradita per inviare distinti saluti.

Manuela Arrigucci

Illustre On.
Dott. Lorenzo FONTANA
Presidente della Camera dei Deputati
R O M A



CORTE DEI CONTI

Viale Giuseppe Mazzini 105 - 00195 Roma - Italia | Tel. 06 3876 2595 - 2226

e-mail: sezione.controllo.enti@cor-teconti.it | pec: sezione.controllo.enti@cor-teconticert.it

Camera dei Deputati ARRIVO 12 novembre 2024 Prot: 2024/0001891/TN - Doc. firmato digitalmente da: MANUELA ARRIGUCCI + 1



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

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

2022

Determinazione del 17 ottobre 2024, n. 138



CORTE DEI CONTI



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

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

2022

Relatore: Consigliere Donato Centrone

Ha collaborato
per l'istruttoria e l'elaborazione dei dati
la Dott.ssa Silvia Rettagliati



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 17 ottobre 2024;

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

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

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

visto l'art. 5 del decreto-legge 25 novembre 2015, n. 185, convertito dalla legge 22 gennaio 2016, n. 9;

visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 9 marzo 2016, con il quale sono stati disciplinati, in attuazione della norma di legge sopra indicata, i presupposti per l'ingresso del Ministero dell'economia e delle finanze nel capitale sociale di Arexpo s.p.a.;

visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 14 aprile 2017, con il quale AREXPO s.p.a. è stata sottoposta al controllo della Corte dei conti, con le modalità di cui all'art. 12 della citata legge n. 259 del 1958;

visto il bilancio della Società suddetta, relativo all'esercizio finanziario 2022, nonché le annesse relazioni del Presidente e del Collegio sindacale, trasmesse alla Corte in adempimento dell'art. 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il Consigliere Donato Centrone e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte dei conti, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione economico-patrimoniale e finanziaria di AREXPO s.p.a. per l'esercizio 2022;

ritenuto che, assolti gli adempimenti di legge, si possano, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259 del 1958, comunicare, alle ridette Presidenze, il bilancio - corredato della relazione degli



CORTE DEI CONTI

organi di amministrazione e di controllo - e la relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce, quale parte integrante;



CORTE DEI CONTI

P. Q. M.

comunica, a norma dell'art. 7 della legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2022 di AREXPO s.p.a. - corredato delle relazioni degli organi di amministrazione e di controllo - l'unita relazione, con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della società.

Il RELATORE
Donato Centrone
f.to digitalmente

Il PRESIDENTE
Manuela Arrigucci
f.to digitalmente

depositato in segreteria
DIRIGENTE
Fabio Marani
f.to digitalmente

SOMMARIO

PREMESSA	1
1. ASPETTI ORDINAMENTALI, NATURA GIURIDICA, QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO.....	2
1.1 - Gli scopi sociali e l'assetto proprietario	2
2. GLI ORGANI DELLA SOCIETA'. COMPOSIZIONE E VICENDE	5
2.1 - Gli organi di controllo e di vigilanza - Il sistema di controllo interno.....	8
3. ASSETTO ORGANIZZATIVO E PERSONALE	12
3.1 - Consistenza e costo del personale.....	13
3.2 - Le collaborazioni esterne.....	15
4. ATTIVITÀ ISTITUZIONALE.....	17
4.1 - Premessa	17
4.2 - Il piano industriale.....	18
4.3 - Il "MIND" "Milano Innovation District" e il correlato strumento urbanistico attuativo	18
4.4 - Le "funzioni pubbliche"	22
4.5 - Ulteriori fatti gestionali di rilievo.....	25
4.6 - Il contributo alla realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto MIND	27
4.7 - Contenzioso	28
5. L'ATTIVITÀ NEGOZIALE.....	29
6. IL BILANCIO.....	31
6.1 - Notazioni generali	31
6.2 - Lo stato patrimoniale	32
6.2.1 - I contratti di finanziamento.....	40
6.3 - Il conto economico.....	41
6.4 - Il rendiconto finanziario e il conto consuntivo per missioni e programmi	44
7. CONCLUSIONI.....	48

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Assetto proprietario della società.....	3
Tabella 2 - Compensi degli amministratori.....	8
Tabella 3 - Consistenza numerica del personale	13
Tabella 4 - Costo del personale	14
Tabella 5 - Consulenze.....	16
Tabella 6 - Attività contrattuale.....	29
Tabella 7 - Stato patrimoniale	33
Tabella 8 - Immobilizzazioni materiali	35
Tabella 9 - Crediti	36
Tabella 10 - Crediti per scadenza.....	37
Tabella 11 - Disponibilità liquide.....	37
Tabella 12 - Patrimonio netto	38
Tabella 13 - Debiti.....	39
Tabella 14 - Conto economico	42
Tabella 15 - Rendiconto finanziario.....	45
Tabella 16 - Conto consuntivo per missioni e programmi, redatto in termini di cassa.....	47

PREMESSA

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, a norma dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito, con le modalità di cui all'art. 12 della stessa legge, sulla gestione economico-patrimoniale e finanziaria di AREXPO s.p.a. per l'esercizio 2022, dando altresì notizia dei fatti di gestione più rilevanti intervenuti successivamente.

Per le questioni in relazione alle quali non si sono verificate variazioni, si rinvia alla precedente relazione, relativa all'esercizio 2021, approvata con determinazione n. 141 del 12 dicembre 2023, e pubblicata in Atti Parlamentari, Doc. XV, XIX Legislatura, n. 168.

1. ASPETTI ORDINAMENTALI, NATURA GIURIDICA, QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO

1.1 - Gli scopi sociali e l'assetto proprietario

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

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

Essendosi concluso l'evento espositivo - come noto - nell'ottobre del 2015, l'ultimo dei suddetti obiettivi statuari è rimasto il principale ed alla sua realizzazione è stata improntata l'attività sociale successiva.

A decorrere dal 15 dicembre 2016, l'assetto proprietario della Società, per effetto dell'ingresso nel capitale sociale del Ministero dell'economia e delle finanze (MEF), in attuazione dell'art. 5, comma 1, del decreto-legge 25 novembre 2015, n. 185, convertito dalla legge 22 gennaio 2016, n. 9¹, è quello evidenziato nella tabella che segue.

¹ Al riguardo, può farsi rinvio al paragrafo n. 1.3 della relazione relativa all'esercizio 2017, approvata con determinazione della Sezione del controllo sugli enti 14 marzo 2019, n. 20 (in Atti Parlamentari - XVIII legislatura, Camera dei deputati Doc XV, n. 126). La norma di legge indicata ha attribuito alla società Arexpo s.p.a., un contributo da parte dello Stato, funzionale alla valorizzazione delle aree già in uso alla Società Expo S.p.a., di 50 milioni di euro, utilizzabile anche mediante partecipazione al capitale della società, come poi avvenuto. La medesima norma di legge, oltre ad attribuire ulteriori specifici finanziamenti, per la valorizzazione delle ridette aree, all'Istituto Italiano di Tecnologia (IIT), pari, per il solo 2015, a 80 milioni di euro (utilizzati, in aderenza alla disposizione citata, per l'avvio del progetto Human Technopole), ha autorizzato un contributo dello Stato dell'importo di 20 milioni di euro per il concorso agli oneri di sicurezza sostenuti dalla Società Expo S.p.a., posta poi in liquidazione.

Tabella 1 - Assetto proprietario della società

Soci	Numero azioni	Quota di partecipazione (%)	Capitale sociale
Ministero dell'economia e delle finanze	60.804.241	39,28	39.311.591
Regione Lombardia	32.590.000	21,05	21.066.929
Comune di Milano	32.590.000	21,05	21.066.929
Fondazione Fiera Internazionale di Milano	26.000.000	16,80	16.813.511
Città Metropolitana di Milano	1.880.000	1,21	1.210.973
Comune di Rho	940.000	0,61	610.491
Totale	154.804.241	100,00	100.080.424

Fonte: Bilancio AREXPO

A seguito dell'avanzamento del processo di riqualificazione e valorizzazione dell'ex sito espositivo, nonché dell'emanazione delle leggi della Regione Lombardia 24 luglio 2018, n. 10, recante "Disposizioni relative alla Società AREXPO s.p.a. per la realizzazione del parco scientifico e tecnologico Milano Innovation District (MIND)" e 26 novembre 2019, n. 18, recante "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali" (art. 9, c. 4), l'art. 3 dello statuto è stato integrato² con l'aggiunta dei seguenti ulteriori scopi sociali:

- coordinamento, anche attraverso le competenze tecniche dei soci, del processo di sviluppo del piano urbanistico dell'area, relativamente alla fase *post Expo*, tenendo conto della disciplina urbanistica e del *mix* funzionale definito dalla variante urbanistica approvata mediante l'accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 7471 del 4 agosto 2011;
- valorizzazione e riqualificazione del sito espositivo, privilegiando progetti miranti a realizzare una più elevata qualità del contesto sociale, economico e territoriale, anche attraverso la possibile alienazione, mediante procedura ad evidenza pubblica, del compendio immobiliare di proprietà della Società nella fase *post Expo*;
- centralizzazione delle committenze e delle attività di committenza ausiliarie, con riferimento alle procedure di affidamento relative alla realizzazione di interventi sulle aree dove si è

² Deliberazioni adottate dall'Assemblea straordinaria dei soci in data 19 dicembre 2018 e 15 marzo 2021.

svolta l'Esposizione, nonché di interventi, strettamente connessi ai primi, esterni alle suddette aree, purché compresi nel territorio della Città metropolitana di Milano (art. 1, c. 1, legge regionale 24 luglio 2018, n. 10);

- monitoraggio - con riferimento agli interventi di cui al precedente punto - del processo di infrastrutturazione e trasformazione di aree, valorizzando e riqualificando le stesse, nonché coordinando, progettando e/o curando, anche attraverso le competenze tecniche dei soci, la formazione dei connessi processi di sviluppo urbanistico;
- conclusione degli accordi di cui all'art. 5, c. 6, del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 per lo sviluppo di ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 23-bis della legge regionale n. 12 del 2005;
- elaborazione della progettazione urbanistica dell'intervento *post Expo*, curando la formazione del Programma integrato di intervento (o, in sigla, PII), da sottoporre all'approvazione delle amministrazioni comunali di Milano e di Rho e delle altre autorità pubbliche competenti;
- concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma a società di capitali controllate, controllanti o sottoposte a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c. nonché ricevimento di prestiti e acquisizione di fondi presso i soci, con o senza obbligo di rimborso, nei limiti ed alle condizioni di legge;
- compimento di tutte le attività necessarie o utili per il conseguimento degli scopi sociali.

Nell'Assemblea straordinaria del 15 marzo 2021 è stata, inoltre, approvata la modifica dell'art. 4 dello statuto sociale, prevedendo la proroga al 2125 della durata della società, precedentemente fissata al 2050, in coerenza con la durata del rapporto concessorio di 99 anni sottoscritto nel 2019 con la società *Lendlease s.r.l.*

Nel corso del 2022 la Società ha continuato a consolidare il proprio ruolo nell'attuazione del Piano integrato di intervento "*Milano Innovation District*" (di seguito, anche "*PII MIND*") ed ha siglato nuovi accordi quadro di rigenerazione urbana sul territorio regionale.

AREXPO è stata inclusa, a decorrere dal 1° gennaio 2018, nell'elenco delle "*amministrazioni pubbliche*" (funzionale alla redazione del conto economico consolidato) compilato annualmente dall'ISTAT, ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge n. 196 del 2009³, con applicazione delle eventuali norme di finanza pubblica riferite alle società incluse nel ridetto "*Elenco*".

³ Inclusione confermata dalle Sezioni riunite in speciale composizione della Corte dei conti con sentenza n. 30/2018/RIS. Per il 2022, deve farsi rinvio al comunicato pubblicato sulla G.U. n. 234 del 30 settembre 2021.

2. GLI ORGANI DELLA SOCIETA'. COMPOSIZIONE E VICENDE

Lo statuto sociale, in espressa aderenza al citato Dpcm 9 marzo 2016, che, come detto, ha disciplinato l'ingresso del Ministero dell'economia e delle finanze nel capitale della Società, regola le modalità di nomina ed i poteri dei componenti dell'organo assembleare e degli organi di amministrazione e controllo, in modo da assicurare allo Stato socio il controllo sulle determinazioni dei ridetti organi.

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

Per la validità di queste ultime delibere è richiesta, in qualunque convocazione, la stessa maggioranza qualificata prevista per le delibere dell'assemblea straordinaria (71 per cento del capitale sociale); qualora, tuttavia, detto *quorum* non sia raggiunto per tre sedute consecutive, possono essere assunte con le ordinarie maggioranze di legge, purché vi facciano parte le azioni detenute dal MEF. Nel corso dell'esercizio 2022 l'Assemblea dei soci si è riunita sei volte.

Gli organi di amministrazione della società sono il Presidente, il Consiglio di amministrazione e l'Amministratore delegato. Quest'ultimo è posto anche al vertice della struttura organizzativa, quale responsabile della gestione aziendale complessiva. Partecipa alla definizione degli indirizzi strategici approvati dal Consiglio di amministrazione e ne presidia l'attuazione.

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

Nello specifico, a norma dell'art. 16 dello statuto: un componente è designato dal Comune di Milano, d'intesa con il MEF, ed assume l'incarico di Presidente; un componente è designato dalla Regione Lombardia, d'intesa con il MEF, ed assume l'incarico di amministratore delegato; due componenti sono designati dal MEF. Il quinto componente, invece, è nominato dall'Assemblea, su proposta dei soci che non sono titolari del potere di nomina diretta ex art. 2449 c.c., ovvero la Fondazione Fiera internazionale di Milano (FFM), la Città metropolitana di Milano e il Comune di Rho. Nel CdA in carica nel 2022 sedeva, come da statuto, un membro in rappresentanza dei soci di minoranza.

Il Consiglio di amministrazione ha tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione e

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

Sulle materie di sua competenza, il Consiglio di amministrazione delibera con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti, tra i quali deve necessariamente figurare almeno uno dei due consiglieri nominati dal MEF. Il Presidente del Consiglio di amministrazione convoca e presiede l'Assemblea e l'Organo amministrativo ed ha la rappresentanza legale della Società.

È prevista la possibilità della nomina di un vicepresidente, senza, tuttavia, diritto a compenso; è altresì possibile, ove previamente autorizzata dall'Assemblea, l'attribuzione di deleghe operative al Presidente, con conseguente riconoscimento di un compenso ai sensi dell'art. 2389, c. 3, c.c.

I componenti del Consiglio di amministrazione, ai sensi del sopracitato art. 16 dello statuto, durano in carica per il periodo stabilito all'atto della nomina, comunque non superiore a tre esercizi, e cessano alla data di approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio di carica.

Al riguardo, si rappresenta che, in data 29 marzo 2022, il Consiglio di amministrazione, ai sensi dell'art. 16 dello statuto, ha nominato un vicepresidente, al fine di sostituire, temporaneamente, il Presidente che, in data 10 aprile 2022, si è dimesso (fino alla designazione di un nuovo consigliere da parte del Comune di Milano, d'intesa con il MEF, che, come detto, a norma di statuto, assume, di diritto, la carica di Presidente della società).

Nel corso dell'esercizio 2022 si sono succeduti due Consigli di amministrazione, in quanto i componenti del Consiglio nominato a luglio 2019 hanno cessato il proprio mandato il 30 agosto 2022, a seguito della convocazione dell'Assemblea dei soci e dell'approvazione, in data 1° settembre 2022, del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021.

Nella stessa data sono stati nominati i componenti del Consiglio di amministrazione ed il Presidente per il periodo dal 1° settembre 2022 fino all'approvazione del bilancio di esercizio 2024, con determinazione dei relativi emolumenti. In continuità con quanto deliberato per la precedente consiliatura, questi ultimi sono stati stabiliti, per il Presidente del CdA, in euro 50.000 annui, e, per i componenti, in euro 25.000 annui. Nella medesima occasione, l'Assemblea, ai sensi dell'art. 18, punto 5, dello statuto, ha autorizzato l'Organo amministrativo ad attribuire deleghe al Presidente, confermando quelle precedentemente rilasciate in data 3 settembre 2020. Anche relativamente all'attribuzione delle competenze al Consigliere individuato quale Amministratore delegato, il Consiglio di amministrazione, su proposta del Presidente, in data 6

settembre 2022, ha attribuito i medesimi poteri, di natura operativa, tecnica, amministrativa e finanziaria, già conferite dal precedente CdA, riconoscendo, altresì, il potere di rappresentare Arexpo nei confronti della società *Lendlease S.r.l.* (e dei suoi aventi causa) in relazione all'esecuzione dei contratti in corso.

A seguito delle dimissioni rassegnate dal Direttore generale, come riferito nella precedente relazione⁴, il Consiglio di amministrazione (seduta del 3 settembre 2020) aveva deciso di non procedere ad una nuova nomina, attribuendo all'Amministratore delegato i poteri di gestione già in capo al Direttore generale, con conseguente aumento del compenso annuo lordo.

In data 6 settembre 2022 il Consiglio di amministrazione, in continuità con il precedente mandato, ha riconosciuto all'Amministratore delegato, per il periodo di vigenza del Cda, un compenso "aggiuntivo" annuale, per le deleghe allo stesso affidate, di euro 192.000, corrispondente all'importo massimo, previsto dal decreto del Ministero dell'economia e finanze 24 dicembre 2013, n. 166, per gli amministratori delegati delle società, controllate dal MEF, che si collocano nella seconda delle tre fasce previste dal citato decreto, ferma restando la remunerazione di euro 25.000 per la carica di consigliere. Detto compenso è stato, tuttavia, anche per il 2022, rideterminato in euro 149.000, in considerazione dell'incarico di consigliere di amministrazione ricoperto, dal medesimo Amministratore delegato, presso altra società a controllo pubblico⁵. Pertanto, nel rispetto del limite massimo prescritto dall'art. 11, comma 6, del TUSP, l'importo annuo complessivo corrisposto da AREXPO nel 2022 è stato pari a euro 174.000, compreso il compenso per la carica di consigliere.

Nella tabella che segue si evidenziano gli emolumenti annui lordi spettanti ai componenti del Consiglio di amministrazione negli anni dal 2020 al 2022.

⁴ Relazione, relativa all'esercizio 2021, approvata con determinazione n. 141 del 12 dicembre 2023.

⁵ In particolare, l'amministratore delegato risultava titolare di incarico di consigliere di amministrazione nella società RAI spa. Pertanto, come già fatto nell'esercizio 2021, il compenso è stato rideterminato per essere ricondotto al limite massimo complessivo annuo disposto dall'art. 11, comma 6, del d.lgs. n. 175 del 2016. Il medesimo amministratore delegato, dal 9 maggio 2023, è stato nominato Presidente della società Terna s.p.a.

Tabella 2 - Compensi degli amministratori

	2020	2021	2022
Presidente	50.000	50.000	50.000
Amministratore delegato	217.000 *	174.000 *	174.000 *
Consiglieri	75.000	75.000	75.000
Totale	342.000	299.000	299.000

* Ivi compreso il compenso per il ruolo di consigliere

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

Nel corso del 2022, il Consiglio di amministrazione ha tenuto n. 10 riunioni, che hanno visto la regolare partecipazione dei suoi componenti, del Collegio sindacale, nonché del magistrato della Corte dei conti delegato al controllo ai sensi dell'art. 12 della legge n. 259 del 1958.

2.1 - Gli organi di controllo e di vigilanza - Il sistema di controllo interno

Il Collegio sindacale si compone di tre membri effettivi e di due supplenti e svolge i compiti, le funzioni e i poteri previsti dalle norme sulle società di capitali che non fanno ricorso al mercato del capitale di rischio. A norma dell'art. 21 dello statuto, i tre sindaci effettivi sono nominati, ai sensi dell'art. 2449 c.c., dal MEF, dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano, mentre quelli supplenti sono nominati da questi ultimi due soci; il sindaco nominato dal MEF assume le funzioni di Presidente dell'organo.

Il Collegio sindacale in carica nell'esercizio in esame era stato rinnovato nell'Assemblea dei soci del 12 luglio 2021, con durata sino all'approvazione del bilancio 2023. In detta riunione l'Assemblea aveva determinato, altresì, la remunerazione annuale spettante ai componenti, quantificata in 23.000 euro annui lordi per il Presidente ed in 18.000 euro annui lordi per i due componenti effettivi. Non è prevista la corresponsione di gettoni di presenza.

Nel corso del 2022, il Collegio sindacale ha tenuto 9 riunioni, che hanno visto la regolare partecipazione dei suoi componenti. Nell'ambito della generale attività di vigilanza sulla società, il Collegio ha costantemente partecipato alle riunioni dell'Assemblea e del Consiglio di amministrazione. Nel 2022 il Collegio sindacale ha esaminato, altresì, le relazioni semestrali dell'Organismo di vigilanza della Società (OdV).

Non sono stati rilevati, da parte del Collegio sindacale, fatti censurabili, omissioni ed irregolarità o, comunque, condotte significative tali da richiedere la segnalazione ovvero la menzione nella relazione all'Assemblea dei soci ex art. 2429, comma 2, c.c.

La revisione legale del bilancio è svolta, in aderenza all'art. 3 del d.lgs. n. 175 del 2016, da una società, alla quale, in data 12 luglio 2021, l'Assemblea dei soci ha assegnato l'incarico di verifica sui bilanci del triennio 2021-2023, a seguito dell'espletamento di una procedura negoziata e su proposta motivata del Collegio sindacale. Il corrispettivo annuo è pari a 22.440 euro, oltre IVA.

In osservanza alle disposizioni del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231, risulta istituito l'Organismo di vigilanza (OdV), che ha approvato e tiene aggiornato il "*Modello organizzativo e gestionale*" di cui all'art. 6 della citata legge. L'Organismo in carica è stato nominato dal Consiglio di amministrazione del 27 aprile 2021 e si è formalmente insediato in data 12 maggio 2021, con durata dell'incarico sino ad aprile 2024. Nel corso dell'esercizio 2022 l'OdV ha incontrato i vertici aziendali per aggiornarli sulle proprie attività. Ha proseguito, in particolare, la verifica di coerenza e l'aggiornamento del vigente "*Modello organizzativo*", anche tramite la struttura di *Internal Audit*. Al termine di tale attività l'OdV ha suggerito di procedere all'aggiornamento del modello interno per l'osservanza della legge n. 231 del 2011 (c.d. "*Modello 231*") a seguito dell'approvazione del nuovo "*Modello organizzativo*" di AREXPO avvenuto a dicembre 2022. L'OdV, unitamente al Responsabile per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza (RPCT), ha definito il piano di formazione relativo alla *compliance*, svolto fra fine 2022 e inizio 2023. Nel corso del 2022 ha tenuto 5 riunioni. I compensi spettanti al Presidente e a ciascuno dei due componenti dell'Organismo ammontano, rispettivamente, a 15.000 e 10.000 euro annui.

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

- la valutazione sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile è affidata al Consiglio di amministrazione;
- risulta istituita, sotto la supervisione del Presidente del Consiglio di amministrazione, una funzione di *Internal auditing* e un'area *Compliance*, che presidia l'attuazione del d.lgs. n. 231 del 2001, nonché della normativa in materia di trasparenza, anticorruzione e *privacy*, oltre a curare i rapporti con l'Organismo di vigilanza, l'Autorità nazionale anticorruzione (ANAC) e gli organi di controllo interno ed esterno;
- è stata istituita la figura del Responsabile della prevenzione della corruzione e per la promozione

della trasparenza e dell'integrità⁶, ai sensi dell'art. 1, comma 7, della legge 6 novembre 2012, n. 190 e dell'art. 43 del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 (che ha predisposto il relativo Piano triennale, sottoponendolo all'approvazione del Cda).

Nella seduta del 22 febbraio 2022 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Piano delle attività di *audit* per l'anno 2022, individuando l'universo di *audit* in 13 processi, su un totale di 15, e 32 sottoprocessi, su un totale di 58, sulla base delle risultanze dell'attività di *Enterprise risk management* (ERM) svolta nel 2020-2021, nonché di alcuni parametri, quali il livello di copertura dei processi aziendali, in termini di interventi di *audit* svolti nel medesimo biennio. Il Piano di *audit* per l'anno 2022, pertanto, ha avuto ad oggetto i seguenti processi aziendali che non erano stati oggetto, in precedenza, di verifica: "gestione del ciclo attivo" e "gestione delle relazioni istituzionali, internazionali della comunicazione e delle iniziative di marketing".

Nella seduta del 24 gennaio 2022, il Consiglio di amministrazione ha approvato l'aggiornamento del Piano della prevenzione della corruzione 2022-2024⁷, che include, come specifica sezione, gli adempimenti in materia di trasparenza, come previsto dall'art. 10, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013. Nell'aggiornamento del Piano della prevenzione della corruzione viene dato atto: dell'attività di monitoraggio, svolta dal RPCT, sullo stato di avanzamento delle misure individuate nel ridetto Piano; dell'aggiornamento del *self risk assessment* tenendo conto dei risultati degli *audit* svolti nel 2022; della definizione delle misure previste dal Piano delle attività 2023, che racchiude le proposte del RPCT e dei responsabili di struttura organizzativa anche in tema di *whistleblowing* ai sensi del d.lgs. 10 marzo 2023, n.24.

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

Va, altresì, evidenziata l'esistenza di un "Protocollo di legalità", stipulato in data 26 settembre 2017 con la Prefettura di Milano e le principali organizzazioni sindacali di categoria, nonché di un

⁶ Incarico conferito dal Cda nella seduta del 26 novembre 2019 per un triennio con scadenza novembre 2022, successivamente confermato dal Cda nella seduta del 6 dicembre 2022 sempre per un triennio

⁷ Il precedente aggiornamento era stato approvato dal Consiglio di amministrazione in data 30 marzo 2021; il successivo, 2023-2025, nella seduta del 1° febbraio 2023.

“Accordo per la regolarità, la sicurezza del lavoro e la legalità”, sottoscritto, in data 21 dicembre 2017, con le principali organizzazioni imprenditoriali e sindacali di categoria, concernenti l’affidamento e l’esecuzione degli appalti riguardanti la valorizzazione, la riqualificazione e lo sviluppo del sito di EXPO 2015. Uno specifico *“Osservatorio”* monitora costantemente la realizzazione e la concreta applicazione degli impegni assunti.

3. ASSETTO ORGANIZZATIVO E PERSONALE

In data 25 maggio 2021 il Consiglio di amministrazione ha aggiornato il modello organizzativo della società AREXPO. La struttura aziendale risulta organizzata su quattro livelli: 1. Amministratore delegato; 2. Direzione; 3. Funzione aziendale; 4. Area operativa.

Nel corso dell'esercizio la struttura organizzativa è stata funzionalmente articolata in cinque "Direzioni operative", denominate "HR, Societario e Amministrazione", "Corporate e Coordinamento della Programmazione", "Tecnica", "Sviluppo Immobiliare e Ambiente" e "Relazioni Internazionali e Istituzionali, Media, Comunicazione e Marketing", cui fanno capo sotto ordinate "funzioni aziendali", a loro volta, suddivise in "aree operative".

Le Direzioni rispondono, funzionalmente e gerarchicamente, all'Amministratore delegato, con regolamentazione di relazioni inter-funzionali per lo svolgimento di specifiche attività. Le Direzioni sono strutture organizzative di primo livello ed hanno il compito di presidiare e gestire le attività previste dalla *mission* aziendale. Le relazioni tra le diverse aree aziendali possono essere di tipo "gerarchico" (potere di direzione nei confronti delle "funzioni aziendali" e delle "aree operative") o di tipo "funzionale" (coordinamento, in uno specifico ambito e limitatamente a determinate attività, fra direzioni ovvero con le sotto ordinate articolazioni).

Alle cinque direzioni sono preposti dei dirigenti, mentre le funzioni aziendali e le aree operative sono dirette, di norma, da personale con qualifica di quadro, che svolge attività di gestione integrata di risorse e attività ovvero di presidio di aree specialistiche strategiche (*quadro manager*) o di coordinamento (*quadro coordinatore*). Tali figure hanno la responsabilità della gestione del personale loro attribuito, anche in riferimento alla definizione degli obiettivi individuali e della valutazione dei risultati (oltre alla pianificazione organizzativa).

La Società cerca di favorire, in ottica di accrescimento delle competenze, l'interscambio di personale tra le diverse Direzioni. Inoltre, i dirigenti ed i quadri svolgono, laddove nominati, l'incarico di responsabile unico del procedimento (RUP) e/o di direttore dell'esecuzione del contratto (DEC) nell'ambito delle procedure ad evidenza pubblica, nonché di componenti di commissioni di gara o per la selezione del personale e/o di professionisti esterni. Tali incarichi sono obbligatori e non possono essere rifiutati.

Il Consiglio di amministrazione, in data 20 dicembre 2022, ha deliberato l'aggiornamento del modello organizzativo della Società a decorrere dal 1° gennaio 2023. Detta revisione mira al potenziamento e alla razionalizzazione di alcune attività strategiche e, più in generale, alla

ridefinizione di alcune aree operative, prevedendo la creazione in staff all'Amministratore delegato di una funzione denominata "Programmazione e Marketing", la razionalizzazione in capo alla direzione "HR- Safety, Amministrazione- Controllo e Societario" delle aree operative "Safety" e "Controllo di gestione", oltre all'attribuzione alla direzione "Corporate" del supporto al coordinamento strategico.

3.1 - Consistenza e costo del personale

AREXPO applica il contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti delle aziende del terziario, della distribuzione e dei servizi. Il c.c.n.l. vigente dal 1° aprile 2015 al 31 dicembre 2019, in virtù di clausola di ultrattività, è stato efficace anche nel corso del 2022, sia per la parte economica che per quella normativa, fino al rinnovo sottoscritto in data 19 dicembre 2022 ed entrato in vigore il 31 dicembre 2022. In attesa del rinnovo del contratto, con un Protocollo straordinario di settore sono stati stabiliti gli aumenti contrattuali per il 2022 e l'erogazione di importi "una tantum" nei mesi di gennaio e marzo 2023.

La tabella che segue espone la consistenza numerica del personale alla fine dell'esercizio 2022, distinta per qualifica e per natura del rapporto di lavoro, a confronto con i corrispondenti dati riferiti all'esercizio precedente.

Tabella 3 - Consistenza numerica del personale

Natura del rapporto		al 31/12/2021	al 31/12/2022
dirigenti	a tempo indeterminato	3	3
	a tempo determinato	3	3
	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	21
	a tempo determinato	1	0
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	2
	in somministrazione	8	3
Totale		51	50
Stage		0	1

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

Nel corso del 2022 la consistenza del personale si è attestata a 50 unità, di cui 7 dirigenti, 17 quadri e 26 impiegati. Diminuisce di una unità il numero degli impiegati rispetto all'esercizio precedente,

mentre si registra un aumento del numero di quelli a tempo indeterminato, che passa da 16 a 21, migliorando il rapporto, rispetto alla consistenza organica effettiva, del personale strutturato (44 unità, fra tempo indeterminato e tempo determinato) rispetto a quello non strutturato, ora composto solo da 3 unità di personale in assegnazione temporanea dalla Regione Lombardia e da altre 3 unità utilizzate in virtù di un contratto di somministrazione. Alla data del 31 dicembre 2022 risulta attivo, altresì, uno *stage*. Rispetto al fabbisogno di personale stimato dalla Società nei pertinenti atti di programmazione, complessivamente pari a 65 unità (di cui 7 dirigenti, 20 quadri e 38 impiegati), si rileva una differenza di 15 unità. Si ricorda, in proposito, che la Società, in aderenza all'art. 19, commi 4 e 5, del d.lgs. n. 175/2016, ha aggiornato la disciplina delle procedure di assunzione del personale con la determina n. 18/2021.

La successiva tabella espone il costo del personale sostenuto nel 2022, raffrontato con l'esercizio precedente.

Tabella 4 - Costo del personale

Anno 2022	Personale AREXPO'	Assegnazioni temporanee RL	Contratti di somministrazione	Stage	Totale 2022
A) Salari e stipendi					
Emolumenti e assegni fissi	2.646.041	235.199	206.476	2.400	3.090.116
Compensi accessori	358.000	36.685	-	-	394.685
TOTALE A)	3.004.041	271.884	206.476	2.400	3.484.801
B) Oneri sociali	990.824	45.315	-	-	1.036.139
C) TFR	274.928	23.435	-	-	298.363
D) Altri Costi	69.080	3.150	-	-	72.230
TOTALE B) + C) +D)	1.334.832	71.900	-	-	1.406.732
TOTALE	4.338.873	343.784	206.476	2.400	4.891.533

Anno 2021	Personale AREXPO'	Assegnazioni temporanee e distacchi	Contratti di Somministrazione	Co.Co.Co.	Totale 2021
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) TFR	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

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

Il dato complessivo (4,892 milioni circa) registra un lieve incremento (+0,29 per cento) rispetto all'esercizio precedente (4,877 milioni circa).

In particolare, aumenta il costo relativo al personale strutturato, che passa da 3,930 milioni di euro nel 2021 a 4,339 milioni nel 2022 (più 10,41 per cento), mentre diminuisce quello del personale non strutturato, che passa da 947.617 euro a 550.260 euro nell'esercizio in esame (meno 41,93 per cento). Va precisato che, nella corrispondente voce del conto economico "*salari e stipendi*", è riportato soltanto il costo del personale strutturato, sia a tempo indeterminato che determinato, oltre allo *stage* (3,006 milioni circa); quello relativo al personale in assegnazione temporanea da Regione Lombardia (ai sensi dell'art. 23-bis, comma 7, del d.lgs. n. 165 del 2001) e quello in somministrazione (pari, in totale, a euro 550.260), è compreso nella voce "*costi per servizi*"⁸. Gli "*altri costi*", pari a poco più di 72 mila euro, comprendono gli oneri per i buoni pasto e per la formazione del personale.

Si evidenzia che AREXPO, nel corso del 2022, a fronte dell'erogazione di servizi dedicati all'interno del sito "*Milano Innovation District*" (di seguito, anche "*MIND*") e per rimborso dei costi di personale sostenuti in ragione degli accordi stipulati ai sensi della legge regionale n. 18 del 2019, ha ricevuto rimborsi dagli enti *partner* per circa 1 milione di euro.

3.2 - Le collaborazioni esterne

La Società è dotata di uno specifico "*Regolamento di affidamento degli incarichi professionali*", da ultimo revisionato in data 2 ottobre 2020. In virtù di quanto stabilito dall'art. 11 di quest'ultimo, provvede a pubblicare, nella sezione *amministrazione trasparente* del proprio sito internet istituzionale, tutti gli incarichi conferiti a soggetti esterni (selezionati da un elenco di collaboratori, periodicamente aggiornato).

Nella tabella seguente è riportato il costo delle consulenze affidate nel 2022, a confronto con quello sostenuto nell'esercizio precedente.

⁸ Cfr. anche *infra*, par. n. 6.3.

Tabella 5 - Consulenze

Tipologia	2021	2022	Variazione assoluta	Variazione percentuale
Consulenze tecniche	124.835	91.655	-33.180	-26,58
Altre consulenze	7.000	0	-7.000	-100
TOTALE	131.835	91.655	-40.180	-30,48

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO (SICE)

Al riguardo, si evidenzia una riduzione rispetto al 2021 (pari al 30,48 per cento), dovuta ad un ridimensionamento delle consulenze tecniche⁹, in ragione del minor ricorso agli apporti specialistici di cui la Società si è avvalsa, nel corso dei precedenti esercizi, a supporto delle attività dirette al completamento del procedimento urbanistico prodromico all'attuazione del progetto di trasformazione e sviluppo dell'ex sito espositivo (c.d. *post-Expo*). La Corte prende positivamente atto dell'andamento decrescente dei costi in esame.

⁹ Nello specifico, in base all'elenco fornito dalla Società, si è trattato di n. 4 contratti di assistenza specialistica e supporto tecnico o di perizie funzionali all'espletamento di attività sociali.

4. ATTIVITÀ ISTITUZIONALE

4.1 - Premessa

Nel corso del 2022 sono proseguite le attività per l'insediamento nell'area *MIND*¹⁰ delle "funzioni pubbliche" e/o di "interesse pubblico" di eccellenza nel campo della salute, della ricerca e dell'innovazione.

AREXPO, in seguito alla conclusione, nel 2020, delle procedure contrattuali volte alla definizione dei rapporti concernenti l'insediamento, ha consolidato, unitamente ai soggetti individuati direttamente dalla legge (Fondazione *Human Technopole*) ovvero a seguito di specifiche manifestazioni di interesse (Università degli studi di Milano e IRCCS "*Galeazzi*")¹¹, il proprio ruolo di garante dell'attuazione del Programma integrato di intervento *MIND*, siglando nuovi accordi quadro di rigenerazione urbana sul territorio regionale.

In particolare, nel corso del 2022, AREXPO ha sottoscritto nuovi accordi di collaborazione, ai sensi dell'art. 5, comma 6, del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, con la Regione Lombardia, l'Università di Pavia, la società INVIMIT spa e i Comuni di Seregno, Lainate, Rho e Vimercate.

Per quanto riguarda l'insediamento delle "funzioni pubbliche" nel sito *MIND*, sono proseguite, seppure con qualche rallentamento rispetto ai piani originari, le attività che riguardano la progettazione del nuovo *Headquarter* della Fondazione *Human Technopole*, il percorso di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree, su cui dovrà sorgere la nuova sede dell'Università di Milano, la cessione dei relativi diritti edificatori (atti la cui conclusione è slittata al 2023) e le attività di manutenzione della Fondazione Triulza¹². Nel mese di agosto 2022 l'Istituto ortopedico Galeazzi ha ufficialmente aperto il nuovo polo ospedaliero.

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

¹⁰ Per maggiori dettagli sul Programma integrato di intervento "*Milano Innovation District*" (già *Parco della scienza, del sapere e dell'innovazione*), sul contenuto delle "*Linee Guida del Piano Strategico di Sviluppo*", sulle modalità e sull'espletamento della gara internazionale (c.d. *masterplan*), sui presupposti normativi e sulle trattative che hanno portato all'individuazione delle "funzioni pubbliche" e delle "*ancore dello sviluppo*", si rinvia alle precedenti relazioni di questa Sezione di controllo sugli enti.

¹¹ Il rapporto contrattuale con l'IRCCS "*Galeazzi*" è stato definito, nel 2018, mediante la stipula del contratto di compravendita di un'area avente un'estensione complessiva di 50.000 mq circa, sulla quale procedere alla costruzione del nuovo nosocomio.

¹² Per quanto riguarda il complesso di Cascina Triulza, di proprietà del Comune di Milano, ma concesso in uso a Fondazione Triulza, la quota di costi del sito resta a carico di AREXPO, in ragione degli impegni assunti nel Programma integrato di intervento (PII) approvato dalla Regione con DGR n. 2826 del 10 febbraio 2020.

4.2 - Il piano industriale

Il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 26 maggio 2020, aveva aggiornato il Piano industriale 2019-2035, a seguito della stipula degli atti di concessione nell'aprile 2020 ed in vista dell'assunzione del finanziamento *senior* di 210 milioni, di cui si riferirà nei prossimi paragrafi. Nella relativa costruzione sono stati presi in considerazione elementi di natura economica, patrimoniale e finanziaria, soffermandosi, in particolare, sui flussi reddituali attesi nell'arco temporale 2020-2035, vale a dire nel periodo di sviluppo del programma di rigenerazione urbana dell'area *MIND*, anche al fine di evidenziare la sostenibilità finanziaria e il merito creditizio dell'iniziativa imprenditoriale.

A tal fine, sono stati messi in particolare risalto i riflessi finanziari derivanti dai contratti relativi alla "*concessione base*" e alla "*concessione aggiunta*", in relazione ai quali sono stati stimati ricavi, nell'arco del piano (coincidente con la fase di sviluppo), per un totale di 600 milioni circa, a titolo di canoni concessori (e anticipi sui medesimi), rimborsi dei costi di infrastrutturazione e corrispettivo per la vendita della nuda proprietà di parte (142.000 mq circa) della superficie (227.250 mq) relativa alle aree oggetto della "*concessione aggiunta*".

I ricavi da alienazioni delle aree e dei manufatti, che si prevede che si realizzeranno nei primi sei anni del piano industriale, sono stati stimati in 64 milioni circa.

Tenuto conto che i costi complessivi per il funzionamento della Società, per il mantenimento del sito, per l'adeguamento delle opere in cessione ai due comuni soci e per lo sviluppo dell'area sono stati previsti in complessivi 259 milioni, la Società ha programmato il recupero, nell'arco del piano, degli investimenti effettuati e delle pregresse perdite, nonché la capacità di soddisfare il debito finanziario contratto.

Nei prossimi paragrafi viene illustrato, in sintesi, lo sviluppo delle attività previste dal Piano industriale.

4.3 - Il "*MIND*" - "*Milano Innovation District*" - e il correlato strumento urbanistico attuativo

La disciplina urbanistica dell'area dove si è svolta la manifestazione "*Expo Milano 2015*" è contenuta nell'accordo di programma sottoscritto nel 2011¹³, il cui art. 12 concerne, nello

¹³ Tra Regione Lombardia, Comune di Milano, Provincia di Milano, Comune di Rho e Poste italiane, con l'adesione delle società Expo 2015 e AREXPO.

specifico, la destinazione nel periodo successivo alla conclusione dell'evento espositivo (c.d. fase *post-Expo*), con rinvio della regolamentazione della relativa trasformazione urbanistico-edilizia ad uno strumento attuativo, previsto dagli art. 87, e seguenti, della citata legge regionale della Lombardia n. 12 del 2015.

A seguito dell'approvazione in data 31 gennaio 2020 da parte dei Comuni di Milano¹⁴ e Rho¹⁵ del Programma Integrato di Intervento (PII) e del successivo rilascio, da parte della Regione Lombardia, con la DGR n. 2826 del 10 febbraio 2020, del provvedimento autorizzativo unico regionale (PAUR), di cui all'art. 27-*bis* del d.lgs. n. 152 del 2006 (previa effettuazione della valutazione di impatto ambientale-VIA), in data 3 giugno 2020 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica che, tra gli altri, vede, come parti, i Comuni di Milano e Rho e le società AREXPO e *Lendlease* s.r.l.¹⁶. Con detta convenzione è stata prevista, tra l'altro, la cessione di aree ed opere ai Comuni di Milano e di Rho a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la cessione delle aree di pertinenza delle tre "*ancore dello sviluppo*" e la concessione del diritto di superficie sulle aree di pertinenza del concessionario.

Nel corso del 2021, dopo la richiamata sottoscrizione della convenzione urbanistica, è intervenuta l'approvazione (Assemblea degli azionisti del 15 marzo 2021) della modifica dell'art. 3 dello statuto (a seguito dell'emanazione della legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019¹⁷), per effetto della quale AREXPO, ove richiesto dagli enti interessati, e mediante appositi accordi, può partecipare allo sviluppo di 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 e avvalersi di finanziamenti regionali.

¹⁴ Deliberazione della Giunta comunale di Milano n. 129 del 31 gennaio 2020.

¹⁵ Deliberazione della Giunta comunale di Rho n. 14 del 31 gennaio 2020.

¹⁶ Come riferito nei precedenti referti, prima dell'approvazione del Piano integrato di intervento (PII) da parte dei Comuni di Milano e di Rho, la Società, in data 12 aprile 2019, aveva stipulato con la società *Lendlease* un primo contratto (definito "*concessione base*"), con il quale, in conformità allo schema a suo tempo allegato al bando di gara, era stata affidata in concessione per 99 anni un'area di estensione tale da consentire lo sviluppo di 250.000 metri quadri di superficie lorda di pavimento (SLP). Tale concessione era condizionata alla costituzione di un diritto di superficie sulla stessa area, per uguale durata, da effettuarsi, con separato atto, entro dieci giorni dalla sottoscrizione (all'esito della definitiva approvazione del PII) della convenzione urbanistica di cui all'art. 93 della legge regionale n. 12 del 2005; in seguito, è stato stipulato un secondo contratto (definito "*concessione aggiunta*"), con il quale, in linea con la facoltà prevista dal bando di gara, la concessione è stata estesa, per le medesime finalità e per uguale durata, ad un'altra area di estensione tale da generare ulteriori 222.750 metri quadri di SLP (per complessivi 472.750 metri quadri di SLP), con efficacia parimenti condizionata alla stipula di progressivi atti di costituzione del diritto di superficie sulle aree interessate. In entrambi i contratti è stato convenuto che AREXPO ha facoltà di procedere, mediante procedure ad evidenza pubblica e nel rispetto dei parametri di congruità stabiliti dalla legge, alla vendita a terzi di porzioni di aree rimaste di sua piena proprietà, nonché all'alienazione dei suoli gravati da diritto di superficie.

¹⁷ La novella legislativa consente ad AREXPO di concludere accordi con altre "*amministrazioni aggiudicatrici*", ai sensi dell'art. 5, comma 6, del previgente d.lgs. n. 50 del 2016 (analoga la previsione dell'art. 7, comma 4, del recente d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36), per lo sviluppo di progetti di rigenerazione urbana (ai sensi dell'art. 23-*bis* della l.r. n. 12 del 2005) e attività di centralizzazione delle committenze e di committenza ausiliarie.

Inoltre, in virtù della modifica apportata all'art. 4 dello statuto, la durata della Società è stata prorogata al 31 dicembre 2125 (il precedente termine era fissato al 2050), in coerenza con la durata dei rapporti contrattuali intervenuti, in precedenza, fra AREXPO e *Lendlease* s.r.l. (concessione di aree per la durata di 99 anni).

Con riferimento all'attuazione del PII e della convenzione urbanistica, in continuità con le azioni impostate negli anni precedenti, sono state adottate una serie di iniziative, tra le quali si evidenziano:

- in data 17 febbraio 2022 è stata sottoscritta, con i Comuni di Milano e Rho, la convenzione attuativa dei primi quattro progetti di *“stralci funzionali privati A01-02-03-04 relativi allo sviluppo privato delle aree del c.d. West Gate”*¹⁸. Contestualmente alla sottoscrizione è intervenuta la cessione a titolo gratuito di alcune porzioni d'area al Comune di Rho (*“PLS1- Percorso lungo canale”* e *“Loop ovest - ulteriori cessioni”*). A seguito della consegna da parte di AREXPO del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria relative a detti stralci, contenente gli adeguamenti del percorso *“Lungo canale”*, del *“Decumano”* e dei collegamenti interni, il Comune di Milano, anche su delega di quello di Rho, ha indetto una conferenza di servizi istruttoria finalizzata all'approvazione;
- approvazione, da parte del Comune di Rho, con deliberazione di Giunta n. 13 del 8 febbraio 2022, e da parte del Comune di Milano, con determinazione dirigenziale n. 1111 del 21 febbraio 2022, dello *“stralcio funzionale ricognitivo A5 relativo all'ancora pubblica IRCCS Galeazzi”*¹⁹, finalizzato a ricomprendere, all'interno del PII *MIND*, il progetto relativo alla costruzione dell'IRCCS Galeazzi, presentato in data 9 luglio 2021 da AREXPO e GSD *Real Estate*;
- sottoscrizione nel mese di giugno 2022 del Protocollo d'intesa, finalizzato alla definizione degli impegni da parte di AREXPO e *Leandlease* per la progettazione e la realizzazione degli interventi di adeguamento del raccordo viabilistico con la A52 e delle opere connesse²⁰. A seguito della

¹⁸ I progetti sono stati approvati da parte del Comune di Rho e di Milano rispettivamente con delibera di Giunta n. 148 del 27 luglio 2021 e con determinazione dirigenziale n. 6404 del 4 agosto 2021. Le principali funzioni dell'area, per un totale di SLP di 215.860 mq, prevedono un misto funzionale di uffici, residenze, un hotel, negozi e servizi pubblici, oltre a parcheggi e spazi accessori.

¹⁹ Le *“ancore pubbliche”* rappresentano il cuore dello sviluppo del progetto *MIND* e sono funzionali a favorire uno scambio di conoscenze di eccellenza nell'ambito delle scienze della vita.

²⁰ Con ricorso notificato in data 20 novembre 2020, Autostrade per l'Italia S.p.A., con l'intervento del Ministero delle Infrastrutture e trasporti, aveva impugnato, presso il TAR per la Lombardia, gli atti approvativi della conferenza di servizi, richiesta, da AREXPO in qualità di soggetto attuatore, al Comune di Milano, ed indetta per l'approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione di completamento e delle attrezzature di servizio connesse agli interventi privati previsti nei primi stralci funzionali del PII e relativi al c.d. *West Gate* (stralci n. A01, A02, A03, A04). Ciò per l'omessa considerazione delle

sottoscrizione di detto Protocollo d'intesa, in data 1° agosto 2022 è stata indetta dal Comune di Milano una nuova Conferenza dei servizi istruttoria (c.d. CdS Unificata), relativa al progetto definitivo delle opere di completamento, inclusivo delle opere di ampliamento delle Rampe A52 e opere connesse, che si è conclusa in data 27 ottobre 2022. Per quanto riguarda l'ampliamento delle Rampe autostradali A52, nel mese di luglio 2022 è stata presentata ai sensi dell'art. 6 c.9 del d. lgs. n.152 del 2006, una valutazione preliminare ambientale. L'esito di detta istruttoria da parte del Ministero della Transizione ecologica ha decretato l'esclusione della procedura di verifica d'impatto ambientale per il progetto;

- in data 25 gennaio 2022 sottoscrizione da parte dei Comuni di Milano, Rho, AREXPO, GSD Real Estate Srl, Università degli studi di Milano, Lendlease srl, Lendlease SGR S.p.A., Anas S.p.A., Città metropolitana di Milano, Rfi S.p.A., Fondazione Human Technopole, dell'Addendum alla Convenzione urbanistica relativo all'art. 13, finalizzato, limitatamente ad alcuni lotti di intervento degli stralci funzionali A01, A02, A03 e A04, a 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;

- sono stati sottoscritti, con i Comuni di Milano e Rho, atti di trasferimento di aree a valere sulla fase di attuazione del progetto "T2", corrispondenti a Loop Nord 1- LN1 (in comune di Rho per un totale di 133 metri lineari) e Loop Nord 1/2/3 - LN1/LN2/LN3 (in comune di Milano per un totale di 2.128 metri lineari inclusivo del verde perimetrale di arredo stradale - VPN2 e VPN3);

- con particolare riferimento all'art. 1.4.a) della Convenzione urbanistica, che prevede l'impegno della Società 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 data 30 novembre 2021 AREXPO ha trasmesso all'Agenzia del Demanio e al Ministero dell'economia e delle finanze una manifestazione d'interesse per l'acquisizione delle aree dell'alveo del torrente Guisa, a seguito dell'emissione del decreto del Ministero della Transizione ecologica di sdemanializzazione (e conseguente passaggio ai beni patrimoniali dello Stato dal mese di agosto

osservazioni formulate dai ricorrenti nella conferenza di servizi, riguardanti 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 ha ritirato i progetti definitivi oggetto della conferenza di servizi, con decadenza dei relativi effetti, impegnandosi a presentare una nuova istanza di indizione di conferenza di servizi corredata da elaborati progettuali concordemente ridefiniti. A tal fine è stato avviato un tavolo tecnico tra i Comuni di Milano e Rho, AREXPO, Lendlease s.r.l., ASPI ed il MIMS, finalizzato alla condivisione dei nuovi elaborati progettuali.

2021). In data 27 aprile 2022 è stato pubblicato l'avviso pubblico per l'alienazione da parte dell'Agenzia del Demanio e AREXPO, in data 13 ottobre 2022, è stata dichiarata aggiudicataria delle aree costituenti l'ex alveo del torrente *Guisa*, avendo presentato un'offerta pari a 1.754.000,00 euro.

L'atto di compravendita per l'acquisizione delle aree è stato sottoscritto in data 18 gennaio 2023 e le stesse sono state integrate all'interno della Convenzione urbanistica con atto sottoscritto in data 9 febbraio 2023;

- sottoscrizione in data 24 aprile 2022 dell'atto di inserimento delle aree dell'ex Fontanile Tosolo all'interno della Convenzione urbanistica. Dette aree (insistenti nelle aree centrali del PII *MIND*, in corrispondenza del c.d. *Mind Village*), in sede di sottoscrizione della Convenzione urbanistica erano state escluse dalla stessa in quanto era in corso l'accertamento della natura privata o demaniale del tracciato. Il completamento degli accertamenti ha determinato la natura privata delle aree e che tale ex alveo ha perso la funzionalità idraulica precedentemente all'entrata in vigore del d.p.r. n. 238 del 1999, di attuazione della legge n. 36 del 1994, e i tratti dismessi dell'ex sedime risultano, a norma del codice civile, di proprietà dei frontisti e pertanto non sono soggetti a sdemanializzazione;

- in data 11 febbraio 2022 è stato sottoscritto il contratto di appalto con la RTI, aggiudicataria della procedura per l'affidamento dei lavori di smantellamento delle opere di urbanizzazione per la riqualificazione dell'ex "campo base" di Expo 2015, e la consegna dei lavori è intervenuta il 28 febbraio 2022. I lavori sono stati ultimati entro i termini contrattuali del 1° agosto 2022 e in data 6 novembre 2022 le aree sono state prese in consegna da AREXPO, che ha proceduto alla consegna delle stesse al Comune di Rho in data 16 novembre 2022.

4.4 - Le "funzioni pubbliche"

Il PII *MIND* prevede, secondo le indicazioni contenute negli stralci funzionali di attuazione, oltre alla realizzazione di opere da parte del concessionario *Lendlease* s.r.l., di interventi di urbanizzazione e di opere private²¹, anche di lavori pubblici, da sviluppare previo specifico convenzionamento con i proprietari o gli enti competenti.

²¹ Realizzate su sedime privato da soggetti privati, ma da utilizzare e gestire comunque anche a fini di interesse generale.

La Fondazione “Human Technopole” (HT)²²

Nel corso del 2022 sono proseguite, come da cronoprogramma, le attività concordate fra AREXPO e *Human Technopole* (Protocollo d’intesa sottoscritto in data 24 maggio 2019) relativamente alla costruzione - in aree limitrofe a quelle dove insiste la sede della *Fondazione HT* di un nuovo edificio da destinare ad uffici, laboratori e servizi interdisciplinari (denominato *Headquarter*). In data 17 gennaio 2022 è stato sottoscritto, con la società PIUARCH s.r.l., il contratto per la progettazione definitiva ed esecutiva. Le attività di progettazione definitiva, iniziate il 20 gennaio 2022, si sono concluse con la trasmissione del progetto il 29 maggio 2022, integrato in data 22 agosto 2022 per tenere conto delle osservazioni emerse in fase di verifica ex art. 26 del d.lgs. n. 50 del 2016. In data 29 agosto 2022 il progetto è stato trasmesso da AREXPO alla *Fondazione HT*, dalla quale è stato approvato in data 2 febbraio 2023. L’entrata in esercizio dell’edificio in questione è prevista entro l’inizio del 2028.

Inoltre, in data 12 dicembre 2022 è stata richiesta l’indizione di una Conferenza di servizi decisoria, finalizzata al rilascio del titolo edilizio per alcune opere di urbanizzazione (funzionali allo stralcio *Human Technopole A10*, afferente all’adeguamento del *Loop Nord 2/Cargo 11*).

Il Campus dell’Università degli studi di Milano

In attuazione di quanto stabilito dal contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 15 luglio 2019²³, nel corso del 2021 era stato negoziato con l’Università un documento per la realizzazione di “opere ancillari”, funzionali al *Campus*, quali residenze universitarie, orto botanico, parcheggi. Nel marzo 2022 è stato sottoscritto da UNIMI, AREXPO e la società *Lendlease*, un aggiornamento e relativa proroga del documento per la realizzazione delle “opere ancillari” senza modificare gli accordi pregressi tra le parti. Nel mese di luglio 2022 è stata sottoscritta una modifica del contratto preliminare di vendita, che ha aggiornato le aree oggetto di alienazione e prorogato la data di stipula del contratto di compravendita, al 31 gennaio 2023. Stipula che è stata in seguito ulteriormente prorogata ed effettuata in data 29 giugno 2023.

²² La Fondazione, che, con d.p.c.m. del 27 marzo 2018, è stata assoggettata al controllo della Corte dei conti, ai sensi dell’art. 12 della legge n. 259 del 1958, è stata istituita con lo scopo di creare e gestire un’infrastruttura scientifica e di ricerca, per la realizzazione dell’omonimo progetto multidisciplinare in materia di salute, genomica, alimentazione, nonché di scienza dei dati e delle decisioni, per il contrasto al cancro e alle malattie neurodegenerative.

²³ Sulla genesi e sull’evoluzione dell’iniziativa, nonché sui precedenti accordi si è riferito nelle relazioni precedenti di questa Sezione, alle quali si rinvia per maggior informazioni.

Struttura ospedaliera Istituto Ortopedico IRCCS “Galeazzi”

Nel mese di agosto 2022 vi è stata l’apertura del nuovo Polo ospedaliero, previsto dal programma di sviluppo dell’area (oltre al polo scientifico *Human Technopole* e al *Campus* universitario), in coerenza con la sua vocazione scientifica e sperimentale. E’ stato, inoltre, sottoscritto tra AREXPO e il Polo ospedaliero un accordo operativo per predisporre le opere di rifunzionalizzazione del *loop* nord asservito all’accesso del nuovo ospedale.

Cascina Triulza

Nel corso del 2022, Fondazione Triulza, aggiudicataria della procedura di evidenza pubblica esperita nel 2021 per l’individuazione di un operatore senza finalità di lucro che svolgesse, in concessione, il servizio di gestione e valorizzazione del compendio denominato “*Cascina Triulza*” all’interno del sito *MIND*, per un periodo di 10 anni, ha avviato il programma di valorizzazione del complesso, attraverso una serie di iniziative volte a tutelare l’integrazione del terzo settore negli ambiti lavorativi.

Nel mese di agosto 2022 AREXPO, onerato, in base alla convenzione, di obblighi di manutenzione straordinaria in luogo del Comune di Milano, ha avviato sul manufatto denominato “*Auditorium*” alcuni interventi di messa a norma ai fini antincendio, che si sono conclusi nel mese di ottobre 2022²⁴.

Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico

In data 23 dicembre 2022, con la sottoscrizione tra alcuni IRCCS siti nel territorio della Regione Lombardia regionali (Ospedale maggiore policlinico; Policlinico “*San Matteo*” di Pavia; Istituto nazionale dei tumori; Istituto neurologico *Carlo Besta*) e AREXPO, è stata costituita una fondazione senza scopo di lucro che, il 7 febbraio 2023, è stata iscritta nel registro delle persone giuridiche della Prefettura di Milano.

La Fondazione ha, tra gli altri, lo scopo di favorire la collaborazione, tra soggetti privati del sistema dell’innovazione e istituti di ricerca nazionali ed europei, per lo sviluppo di biotecnologie, tecnologie di intelligenza artificiale analisi genetiche, proteomiche e metaboliche.

²⁴ Al riguardo, si evidenzia che AREXPO, ai sensi dell’art. 5.2.1 della convenzione, sostiene i costi relativi alla manutenzione straordinaria di tutti gli immobili compresi nel compendio immobiliare, nonché quelli derivanti dalla fruizione della porzione della Cascina nella disponibilità della Fondazione, ivi compresa la manutenzione ordinaria.

4.5 - Ulteriori fatti gestionali di rilievo

Fermata stazione ferroviaria MIND - Merlata

Nel corso del 2021 AREXPO, in virtù degli impegni assunti con il Protocollo di intesa sottoscritto in data 25 luglio 2019, aveva affidato, mediante procedura negoziata, al raggruppamento temporaneo di imprese composto da *3TI Progetti Italia* (mandataria), *Team Engineering s.p.a.* e *SIIP s.r.l.* (mandanti), la redazione del relativo progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE). Il progetto è stato presentato il 30 agosto 2021 e adeguato agli esiti delle attività di verifica in data 10 dicembre 2021. In seguito, è stato approvato da AREXPO con determina n. 6 del 18 gennaio 2022. Il 1° aprile 2022 è stato sottoscritto con RFI S.p.a. l'accordo operativo per lo sviluppo del progetto definitivo, con oneri a carico di AREXPO. Nel mese di ottobre 2022 è stata approvata la progettazione definitiva.

Concessione del diritto di superficie

In data 22 giugno 2021, AREXPO e *Lendlease s.r.l.* avevano 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 Superficie Lorda di Pavimento - SLP (valore euro 3.674.904);
- anticipo del canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio sulla suddetta 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 un'area della "concessione aggiunta" in grado di sviluppare 2.528 mq di SLP.

Tra gli aspetti operativi connessi all'attuazione della concessione, era stata definita tra le parti una "curva economica di progetto", che individuava, in ogni periodo contabile, i pagamenti che *Lendlease s.r.l.* era obbligata ad eseguire nei confronti di AREXPO, sotto forma di anticipi dei canoni di concessione o per effetto di dismissione di aree. Rispetto all'originaria previsione allegata al contratto di concessione, che, a tutto il 2022, prevedeva un programma di acquisizioni/anticipi di circa 133.000 mq di SLP, *Lendlease* ha richiesto circa 23.000 mq di SLP aggiuntivi, che garantiscono gli obiettivi dei pagamenti previsti nella curva economica, presente nel piano economico-finanziario originario, sino all'anno 2024.

Ulteriori iniziative in ambito di rigenerazione urbana in Regione Lombardia

Nel corso dell'anno 2022 la Società ha sottoscritto nuovi accordi di collaborazione, ai sensi dell'art. 5, comma 6, del d. lgs. n. 50 del 2016, con Regione Lombardia, Università di Pavia e singoli comuni.

In aggiunta all'Accordo quadro stipulato in data 3 agosto 2021 con l'Università di Pavia²⁵, nel 2022 sono stati sottoscritti con l'Università i seguenti atti:

- un accordo attuativo per attività di committenza ausiliaria in favore dell'Università per la realizzazione del c.d. "*Parco Cardano 1*". L'accordo prevede attività destinate a concludersi a fine 2024 ed è suddiviso in una fase di progettazione ed una fase di lavori;
- incarico ad AREXPO volto alla predisposizione del *masterplan* strategico per lo sviluppo dei servizi di interesse generale del c.d. "*Parco Cardano 2*", eseguito da aprile a luglio 2022 (relazione tecnico-illustrativa ed elaborati grafici atti ad individuare e analizzare le possibili soluzioni progettuali, la localizzazione dell'intervento, il sistema delle infrastrutture e della mobilità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera oggetto di intervento);
- integrazione all'incarico per la realizzazione del *masterplan* urbanistico, che ha previsto la redazione della documentazione integrativa richiesta dal Comune di Pavia;
- incarico di collaborazione per la predisposizione della proposta di Piano attuativo per lo sviluppo del c.d. "*Parco Cardano 2*", svolto nel periodo da ottobre a dicembre 2022. In particolare, è stata predisposta la documentazione tecnica, comprensiva del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione da proporre a scampo degli oneri.

Gli accordi attuativi sottoscritti con Regione Lombardia, invece, prevedono il supporto alla definizione delle attività per la valorizzazione e il rilancio dell'ambito territoriale denominato "*Città studi*", approvato con delibera di Giunta n. 6649 del 11 luglio 2022 e con il successivo atto integrativo n. 7352 del 21 novembre 2022, e l'attività di studio, disamina urbanistica, ambientale, economica, proposizione, supporto all'ampliamento della mappatura delle opportunità di insediamento economico in Lombardia, finalizzata all'attrazione degli investimenti e alla

²⁵ La convenzione con l'Università di Pavia, stipulata in data 5 luglio 2021, è finalizzata allo svolgimento, da parte di AREXPO, di attività di committenza per le prestazioni riconducibili alla cosiddetta filiera della rigenerazione urbana, concernenti immobili dei quali UNIPV è proprietaria o titolare di altro diritto reale (ivi compreso il supporto necessario per l'ottenimento di certificazioni, documentazioni, autorizzazioni, etc.). L'accordo prevede, altresì, l'attribuzione ad AREXPO del titolo di proprietà (o altro diritto reale) relativamente ad alcuni immobili di UNIPV, al fine dell'attribuzione della funzione di soggetto attuatore di interventi urbanistici di rigenerazione.

valorizzazione delle specializzazioni territoriali e delle catene di valore locali, all'interno del piano operativo 2023 per l'attrazione degli investimenti, approvato con delibera di Giunta n. 7702 del 28 dicembre 2022.

Sono stati, inoltre, stipulati i seguenti accordi con:

- Comune di Seregno (quadro e successivo attuativo), volto alla realizzazione di attività di studio e disamina urbanistica, ambientale, giuridica-economica per la progettazione di interventi di rigenerazione urbana e territoriale finalizzati all'attuazione del "*Polo dell'innovazione ex clinica Santa Maria*";
- Comune di Lainate (quadro e successivo attuativo) volto alle attività di studio, disamina urbanistica, ambientale, giuridica ed economica finalizzate all'elaborazione di linee guida di indirizzo urbanistico-strategico concernenti le aree denominate "*Ex piscine di via Monte Grappa, Cascina Panigadi e Castello di Barbaiana*";
- Comune di Rho (quadro e successivo attuativo), riguardante il progetto di rigenerazione urbana da realizzarsi con i fondi PNRR-*Next Generation*EU, l'insediamento di nuove funzioni e servizi di interesse collettivo nell'area occupata da un edificio scolastico dismesso, dalla c.d. "*biblioteca popolare*" e dal complesso delle "*ex carceri*";
- Comune di Vimercate (quadro e successivo attuativo), volto alla definizione del progetto di valorizzazione e riqualificazione delle aree dell'ex clinica Santa Maria di Vimercate;
- INVIMIT, funzionale alla rigenerazione urbana di Caserma dei carabinieri in Milano.

Tutti i ridetti accordi hanno richiesto tempi un po' più lunghi per la conclusione, intervenuta comunque nel 2023 (per l'accordo con INVIMIT il termine è previsto al 30 settembre 2024).

4.6 - Il contributo alla realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto MIND

Regione Lombardia, con la legge regionale 8 agosto 2022, n. 17 ha attribuito ad AREXPO un contributo in conto capitale di euro 160.000.000, a sostegno della realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto *MIND*. Con successiva delibera di Giunta 24 ottobre 2022, n. 7228, la medesima Regione ha disciplinato le modalità di erogazione di detto contributo, prevedendo la rendicontazione delle spese sostenute al raggiungimento di stati di avanzamento dei lavori. Il suddetto contributo è stato corrisposto ad AREXPO in un'unica soluzione nel corso del 2022. Il contributo in parola è stato utilizzato dalla Società, in primo luogo, per 100 milioni,

in aderenza alle prescrizioni della Regione, per estinguere parzialmente il debito contratto verso istituti di credito per finanziarie attività di investimento, con conseguente rilevazione ed esposizione nel solo stato patrimoniale. Anche la restante parte (60 milioni), giacente in cassa, è stata contabilizzata seguendo quanto consentito dal principio contabile OIC n. 16, con riduzione diretta, nell'attivo patrimoniale, del valore delle immobilizzazioni in fase di realizzazione e coperte dal contributo indicato (in luogo, della rilevazione, mediante risconto e sterilizzazione dell'ammortamento, in conto economico). In caso di mancato completamento delle opere finanziate ovvero minore utilizzo del contributo concesso, la quota non utilizzata sarà restituita alla Regione.

4.7 - Contenzioso

La Società è dotata, sin dal 2017, di uno specifico elenco di avvocati del libero foro, per il conferimento di incarichi di patrocinio e rappresentanza in giudizio. La disciplina per l'iscrizione a detto elenco e le modalità di affidamento e di gestione degli incarichi sono contenute in apposito avviso, pubblicato sul sito internet istituzionale della Società (elaborato in coerenza alle indicazioni fornite in materia dal Consiglio di Stato e dall'ANAC). La Società, inoltre, dal 2019 si è dotata di specifiche linee guida a tutela della trasparenza del procedimento di affidamento degli incarichi.

Al 31 dicembre 2021 la Società risultava coinvolta in dieci contenziosi. Al 31 dicembre 2022 ne risultano pendenti cinque. Di questi, uno solo risultava economicamente rilevante, avendo l'attore richiesto un risarcimento di circa 5,7 milioni di euro. Il predetto contenzioso, pendente innanzi al Tribunale civile di Milano, si è poi chiuso con una transazione nel corso del 2023 (per l'importo di euro 490 mila, coperto da pregresso accantonamento a fondo rischi), stipulata previa articolata attività istruttoria da parte dei competenti uffici della Società.

Con sentenza n. 1352 del 10 giugno 2022, il TAR ha rigettato il ricorso promosso per l'annullamento dell'ordinanza dirigenziale della Città Metropolitana di Milano n. 5875 del 7 luglio 2017, che aveva individuato il ricorrente quale soggetto responsabile della contaminazione in falda rinvenuta a monte del sito ex *Expo* Milano 2015 (pende appello presso il Consiglio di Stato, tuttavia il ricorso non prevede alcuna richiesta risarcitoria a carico di Arexpo, ma è finalizzato ad annullare una delibera della Città metropolitana di Milano).

5. - L'ATTIVITÀ NEGOZIALE

Nel corso del 2022 la mole delle attività gestite da AREXPO è stata volta a garantire l'acquisizione di beni, servizi e lavori per il soddisfacimento dei propri fabbisogni e per l'espletamento delle procedure di gara in qualità di stazione appaltante per conto di terzi.

La seguente tabella sintetizza l'attività contrattuale svolta dalla Società nell'esercizio 2022.

Tabella 6 - Attività contrattuale

Acquisizioni lavori, servizi e forniture (d. lgs. n.50/2016)	Precisazioni normative (d.l. n.76/2020)	Numero totale contratti	Importo aggiudicazione (al netto di IVA e altri oneri)	Adesione Consip S.p.A./ARIA S.p.A.	Utilizzo Mepa	Costo rilevato nell'esercizio 2022
Affidamento ai sensi dell'art.60*		4	1.392.060,30			-
Affidamento ai sensi dell'art.61		-				-
Procedura competitiva con negoziazione (art.62)		-				-
Affidamento ai sensi dell'art. 63		-				-
Dialogo competitivo (art. 64)		-				-
Partenariato per l'innovazione (art.65)		-				-
Affidamento diretto (art. 36, c.2 lett. a)	affidamento ai sensi dell'art. 1, c. 2, lett. a) del d.l. n. 76 del 2020	76	1.249.628,51		27.463,64	599.435,96
Affidamento diretto previo confronto di più offerte economiche (art. 36, c.2, lett. a)	affidamento ai sensi dell'art. 1, c. 2, lett. a) del d.l. n. 76 del 2020	26	892.197,70			226.072,04
Affidamento in amministrazione diretta (art. 36, c.2 lett. a) e b)		-				-
Procedura negoziata previa consultazione di più operatori economici (art. 36, c.2 lett b), c), c bis) e d)	affidamento ai sensi dell'art. 1, c. 2, lett. b) del d.l. n. 76 del 2020	1	140.079,50			23.596,10
Procedura negoziata previa pubblicazione del bando (art.36, co.9)		-				-
Affidamento diretto in adesione ad accordo quadro/convenzione (art.3, c. 1, lett. c)	affidamento ai sensi dell'art. 37 del d.lgs. n. 50 del 2016	11	3.503.893,31	3.503.893,31		1.429.947,21
Affidamento ai sensi dell'art. 54, c. 4, lett. c) del d. lgs n. 50/2016**		1	48.378,90			-

Affidamento ai sensi dell'art. 1, c. 136 della legge n. 232/2016		4	938.958,82			688.529,63
Affidamento ai sensi dell'art. 17, c. 1, lett. d) del d. lgs n. 50/2016		1	12.020,00			6.868,89
Affidamento ai sensi dell'art. 57, c. 5, lett. b) del d. lgs n. 163/2006		2	41.680,94	41.680,94		32.640,44
Totale complessivo		126	8.218.897,98	3.545.574,25	27.463,64	3.007.090,27

*Nell'ambito di tali procedure rientrano gare aperte affidate da AREXPO in qualità di stazione appaltante ausiliaria ai sensi della L.R. n.10 del 2018, per un importo pari a euro 725.060,30 con pagamento diretto del corrispettivo da parte del committente sostanziale.

**Trattasi di appalto specifico derivante da AQ Servizi di ingegneria, affidato da AREXPO in qualità di stazione appaltante ausiliaria ai sensi della L.R. n.10 del 2018, con pagamento diretto del corrispettivo da parte del committente sostanziale.

Fonte: Dati forniti dalla Società

AREXPO provvede a pubblicare, nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito internet istituzionale, i bandi di gara, gli avvisi degli esiti e la documentazione attinente all'attività contrattuale. Dichiara di adempiere regolarmente agli obblighi di comunicazione ad ANAC dei dati relativi ai contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, ed eventuali varianti.

Per gli affidamenti "sottosoglia", la Società ha riferito di aver proceduto nel rispetto della rotazione degli inviti e degli affidamenti, a norma dell'art. 36, comma 1, del previgente d. lgs n. 50 del 2016. La Società si è dotata, già dal 2017, di un elenco telematico di operatori economici, istituito sulla piattaforma SINTEL della Regione Lombardia, che prevede la sottoscrizione di un regolamento da parte degli operatori nella fase di iscrizione; tale regolamento è stato aggiornato con determina n. 31 del 23 febbraio 2022. La Società è dotata, altresì, di una procedura acquisti, aggiornata con determina n. 76 del 8 luglio 2020, che regola tutte le tipologie di appalto e disciplina le modalità di rotazione per gli inviti ed affidamenti.

Per quanto concerne l'acquisizione di beni e servizi, inoltre, secondo le disposizioni di legge in vigore, AREXPO aderisce alle convenzioni attive stipulate dalla centrale di committenza regionale Aria s.p.a., e al sistema delle convenzioni stipulate da Consip S.p.a., di cui all'art. 26, comma 1 e 3, della legge 23 dicembre 1999 n. 488. Utilizza, per gli acquisti di importo inferiore alla soglia comunitaria, anche il Mercato elettronico della pubblica amministrazione (MEPA).

In particolare, nel 2022 le convenzioni con Aria s.p.a. ammontano complessivamente a circa 1,4 milioni, oltre IVA, mentre gli acquisti tramite MEPA a circa 2,2 milioni, oltre IVA.

6. IL BILANCIO

6.1 - Notazioni generali

Il bilancio dell'esercizio 2022 è stato adottato dal Consiglio d'amministrazione della Società nella seduta del 28 marzo 2023.

La società di revisione, dopo aver effettuato i riscontri di competenza, ha rassegnato all'Assemblea, in data 13 aprile 2023, la relazione prescritta dall'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. In conformità al dettato dell'art. 2429 c.c., il bilancio è stato, altresì, inviato al Collegio sindacale che, con relazione del 13 aprile 2023, ha riferito sui risultati dell'esercizio e sull'attività di controllo e vigilanza espletata.

Anche sulla base di tali relazioni, il bilancio d'esercizio 2022 è stato approvato dall'Assemblea in data 10 maggio 2023.

AREXPO è stata inclusa, a decorrere dal 1° gennaio 2018, nell'elenco delle "amministrazioni pubbliche" (funzionale alla redazione del conto economico consolidato) compilato annualmente dall'ISTAT, ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge n. 196 del 2009²⁶, con applicazione delle eventuali norme di finanza pubblica riferite alle società incluse nel ridetto "Elenco".

In quanto inclusa nel ridetto "Elenco", la Società si è conformata alle prescrizioni degli artt. 11 e 13 del d.lgs. 31 maggio 2011, n. 91, allegando ai documenti di bilancio (stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario, nota integrativa e relazione sulla gestione) il prospetto del conto consuntivo redatto in termini di cassa, con la ripartizione della spesa per missioni e programmi (redatto secondo il modello di cui all'art. 9 e Allegato 2 del d.m. 27 marzo 2013).

Inoltre, a decorrere dal 2021, in aderenza all'art.19, comma 5, del d. lgs 19 agosto 2016, n. 175, "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica", gli enti soci hanno individuato le seguenti misure di contenimento dei costi sociali: 1. limitazione dei costi di funzionamento, ivi compresi quelli per il personale al valore medio sostenuto nell'ultimo triennio per le medesime finalità, come risultante dai relativi bilanci; 2. per mantenimento delle aree, opere, manufatti e impianti in proprietà, contenimento dei costi, anche in ragione della progressiva cessione degli asset, in aderenza alle previsioni contenute nel Piano industriale della società, approvato dal Consiglio di amministrazione nel maggio 2020 e successivi aggiornamenti. La mancata

²⁶ Inclusione confermata dalle Sezioni riunite in speciale composizione della Corte dei conti con sentenza n. 30/2018/RIS. Per il 2022, deve farsi rinvio al comunicato pubblicato sulla G.U. n. 234 del 30 settembre 2021.

riduzione di tali costi deve essere giustificata comprovando i motivi che l'hanno determinata, siano essi di carattere strategico, commerciale, normativo o di altra natura. In considerazione della nuova missione assegnata ad AREXPO con legge regionale n. 18 del 2019, ovvero svolgere attività di centralizzazione delle committenze e di committenza ausiliaria per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana di aree collocate nel territorio lombardo, possono essere autorizzate eventuali ulteriori costi (di funzionamento e per il personale) necessari al perseguimento di tali obiettivi, purché risultanti da contabilità separata e implementata per commessa e che tali ulteriori costi siano integralmente coperti da correlati ricavi.

L'esercizio 2022 si è chiuso con un utile di 510.329 euro (1.736.307 euro nel 2021), che, con votazione unanime dei soci, conformemente alla proposta del CdA, è stato destinato, quanto a 25.516 euro, a riserva legale e, per la differenza, pari a 484.813 euro, portato interamente a nuovo. Di segno positivo anche il Margine operativo lordo (Ebitda²⁷) e il Risultato operativo (Ebit²⁸), che si sono attestati, rispettivamente, a 10,34 milioni (11,98 nel 2021) e 8,79 milioni (11,10 nel 2021).

6.2 - Lo stato patrimoniale

La tabella che segue evidenzia le risultanze della situazione patrimoniale al termine dell'esercizio in esame, poste a raffronto con quelle a conclusione dell'esercizio precedente.

²⁷ Margine Operativo Lordo - *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (Ebitda)*. È un indicatore di redditività che, rispetto all'utile d'esercizio, tiene separati alcuni costi. Rappresenta l'utile prima di oneri finanziari, tasse, svalutazioni e ammortamenti.

²⁸ Risultato operativo - *Earnings Before Interest and Taxes (Ebit)*. Si tratta di un risultato intermedio del conto economico, funzionale a valutare la redditività dell'impresa, non considerando la gestione finanziaria. Rappresenta il margine prodotto dall'attività operativa senza considerare gli oneri finanziari e le imposte.

Tabella 7 - Stato patrimoniale

ATTIVO	2021	2022	Percentuale variazione 2022-2021
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-	-
B) immobilizzazioni			
- Immateriali	16.840	1.986	-88,21
- Materiali	190.405.376	198.893.214	4,46
- Finanziarie	0	20.000	100
Totale Immobilizzazioni	190.422.216	198.915.200	4,46
C) Attivo circolante			
- Rimanenze	49.095.748	46.246.784	-5,80
- Crediti	100.001.904	114.481.459	14,48
- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-	-
- Disponibilità Liquide	6.005.155	55.537.219	824,83
Totale attivo circolante	155.102.807	216.265.462	39,43
D) Ratei e risconti	2.138.007	1.017.413	-52,41
TOTALE ATTIVO	347.663.030	416.198.075	19,71
PASSIVO			
A) Patrimonio Netto			
I Capitale	100.080.424	100.080.424	0
II Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	29.881.220	0
IV Riserva legale	319.174	405.989	27,20
VI Altre Riserve	0	1	100
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-12.905.939	-11.256.447	12,78
IX Utile (perdita) dell'esercizio	1.736.307	510.329	-70,61
Totale patrimonio netto	119.111.186	119.621.516	0,43
B) Fondi per rischi e oneri	2.876.894	2.087.055	-27,45
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	571.066	782.261	36,98
D) Debiti	193.270.101	263.769.708	36,48
E) Ratei e risconti	31.833.783	29.937.535	-5,96
TOTALE PASSIVO	347.663.030	416.198.075	19,71

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio AREXPO

L'attivo patrimoniale ha registrato, nel corso del 2022, con riguardo alle immobilizzazioni, un incremento, pari al 4,46 per cento, riferibile alle "materiali", in particolare alla sotto-voce "terreni e fabbricati", che cresce fino a 197.632.993 euro (189.619.249 euro nel 2021) e risulta composta da:

- 105,31 milioni, pari al valore della "concessione base";

- 37,38 milioni, pari al valore dei terreni della “concessione aggiunta”;
- 32,85 milioni, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico;
- 22,09 milioni, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico.

La suddetta variazione trova parziale contropartita nella voce “rimanenze” dell’attivo circolante che, a seguito delle cessioni intervenute nel corso dell’esercizio, vede una diminuzione del 5,8 per cento, e un valore al 31 dicembre 2022 pari ad euro 46,25 milioni. Nelle rimanenze è compreso il valore delle aree e delle opere destinate ad essere cedute alla Fondazione *Human Technopole*, all’Università di Milano o ad altri soggetti in virtù della convenzione urbanistica, nonché le porzioni dell’area inclusa nella “concessione aggiunta” per le quali è prevista l’alienazione a terzi²⁹.

Al riguardo, la Nota integrativa al bilancio 2022 specifica che le valutazioni effettuate dalla direzione aziendale circa la recuperabilità del valore delle rimanenze confermano che la stima di queste ultime è congrua rispetto al presumibile valore di realizzo sul mercato. Detta notazione trova conferma nel minor importo, pari a euro 380.168, accantonato a fondo rischi ed oneri nel 2022, accantonamenti effettuati proprio al fine di dare copertura all’eventuale minore corrispettivo di realizzo, derivante dalla cessione dei terreni alla Fondazione *HT*.

La tabella che segue espone, nel dettaglio, gli elementi patrimoniali che concorrono alla determinazione del valore delle suddette *immobilizzazioni materiali* e le relative movimentazioni al termine dell’esercizio 2022. Si evidenzia una crescita complessiva (da 190,4 a 198,9 milioni), in particolare in ragione dell’incremento della voce “terreni e fabbricati”, che aumenta da 189,6 a 197,6 milioni, in conseguenza di acquisizioni per circa 8 milioni.

²⁹ Facendo rinvio, per i dettagli, a quanto riferito in precedente nota, la “convenzione aggiunta” costituisce l’atto contrattuale stipulato fra Arexpo e la società *Lendlease* s.r.l. funzionale, tramite la concessione di diritti di superficie, allo sviluppo urbanistico dell’area da parte del concessionario (in aderenza al Piano integrato di intervento ed alla convenzione urbanistica).

Tabella 8 - Immobilizzazioni materiali

Tipologia	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immob.ni materiali (mobili e macchine d'ufficio)	Immob.ni materiali in corso e acconti	Totale immob.ni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	189.962.590	151.433	1.626.064	466.303	0	192.206.390
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	343.341	100.209	1.099.328	258.136	0	1.801.014
Valore di Bilancio	189.619.249	51.224	526.736	208.167	0	190.405.376
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	8.494.897	0	34.650	1.815	879.354	9.410.716
Riclassifiche (valore di Bilancio)						
Decrementi per alienazioni e dismissioni (valore di Bilancio)	252.259	0	104.203	28.243	0	384.705
Ammortamento dell'esercizio	228.894	22.715	235.089	51.475	0	538.173
Altre variazioni						
Totale Variazioni	8.013.744	-22.715	-304.642	-77.903	879.354	8.487.838
Valore di fine esercizio						
Costo	198.205.228	151.433	1.348.873	399.288	879.354	200.984.176
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	572.235	122.924	1.126.779	269.024	0	2.090.962
Valore di Bilancio	197.632.993	28.509	222.094	130.264	879.354	198.893.214

Fonte: Dati bilancio AREXPO.

Le immobilizzazioni immateriali, relative a diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, costituiscono voce di importo non rilevante (pari, a fine 2022, a soli euro 1.986, a fronte di euro 16.840 del 2021). Poco significative, altresì, le immobilizzazioni finanziarie, che, a seguito della sottoscrizione del 20 per cento del fondo patrimoniale della neocostituita "Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico", ammontano a euro 20.000.

Le immobilizzazioni materiali in corso e acconti comprendono le "opere d'ambito", pari ad euro 879.354, previste negli accordi sottoscritti tra AREXPO e Lendlease.

I *crediti* sono pari a euro 114,48 milioni e registrano un aumento del 14,48 per cento rispetto al valore dell'esercizio precedente (100 milioni). Sono esposti, per natura e ammontare, nella tabella che segue e, per variazione e scadenza, in quella successiva, entrambe relative al 2022.

Tabella 9 - Crediti

Tipologia	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	Fondi rischi /svalutazioni	Valore netto
Crediti verso clienti	25.739.663	37.891.992	63.631.655	473.053	63.158.602
Crediti tributari	168.394	0	168.394	-	168.394
Imposte anticipate	-	-	7.016.811	-	7.016.811
Crediti verso altri	681.104	43.456.548	44.137.652	0	44.137.652
Totale	26.589.161	81.348.540	114.954.512	473.053	114.481.459

Fonte: Dati bilancio AREXPO.

I *crediti verso clienti* comprendono euro 42.784.489 per fatture già emesse e non ancora incassate ed euro 20.847.166 per fatture da emettere, al netto del fondo svalutazione crediti (accantonato per euro 473.053) e si riferiscono, principalmente, a crediti per vendita di beni ed aree e per il rimborso dei costi di realizzazione delle urbanizzazioni.

La voce *crediti verso altri* espone, principalmente, quelli derivanti dagli atti di cessione di opere nei confronti dei Comuni di Milano e di Rho, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le *imposte anticipate*, pari a circa 7 milioni (8,5 milioni al termine dell'esercizio precedente), sono state iscritte fra i crediti dell'attivo circolante, essendo stato valutato che, nei prossimi esercizi, la società non registrerà un reddito imponibile, conducendo, con ragionevole certezza, alla compensazione delle differenze. La Nota integrativa specifica, altresì, che, secondo la Società, le imposte anticipate, iscritte a fronte di perdite fiscali compensabili con futuri redditi imponibili, saranno recuperate nel periodo coperto dal Piano industriale approvato dal CdA il 26 maggio 2020, e che, sulla base di esso, le ridette imposte dovrebbero essere recuperate in circa sei anni.

Tabella 10 - Crediti per scadenza

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti	55.775.621	7.382.981	63.158.602	25.266.610	37.891.992	0
Crediti tributari	553.287	-384.893	168.394	168.394	0	0
Imposte anticipate	8.540.725	-1.523.914	7.016.811	-	-	-
Crediti verso altri	35.132.271	9.005.381	44.137.652	681.104	43.456.548	43456548
Totale	100.001.904	14.479.555	114.481.459	26.116.108	81.348.540	43.456.548

Fonte: Dati bilancio AREXPO.

Le *disponibilità liquide* dell'attivo circolante sono pari, a fine 2022, a 55,54 milioni, a fronte di 6 milioni al 31 dicembre 2021. Il sensibile incremento è dovuto alla riscossione, nel 2022, di un contributo della Regione Lombardia, finalizzato a investimenti (pari a 160 milioni, di cui 100 destinati a estinguere debito contratto per opere già realizzate), solo parzialmente utilizzato a fine esercizio.

La tabella che segue espone, per l'anno 2022, la loro composizione e relative movimentazioni.

Tabella 11 - Disponibilità liquide

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	6.004.967	49.532.012	55.536.979
Denaro e altri valori in cassa	188	52	240
Totale disponibilità liquide	6.005.155	49.532.064	55.537.219

Fonte: Dati bilancio AREXPO

Con riguardo alle poste del passivo, si evidenzia, in primo luogo, che il valore del *patrimonio netto* alla chiusura dell'esercizio è stato pari a 119,62 milioni, registrando un lieve incremento (+0,48 per cento) rispetto al dato dell'esercizio 2021 (119,11 milioni), correlato al risultato positivo dell'esercizio.

La tabella che segue espone le movimentazioni intervenute nel 2022.

Tabella 12 - Patrimonio netto

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	100.080.424	0	0	0	0	-	100.080.424
Riserva da sovrapprezzo	29.881.220	0	0	0	0	-	29.881.220
Riserva legale	319.174	0	86.815	0	0	-	405.989
Varie altre riserve	0	0	0	0	1	-	1
Utili (perdite) portati a nuovo	-12.905.939	0	1.649.492	0	0	-	-11.256.447
Utili (perdite) dell'esercizio	1.736.307	-3.472.614	0	-1.736.307	0	510.329	510.329
Totale Patrimonio netto	119.111.186	-3.472.614	1.736.307	-1.736.307	1	510.329	119.621.516

Fonte: Dati bilancio AREXPO

I *fondi per rischi ed oneri* ammontano complessivamente a 2.087.055 euro (2.876.894 euro a fine 2021). Nel 2022 si è proceduto ad un accantonamento di 712.000 euro, per la copertura della potenziale ricezione di avvisi di accertamento IMU da parte del Comune di Rho per gli anni 2017, 2018, 2019 e primo semestre 2020; inoltre, a seguito di un accordo bonario, è stato utilizzato, a copertura, il fondo rischi (iscritto in percentuale sul valore delle riserve iscritte in appalti di lavori) per euro 1.460.071.

L'accantonamento per il TFR ammonta a 782.261 euro (rispetto ai 571.066 euro del 2021).

I *debiti* ammontano a complessivi 263.769.708 euro e registrano un incremento del 36,48 per cento rispetto al precedente esercizio (193.270.101 euro). La tabella seguente ne espone le variazioni intervenute nell'esercizio 2022.

Tabella 13 – Debiti

Tipologia	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 vs banche	178.200.000	-114.151.740	64.048.260	429.854	63.618.406	48.487.546
Acconti	4.569.068	160.000.000	164.569.068	4.569.068	160.000.000	0
Debiti vs fornitori	7.500.846	2.080.918	9.581.764	9.581.764	0	0
Debiti tributari	140.924	25.835	166.759	166.759	0	0
Debiti vs istituti di previdenza e di sicurezza sociale	126.757	62.558	189.315	189.315	0	0
Altri debiti	2.732.506	22.482.036	25.214.542	2.718.155	22.496.387	20.027.248
Totale debiti	193.270.101	70.499.607	263.769.708	17.654.915	246.114.793	68.514.794

Fonte: Dati bilancio AREXPO.

I *debiti verso banche* ammontano a complessivi 64,05 milioni e si riferiscono al prestito “*senior*” sottoscritto nel 2020, al netto della quota rimborsata nel corso dell’esercizio³⁰.

Il debito bancario è assistito, quanto ai 74,5 milioni residui, da garanzia ipotecaria, iscritta sui terreni in piena proprietà inclusi nella “*concessione aggiunta*” e, per la “*concessione base*”, sulla nuda proprietà o area gravata da diritto di superficie. Tra le garanzie previste dal sopracitato contratto vi sono anche le lettere d’intenti sottoscritte dagli azionisti Ministero dell’Economia e delle finanze, Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione Fiera internazionale di Milano. A seguito della cessione di quota del contratto di finanziamento, operata da Intesa Sanpaolo verso Finlombarda S.p.A., anche tali garanzie sono state cedute *pro quota*.

I *debiti verso fornitori* si riferiscono a fatture da pagare, computate in conformità al principio di competenza, ed ammontano ad euro 9.581.764, in sensibile aumento (27,7 per cento) rispetto all’esercizio precedente.

La voce *acconti* comprende il contributo in conto capitale di euro 160.000.000, iscritto nel corso dell’esercizio 2022, attribuito ad AREXPO con la legge regionale Lombardia n. 17 del 2022, a sostegno della realizzazione di opere pubbliche previste nel progetto *MIND*³¹. Detto contributo, come già esposto, è stato corrisposto in un’unica soluzione nell’esercizio finanziario 2022; dalla

³⁰ Cfr. *infra* par. n. 6.2.1. Al 31 dicembre 2022, in seguito a delibera del CdA, la Società ha rimborsato integralmente le linee di credito A, C e D del finanziamento *senior*; alla data del 31 dicembre il debito residuo è pari a 74,5 milioni.

³¹ Con successiva D.G.R. n. XI/7228/2022 la Regione ha disciplinato le modalità attuative per l’erogazione del contributo, stabilendo che le opere pubbliche di interesse generale e territoriale previste dal progetto *MIND*, saranno oggetto di rendiconto della spesa sostenuta al raggiungimento degli stati di avanzamento dei lavori nella misura del 30, del 50 e del 100 per cento.

Nota integrativa emerge che, con la realizzazione delle opere, si procederà a portare a riduzione degli acconti (nel passivo) e delle immobilizzazioni materiali (nell'attivo) la quota di contributo relativa alle opere in fase di realizzazione.

I *ratei e risconti passivi* ammontano, al 31 dicembre 2022, ad euro 29.937.535 (in diminuzione rispetto ai 31.833.783 euro di fine 2021) e si riferiscono, principalmente, al risconto del ricavo derivante dalla riscossione dell'anticipo del canone del diritto di superficie, per circa 54 mila metri quadri di superficie lorda di pavimento (su complessivi 472.750 metri quadri di SLP affidati in concessione), ceduto (a valere sulla concessione base) a *Lendlease* (anche a fini fiscali, secondo il parere dell'Agenzia delle entrate, l'importo complessivo della fattura va riscontato, in ogni periodo contabile, sino alla fine della concessione).

6.2.1 - I contratti di finanziamento

Come accennato, in data 23 giugno 2020 era stato stipulato un contratto di finanziamento teso alla concessione di un prestito "*senior*" del valore di 210 milioni, oltre a ulteriori 10 milioni per una linea di credito "*stand-by*", in sostituzione del finanziamento "*bridge*", di pari importo, ottenuto dal sistema bancario nel 2018.

Grazie al miglioramento del merito creditizio della Società, in considerazione dei flussi di cassa attesi per effetto degli atti contrattuali già stipulati in attuazione del programmato piano di sviluppo del sito *MIND*, sono state ottenute condizioni economiche più favorevoli (in linea con i tassi di mercato per analoghe operazioni), rispetto a quelle del preesistente finanziamento "*bridge*". Ciò ha consentito di abbattere di quasi il 40 per cento il tasso medio di indebitamento, attestatosi intorno al 3,4 per cento³², con un risparmio annuo di circa 2,5 milioni.

Il finanziamento prevede un sistema di "*cash sweep*", in base al quale AREXPO deve destinare i flussi di cassa eccedenti i 6 milioni, alla fine di ogni esercizio, al rimborso del debito, partendo dalle linee con rimborso più lontano nel tempo.

³² Nello specifico, sono state concesse le seguenti cinque linee di credito: linea di credito A), pari a 25 milioni di euro (di tipo *amortizing* e con durata di 2 anni) - tasso variabile pari all'Euribor a 6 mesi + 2,25 per cento, garantita dalle cessioni di aree ed immobili ad HT e a UniMi; linea di credito B), pari a 79 milioni di euro (di tipo *amortizing* e con durata di 15 anni) - tasso fisso pari al 3,0 per cento, garantita dai canoni derivanti dal contratto di "*concessione base*"; linea di credito C), pari a 79 milioni di euro (di tipo *amortizing* e con durata di 15 anni) - tasso fisso pari al 3,5 per cento, garantita da ipoteca iscritta sui diritti volumetrici residuali dell'area in capo ad AREXPO, di quelli relativi alla "*concessione aggiunta*" e sulla nuda proprietà dei terreni gravati da diritto di superficie; linea di credito D), pari a 27 milioni di euro (di tipo *bullet* e con durata di 16 anni) - tasso fisso pari al 4,0 per cento; linea di credito "*stand-by*" pari a 10 milioni di euro (di tipo *revolving* e con durata di 18 mesi rinnovabile sino a 16 anni) - tasso variabile pari all' Euribor a 3 mesi + 0,5 per cento. La commissione di mancato utilizzo è pari al 1 per cento, mentre la commissione "*up front*" sulle linee A, B, C e D è pari allo 0,90 per cento *una tantum*.

Inoltre, nell'ambito del contratto di finanziamento sottoscritto tra AREXPO e Intesa Sanpaolo s.p.a. il 12 giugno 2020, in data 14 febbraio 2022 la seconda ha ceduto a Finlombarda s.p.a. una quota del finanziamento, pari a complessivi 25 milioni (distribuita su ciascuna linea di credito).

Il tasso di interesse applicato da Finlombarda risulta in media pari al 1,75 per cento.

La Società, a seguito di delibera del Consiglio di amministrazione del 23 novembre 2022, utilizzando parte del contributo regionale illustrato nel precedente paragrafo, ha rimborsato, il 31 dicembre 2022, linee di credito A, C e D del finanziamento *senior*.

Il debito residuo a tale data è pari a 74,5 milioni (sola linea B), di cui 64 milioni verso istituti di credito e 10,5 milioni verso Finlombarda.

Al 31 dicembre 2022, inoltre, risultano rispettati i due parametri finanziari, ai quali è sottoposto il finanziamento *senior*: *Annual Debt Service Coverage Ratio* (ADSCR), che indica il rapporto tra il *free cash flow* (flusso di cassa aziendale disponibile) e il servizio del debito (che, al 31 dicembre di ogni esercizio, deve risultare pari o superiore al 1,05 per cento); *Loan to Cost*, in base al quale il rapporto, nello stato patrimoniale, tra l'ammontare dell'indebitamento finanziario e la somma delle voci attive delle "immobilizzazioni" e "rimanenze" deve rimanere inferiore al 75 per cento.

6.3 - Il conto economico

Si riportano nella seguente tabella i dati riassuntivi del conto economico 2022, a confronto con quelli dell'esercizio precedente.

Tabella 14 - Conto economico

	2021	2022	Variazione percentuale 2022/2021
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	55.282.241	17.365.184	-68,59
- Variazione delle rimanenze in prodotti in corso di lavorazione	-38.121.852	-2.848.964	-92,53
- Altri ricavi e proventi	14.425.970	17.545.414	21,62
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	31.586.359	32.061.634	1,50
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.696	4.223	56,64
- Per servizi	13.359.618	15.084.835	12,91
- Per godimento di beni di terzi	186.623	405.027	117,03
- Per il personale	3.828.527	4.272.193	11,59
- Ammortamenti e svalutazioni	883.184	553.027	-37,38
- Accantonamenti	990.000	712.000	-28,08
- Oneri diversi di gestione	1.231.970	2.238.173	81,67
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	20.482.618	23.269.478	13,61
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (RISULTATO OPERATIVO)	11.103.741	8.792.156	-20,82
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
- Proventi da partecipazioni	-	-	
- Altri proventi finanziari	25	34.021	100
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	6.927.932	6.337.466	-8,52
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-6.927.907	-6.303.445	-9,01
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
- Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-	-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	4.175.834	2.488.711	-40,40
- Totale imposte correnti, differite e anticipate	2.439.527	1.978.382	-18,90
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.736.307	510.329	-70,61

Fonte: Dati bilancio AREXPO

Il *valore della produzione* nell'esercizio è stato pari a 32,06 milioni, registrando un lieve incremento (1,50 per cento), per effetto, principalmente di maggiori ricavi rilevati sulla voce "Altri ricavi e proventi", che registra, nell'anno, un aumento del 21,62 per cento (17.545.414 euro rispetto ai 14.425.970 euro del 2021). Si rileva, in particolare, una significativa crescita:

- dei "rimborsi spese" (che passano da 1.644.122 euro, nel 2021, a 6.106.832 euro, nel 2022)³³,

³³ Si tratta dei ricavi tratti dai servizi resi alla Fondazione *Human Technopole*; da rimborso di oneri sostenuti per altre commesse "no MIND" (Università di Pavia, INVIMIT e vari comuni lombardi) e per rimborso dei costi sostenuti sul sito per conto di terzi.

- del contributo “*ex Campo base*”, per la realizzazione di opere rilasciato da *Expo 2015* (portato a ricavo nell’esercizio in esame per 1.684.336 euro)³⁴,

- della voce “*altri ricavi e proventi*” che passa da 6.532.632 euro a 8.803.868 euro e comprende, principalmente, i ricavi da cessione opere ai Comuni, pari a 8.597.808 euro (oltre alla rendicontazione del progetto europeo “*Mindfoodshub*” per 99.703 euro).

Quanto ai ricavi delle vendite e delle prestazioni, se ne rileva una forte diminuzione (-68,59 per cento), passando da 55,28 milioni a 17,37 milioni. In particolare:

- i ricavi da vendite sono riconducibili, principalmente, all’anticipo del saldo del canone (*ex art. 6 del contratto di “concessione base” del 2019*) dell’intero periodo concessorio sulla porzione di 54.578 mq di SLP costituiti in diritto di superficie il 23 giugno 2020 da parte di *Lendlease*, portati a ricavo per competenza di una sola quota parte della fattura emessa, seguendo il parere dell’Agenzia delle entrate, rilevando la parte restante a risconto;

- i ricavi da prestazioni sono costituiti principalmente da: rimborsi forfettari, emessi verso *Lendlease* per la realizzazione delle urbanizzazioni sul sito *MIND* per euro 15.950.172; ricavi per concessione di spazi e servizi per euro 122.666; ricavi per diritti di superficie da parte di *Lendlease* per euro 982.785.

La variazione negativa rilevata sulla voce “*Variazione delle rimanenze in prodotti in corso di lavorazione*”, pur in diminuzione (passando da -38.121.852 euro nel 2021 a -2.848.964 euro nel 2022), come emerge dalla relazione del Cda, deriva sia dall’incremento dei costi di sviluppo dell’area, relativi a demolizioni e spese tecniche (per circa 342.000 euro) che, in particolare, dallo “*scarico di magazzino*” relativo alle aree, immobili e opere cedute ai comuni (per circa 3.200.000 euro).

Nel corso dell’esercizio la Società ha usufruito del credito di imposta energia, imprese non energivore³⁵, per complessivi 148.158 euro, di cui 34.593 euro relativi al secondo trimestre 2022, 33.530 euro relativi al terzo trimestre 2022 e 80.035 euro relativi al quarto trimestre 2022.

A fronte di quanto esposto, si evidenzia un incremento dei costi della produzione, che passano da 20,5 milioni nel 2021 a 23,3 milioni nel 2022 (+13,61 per cento), riferibile, essenzialmente, sia alla voce “*servizi*”, che cresce (+12,91 per cento) fino a euro 15.084.835 (13.359.618 euro nel 2021),

³⁴ Si tratta di un’area, su cui AREXPO ha eseguito lavori di rifunzionalizzazione, consegnata al Comune di Rho nel 2022.

³⁵ D.l. 21 marzo 2022, n. 21, convertito dalla legge 20 maggio 2022, n.51; d.l. 9 agosto 2022, n. 115, convertito dalla legge 21 settembre 2022, n. 142; d.l. 8 novembre 2022, n. 176, convertito dalla legge 13 gennaio 2023, n. 6.

che alla voce “oneri diversi di gestione”, che aumenta significativamente (+81,67 per cento), passando da 1.231.970 euro a 2.238.173 euro, a seguito dell’incremento della voce “sopravvenienze e insussistenze passive” (euro 1.021.797), derivante da un ricalcolo degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune di Milano negli anni precedenti.

In diminuzione (-9,1 per cento circa) gli oneri finanziari, in conseguenza delle più favorevoli condizioni economiche conseguite in sede di ristrutturazione del debito (c.d. prestito *senior*)³⁶.

Come anticipato, il risultato operativo (Ebit) della gestione caratteristica della società nell’esercizio 2022 pur positivo (+8,79 milioni), si presenta in diminuzione (-20,82 per cento), in conseguenza dell’incremento degli oneri della gestione caratteristica in misura maggiore dell’incremento dei ricavi della produzione.

6.4 - Il rendiconto finanziario e il conto consuntivo per missioni e programmi

Il rendiconto finanziario espone i flussi derivanti dall’attività operativa, da quella di investimento e da quella di finanziamento, che hanno determinato variazioni nette (incremento o decremento) delle disponibilità liquide.

Dall’esame dei dati del rendiconto a fine esercizio 2022 come evidenziati dalla tabella che segue, emerge che il flusso di disponibilità liquide generato nel corso dell’esercizio 2022 risulta pari a 49,53 milioni (a fronte di un decremento di 2,52 milioni al termine del 2021). Si rileva un flusso finanziario negativo derivante dalle attività di investimento (9,05 milioni), in aumento rispetto al 2021 (7,64 milioni) e un incremento del flusso finanziario derivante dalle attività di finanziamento, in particolare, per rimborsi pari a 109,38 milioni (20,7 milioni nel 2021). Le disponibilità liquide finali sono pari a 55,54 milioni, con un significativo incremento rispetto a quelle di fine esercizio 2021 (6 milioni)³⁷.

³⁶ Cfr. *supra* par. n. 6.2.1.

³⁷ Il sensibile incremento, come già esposto nel pertinente paragrafo, è dovuto alla riscossione, nel 2022, di un contributo della Regione Lombardia, finalizzato a investimenti (pari a 160 milioni, di cui 100 destinati a estinguere debito contratto per opere già realizzate), ancora solo parzialmente utilizzato a fine esercizio.

Tabella 15 – Rendiconto finanziario

FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO	2021	2022
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.736.307	510.329
Imposte sul reddito	2.439.527	1.978.382
Interessi passivi/(attivi)	6.927.907	6.303.445
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di	332.281	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul	11.436.022	8.792.156
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto</i>		
Accantonamenti ai fondi	1.224.943	712.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	578.572	553.027
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	23.347	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per	929.721	0
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno</i>	<i>2.756.583</i>	<i>1.265.027</i>
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del	14.192.605	10.057.183
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	38.121.852	2.848.964
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-34.449.359	-7.382.981
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-2.741.469	2.080.918
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	655.117	1.120.594
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	31.831.454	-1.896.248
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale	-11.643.136	173.990.170
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>21.774.459</i>	<i>170.761.417</i>
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale	35.967.064	180.818.600
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	-6.927.907	-6.303.445
(Imposte sul reddito pagate)	-1.000.867	-494.697
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-2.222.975	-1.290.644
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>-10.151.749</i>	<i>-8.088.786</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	25.815.315	172.729.814
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	-8.043.428	-9.410.716
Disinvestimenti	406.370	384.705
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	-20.000
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	-7.637.058	-9.046.011
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	-4.770.146
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	-20.700.000	-109.381.594
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	0	1
(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	-114.151.739

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide	-2.521.745	49.532.064
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	8.525.717	6.004.967
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	1.183	188
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	8.526.900	6.005.155
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.004.967	55.536.979
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	188	240
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.005.155	55.537.219
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Fonte: Bilancio AREXPO

La tabella che segue riprende i dati del prospetto del conto consuntivo 2022 in termini di cassa ed espone la ripartizione della spesa per *missioni* e *programmi*, in aderenza all'art. 9 del d.m. 27 marzo 2013, documento da allegare al bilancio in osservanza degli artt. 11 e 13 del d.lgs. n. 91 del 2011³⁸.

Le *missioni* e *programmi* rilevanti per le attività espletate da AREXPO, riportate nella sottostante tabella, sono le seguenti:

- 08.01, *Assetto del territorio ed edilizia abitativa - Urbanistica e assetto del territorio;*
- 01.01, *Servizi istituzionali, generali e di gestione - Organi istituzionali;*
- 50.01 e 50.02, *Debito pubblico - Ammortamento mutui e prestiti obbligazionari (quota interessi e quota capitale);*
- 99.01 *Servizi per conto di terzi e partite di giro.*

Il fondo di cassa al 31 dicembre 2022 è coerente con i dati espressi dal rendiconto finanziario.

³⁸ Cfr. *supra* par. n. 6.1.

Tabella 16 - Conto consuntivo per missioni e programmi, redatto in termini di cassa

ENTRATE		Importi	SPESE		Importi				
	Fondo di cassa all'inizio esercizio	6.005.155			Missione 08	Missione 01	Missione 50		Missione 99
					Prog. 001	Prog. 001	Prog. 001	Prog. 002	Prog. 001
I	ENTRATE CORRENTI DI NATURA TRIBUTARIA	-	I	SPESE CORRENTI	13.274.453	420.136	-	6.337.466	550.260
II	TRASFERIMENTI CORRENTI	-		Redditi da lavoro dipendente	4.272.193	-	-	-	550.260
III	ENTRATE TRIBUTARIE EXTRA	34.944.619		Imposte e tasse	1.978.382	-	-	-	
301	Vendita beni, servizi e proventi gestione	17.365.184		Acquisto di beni e servizi	7.023.878	420.136	-	-	-
303	Interessi attivi	34.021		Interessi passivi	-	-	-	6.337.466	-
305	Rimborsi e altre entrate correnti	17.545.414							
IV	ENTRATE IN CONTO CAPITALE	160.000.000	II	SPESE IN CONTO CAPITALE	9.737.984	-	-	-	-
403	Trasferimenti in conto capitale	160000000		Investimenti fissi lordi	9.395.251	-	-	-	-
404	Entrate da alienazione beni mat. e imm.	-		Altre spese in conto capitale	342.733	-	-	-	-
V	ENTRATE DA RIDUZIONE ATT. FINANZ.	-	III	SPESE PER INCREMENTO ATT. FINANZIARIE					
502	Riscossione di crediti	-			-	-	-	-	-
	Totale entrate finali	200.949.774		Totale uscite finali	23.012.437	420.136	-	6.337.466	550.260
VI	ACCENSIONE PRESTITI	-	IV	RIMBORSO PRESTITI	11.392.256	-	-	103.700.000	-
602	Accensione prestiti a breve termine	-		Rimborsi prestiti a breve termine	-				
603	Accensione mutui/finanziamenti M/L	-		Rimborso mutui/finanziamenti M/L	-			103.700.000	
				Rimborso di altre forme di indebitamento	11.392.256				
	Totale accensione prestiti	-		Totale rimborso prestiti	11.392.256	-	-	103.700.000	-
				TOTALE SPESE I, II, IV	34.404.693	420.136	-	110.037.466	550.260
	TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE	200.949.774		TOTALE COMPLESSIVO SPESE	145.412.555				
				Fondo di cassa a fine esercizio 2021					55.537.219

Fonte: Bilancio AREXPO

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

7. CONCLUSIONI

AREXPO s.p.a., con sede in Milano, è stata costituita il 1° giugno 2011, con il principale scopo sociale di acquisire e concedere in uso o in superficie alla società pubblica Expo 2015 s.p.a. le aree sulle quali si sarebbe svolta la manifestazione “EXPO Milano 2015” e, una volta concluso l’evento espositivo, la loro valorizzazione e riqualificazione (c.d. fase “post Expo”).

Da fine 2016, lo Stato, subentrato nella compagine sociale in attuazione dell’art. 5, comma 1, del decreto-legge 25 novembre 2015, n. 185, convertito dalla legge 22 gennaio 2016, n. 9, detiene, attraverso il Ministero dell’economia e delle finanze, la quota di maggioranza relativa del capitale sociale, pari al 39,28 per cento; le altre sono detenute dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano (entrambi al 21,05 per cento), nonché, in misura minoritaria, dalla Fondazione Fiera internazionale di Milano (16,80 per cento), dalla Città metropolitana di Milano (1,21 per cento) e dal Comune di Rho (0,61 per cento).

In conformità alla legge della Regione Lombardia n. 10 del 2018, a questi obiettivi si è aggiunto, tra gli altri (modifica statutaria del 2018), quello dello svolgimento di attività di centrale di committenza, anche ausiliarie, con riguardo alla realizzazione di interventi sull’area di proprietà che ha ospitato l’Esposizione universale, nonché di altre aree, anche esterne, comprese nel territorio della Città metropolitana di Milano; il ridotto limite territoriale è venuto meno con la modifica statutaria del 2021, in attuazione della legge regionale n. 18 del 2019.

Lo statuto sociale, in aderenza alle norme che hanno disciplinato l’ingresso del Ministero dell’economia e delle finanze nel capitale della Società, regola le modalità di nomina ed i poteri dei componenti dell’organo assembleare e degli organi di amministrazione e controllo, in modo da assicurare allo Stato socio il controllo sulle determinazioni dei ridetti organi.

La Società è gestita da un Consiglio di amministrazione, composto da cinque membri, dei quali quattro sono designati dai soci pubblici, ai sensi dell’art. 2449 cod. civ., ed uno è nominato dall’Assemblea. Al Presidente spetta un compenso di 50.000 euro annui; all’Amministratore delegato 149.000 euro (oltre 25.000 euro come componente del Cda); ai consiglieri 25.000 euro.

Il Collegio sindacale si compone di tre membri effettivi, nominati, come consentito dall’art. 2449 c.c., dal MEF, dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano (i due supplenti sono nominati da questi ultimi due soci). Al Presidente spetta un compenso di 23.000 euro annui lordi, per i due componenti effettivi, di 18.000 euro annui lordi.

Dal 2020 non è più presente, al vertice della struttura organizzativa aziendale, la figura del

direttore generale, avendo il Consiglio di amministrazione deciso, a seguito delle dimissioni del dirigente che rivestiva tale ruolo, di non nominarne uno nuovo, ma di attribuirne i poteri di gestione all'Amministratore delegato.

Nel corso del 2022 AREXPO, in seguito alla conclusione, nel 2020, delle procedure contrattuali volte alla definizione dei rapporti concernenti l'insediamento nell'area *MIND* delle funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico di eccellenza nel campo della salute, della ricerca e dell'innovazione (denominate "*ancore dello sviluppo*"), con soggetti individuati direttamente dalla legge (Fondazione *Human Technopole*) ovvero a seguito di specifiche manifestazioni di interesse (come Università degli studi di Milano e IRCCS "*Galeazzi*"), ha consolidato il ruolo di soggetto attuatore del piano integrato di intervento "*MIND*" e siglato nuovi accordi quadro di rigenerazione urbana. Inoltre, nel 2022, AREXPO ha sottoscritto altri accordi di collaborazione con la Regione Lombardia, l'Università di Pavia e alcuni comuni della Regione, e al fine di fornire servizi di committenza e supporto a programmi di rigenerazione urbana.

Nel corso del 2022 la consistenza del personale si è attestata a 50 unità, di cui 7 dirigenti, 17 quadri e 26 impiegati. Diminuisce di una unità il numero degli impiegati rispetto all'esercizio precedente, mentre si registra un aumento del numero di quelli a tempo indeterminato, che passa da 16 a 21, migliorando il rapporto, rispetto alla consistenza organica effettiva, del personale strutturato (44 unità, fra tempo indeterminato e tempo determinato) rispetto a quello non strutturato, ora composto solo da 3 unità di personale in assegnazione temporanea dalla Regione Lombardia e da altre 3 unità utilizzate in virtù di un contratto di somministrazione.

I costi complessivi per il personale (4,892 milioni circa) registrano un lieve incremento (+0,29 per cento) rispetto al precedente esercizio 2021 (4,877 milioni circa). In particolare, aumenta il costo relativo al personale strutturato, che passa da 3,930 milioni nel 2021 a 4,339 nel 2022 (più 10,41 per cento). Va precisato che AREXPO, a fronte dell'erogazione di servizi dedicati all'interno del sito "*MIND*", ha ricevuto rimborsi dagli enti *partner*, nel 2022, per circa 1 milione.

Nel 2022 sono emersi flussi reddituali che, oltre ad aver consentito la chiusura in utile del bilancio, rappresentano il consolidamento, anche in prospettiva futura, dei consistenti investimenti effettuati dalla Società nei precedenti esercizi, mediante il ricorso all'indebitamento finanziario. In particolare, grazie all'alienazione del diritto di superficie su alcune aree ed all'anticipo ricevuto su parte dei futuri canoni dalla concessionaria *Lendlease*, la Società è riuscita

a consolidare la liquidità dell'attivo circolante ed a garantire un flusso di ricavi anche negli esercizi futuri (contabilizzati fra i risconti passivi).

Il bilancio dell'esercizio 2022 è stato approvato dall'Assemblea ordinaria dei soci tenutasi in data 10 maggio 2023.

Il patrimonio netto si è attestato a 119,62 milioni, con un incremento dello 0,48 per cento circa rispetto al 2021 (119,11 milioni), principalmente per effetto della chiusura dell'esercizio con un utile di 510.329 euro (1.736.307 euro nel 2021), destinato, quanto a 25.516 euro, a riserva legale e, per la differenza, pari a 484.813 euro, portato interamente a nuovo.

Tale risultato positivo, oltre alla perdurante diminuzione degli oneri finanziari (da 6,9 a 6,3 milioni, su base annua, a fronte dei 9,4 pagati nel 2020), per effetto delle migliori condizioni economiche del finanziamento bancario *senior* di 210 milioni, è ascrivibile alla stipula della convenzione urbanistica e degli atti di costituzione del diritto di superficie in favore del concessionario aggiudicatario della gara internazionale indetta nel 2016.

Gli effetti di quest'ultima operazione traspaiono dalla mole dei risconti passivi al termine del 2022, ammontanti a 29.937.535 euro (in riduzione rispetto ai 31,8 milioni di fine 2021, esercizio in cui vi era stata una netta crescita in confronto ai 2,3 milioni di fine 2020) e derivano, appunto, dal risconto del ricavo derivante dall'anticipo del canone per il diritto di superficie (per circa 54 mila metri quadri di superficie lorda di pavimento, su complessivi 472.750 affidati in concessione), ceduto (a valere sulla "concessione base") a *Lendlease*.

Il *valore della produzione* nell'esercizio è stato pari a 32,06 milioni, registrando un lieve incremento (1,50 per cento), per effetto, principalmente, di maggiori ricavi rilevati sulla voce "Altri ricavi e proventi", che registra, nell'anno, un incremento del 21,62 per cento (17.545.414 euro rispetto ai 14.425.970 euro del 2021). A fronte di quanto esposto, si evidenzia un incremento dei costi della produzione, che passano da 20,5 milioni nel 2021 a 23,3 nel 2022 (+13,61 per cento), riferibile, essenzialmente, sia ai "servizi", che si incrementa fino a euro 15.084.835 (13.359.618 euro nel 2021), registrando una variazione del 12,91 per cento, che agli "oneri diversi di gestione", passati da 1.231.970 euro a 2.238.173 euro, a seguito dell'aumento della voce "sopravvenienze e insussistenze passive" (euro 1.021.797) derivante da un errato calcolo degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune di Milano negli anni scorsi. In diminuzione (-9,1 per cento circa) gli oneri finanziari, in conseguenza delle più favorevoli condizioni economiche conseguite in sede di ristrutturazione del debito (c.d. prestito *senior*)

Il rendiconto finanziario espone, a fine 2022, disponibilità liquide pari a 55,537 milioni, con un incremento di 49,53 milioni rispetto alle disponibilità di fine 2021, dovuto alla riscossione, nel 2022, di un contributo della Regione Lombardia, finalizzato a investimenti, solo parzialmente utilizzato a fine esercizio.

CORTE DEI CONTI SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

