



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

IL PRESIDENTE AGGIUNTO

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. (ora Principia S.p.A.) per l'esercizio 2023.

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.

Chiara Bersani

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



CORTE DEI CONTI



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE SUL
RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO
SULLA GESTIONE FINANZIARIA DI
AREXPO SPA

2023

Determinazione del 16 dicembre 2025, n. 163





CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE SUL
RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO
SULLA GESTIONE FINANZIARIA DI
AREXPO SPA

2023

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

nella camera di consiglio del 16 dicembre 2025;

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 d.l. 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 Spa;

visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 14 aprile 2017, con il quale Arexpo Spa 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 Arexpo Spa, relativo all'esercizio 2023, nonché le annesse relazioni del Presidente e del Collegio sindacale;

esaminati gli atti istruttori;

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 Spa per l'esercizio 2023;

ritenuto che, assolti gli adempimenti di legge, si possa comunicare, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259 del 1958, alle ridette Presidenze, il bilancio - corredato della relazione degli 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 2023 di Arexpo Spa - 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

Chiara Bersani

f.to digitalmente

depositato in segreteria

DIRIGENTE

Fabio Marani

f.to digitalmente

INDICE

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	6
2.1 - Gli organi di controllo e di vigilanza – Il sistema di controllo interno.....	9
3. ASSETTO ORGANIZZATIVO E PERSONALE	14
3.1 - Consistenza e costo del personale.....	15
3.2 - Le collaborazioni esterne.....	18
4. ATTIVITÀ ISTITUZIONALE.....	19
4.1 - Premessa	19
4.2 - Il piano industriale.....	20
4.3 - Il “Mind” – “Milano Innovation District” e il correlato strumento urbanistico attuativo	21
4.4 - Le “funzioni pubbliche”	25
4.5 - Ulteriori fatti gestionali di rilievo.....	27
4.6 - Il finanziamento per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto <i>Mind</i>	31
5. L'ATTIVITÀ NEGOZIALE.....	33
6. IL BILANCIO.....	36
6.1 - Notazioni generali	36
6.2 - Lo stato patrimoniale	37
6.2.1 - I contratti di finanziamento	45
6.3 - Il conto economico.....	46
6.4 - Il rendiconto finanziario e il conto consuntivo per missioni e programmi	49
7. CONCLUSIONI	54

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Assetto proprietario della società.....	3
Tabella 2 - Compensi degli amministratori.....	8
Tabella 3 - Consistenza numerica del personale	15
Tabella 4 - Costo del personale	16
Tabella 5 - Consulenze.....	18
Tabella 6 - Attività contrattuale ai sensi del d.lgs. n. 50 del 2016.....	33
Tabella 7 - Attività contrattuale ai sensi del d.lgs. n. 36 del 2023.....	34
Tabella 8 - Stato patrimoniale	38
Tabella 9 - Immobilizzazioni materiali	40
Tabella 10 - Crediti al 31 dicembre 2023	41
Tabella 11 - Crediti per scadenza al 31 dicembre 2023	42
Tabella 12 - Disponibilità liquide.....	42
Tabella 13 - Patrimonio netto	42
Tabella 14 - Debiti.....	43
Tabella 15 - Conto economico	47
Tabella 16 - Rendiconto finanziario.....	49
Tabella 17 - Conto consuntivo per missioni e programmi, redatto in termini di cassa.....	52

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 Spa per l'esercizio 2023, 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 2022, approvata con determinazione n. 138 del 17 ottobre 2024, e pubblicata in Atti Parlamentari, Doc. XV, XIX Legislatura, n. 311.

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

1.1 - Gli scopi sociali e l'assetto proprietario

Arexpo Spa (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 di euro, 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 Spa (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 Spa, un contributo da parte dello Stato, funzionale alla valorizzazione delle aree già in uso alla Società Expo Spa, di 50 milioni, 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 (utilizzati, in aderenza alla disposizione citata, per l'avvio del progetto *Human Technopole*), ha autorizzato un contributo dello Stato dell'importo di 20 milioni per il concorso agli oneri di sicurezza sostenuti dalla Società Expo Spa, 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 (confermati nell'ultima recente riforma statutaria del 2025):

- 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 dell'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 Srl*.

La legge 21 aprile 2023, n. 41, di conversione del d.l. 24 febbraio 2023, n. 13, all'art. 52, comma 5, ha previsto la possibilità per Arexpo, di stipulare accordi con amministrazioni pubbliche, società c.d. *in house* e altre società pubbliche per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo, recupero sociale e urbano, favorendo al contempo lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o ambientali; l'assemblea in data 18 dicembre 2023, ha adottato, a tal fine, un nuovo testo di statuto.

Nel corso del 2023 la Società ha continuato a consolidare il proprio ruolo nell'attuazione del Piano integrato di intervento "*Milano Innovation District*" (di seguito, anche "*Pii Mind*") e 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*”, compilato annualmente dall'Istat, ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196³, e funzionale alla redazione del conto economico consolidato, con applicazione delle norme di finanza pubblica riferite alle società incluse nel ridetto “*Elenco*”.

La Società ha riferito di non partecipare a progetti promossi nell'ambito del PNRR.

A dieci anni dalla conclusione di *Expo Milano 2015* la società Arexpo, non identificandosi più come entità legata esclusivamente alla Regione Lombardia, ma, piuttosto, come un attore nella rigenerazione urbana su scala nazionale, ha ritenuto opportuno adottare una nuova denominazione e identità visiva per esprimere meglio la propria *mission*, il posizionamento e le prospettive future. Pertanto, in data 3 aprile 2025, l'Assemblea straordinaria ha deliberato la modifica della denominazione della Società da Arexpo Spa a Principia Spa, nonché del marchio in tutte le sue componenti, a decorrere dal 1° luglio 2025 (procedendo, altresì, alla modifica dell'art. 1 dello statuto).

³ Inclusione confermata dalle Sezioni riunite in speciale composizione della Corte dei conti con sentenza n. 30/2018/RIS. Per il 2023, deve farsi rinvio al comunicato pubblicato sulla G.U. n. 229 del 30 settembre 2022.

2. GLI ORGANI DELLA SOCIETA'. COMPOSIZIONE E VICENDE

Lo statuto sociale, in espressa aderenza al citato d.p.c.m. 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 (Cda) 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 2023 l'Assemblea dei soci si è riunita 3 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 2023 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.

I componenti il Cda ed il Presidente in carica nel 2023 sono stati nominati dall'Assemblea dei soci del 1° settembre 2022, con decorrenza dell'incarico dalla medesima data e fino all'approvazione del bilancio di esercizio 2024. In continuità con quanto deliberato per la precedente consiliatura, gli emolumenti sono stati determinati, 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* Srl (e dei suoi aventi causa) in relazione all'esecuzione dei contratti in corso.

A seguito delle dimissioni rassegnate dal Direttore generale, come riferito in precedente relazione⁴, il Consiglio di amministrazione (seduta del 3 settembre 2020) aveva deciso di non

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

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, per il 2023 rideterminato in euro 148.981, 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 2023 è stato pari a euro 173.981, compreso il compenso per la carica di consigliere.

Nella tabella che segue si evidenziano gli emolumenti annui deliberati dall'Assemblea dei soci e spettanti ai componenti del Consiglio di amministrazione negli anni dal 2021 al 2023, al netto dei contributi dovuti per legge.

Tabella 2 - Compensi degli amministratori

	2021	2022	2023
Presidente	50.000	50.000	50.000
Amministratore delegato	174.000 *	217.000 *	173.981*
Consiglieri	75.000	75.000	50.000**
Totale	299.000	342.000	273.981

* Ivi compreso il compenso per il ruolo di consigliere.

**Nel 2023 uno dei componenti il Consiglio di amministrazione non ha percepito compenso per raggiunto limite di 240.000 euro.

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

⁵ In particolare, l'Amministratore delegato risultava titolare, a inizio 2023, di incarico di consigliere di amministrazione nella società Rai Spa e consigliere della Fondazione FITT e, dal 9 maggio 2023, è stato nominato Presidente della società Terna Spa. Pertanto, come già fatto negli esercizi 2021 e 2022, il compenso è stato rideterminato per essere ricondotto al limite massimo complessivo annuo prescritto dall'art. 11, comma 6, del d.lgs. n. 175 del 2016. In termini, il parere reso dalla Sezione regionale di controllo per la Lombardia, deliberazione n. 14/2023/PAR.

Nel corso del 2023, 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.

A titolo di aggiornamento si riferisce che, in data 27 giugno 2025, con l'approvazione del bilancio di esercizio 2024 è scaduto il mandato conferito al Consiglio di amministrazione e all'Amministratore delegato. L'Assemblea ordinaria in data 23 luglio 2025 ha, pertanto, proceduto alla nomina del Consiglio di amministrazione di "*Principia Spa*" (denominazione che, dal 1° luglio 2025, ha sostituito la precedente "*Arexpo Spa*") per il triennio 2025-2027, con incarico fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2027, fissandone i compensi in euro 50.000 lordi annui per il Presidente e in euro 25.000 lordi annui per i consiglieri. Nella riunione convocata in data 28 luglio 2025 il Consiglio di amministrazione ha proceduto alla nomina dell'Amministratore delegato di "*Principia Spa*" e al conferimento dei poteri a quest'ultimo ed al Presidente, fissandone i relativi compensi.

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 euro 23.000 annui per il Presidente ed in euro 18.000 annui per i due componenti effettivi. Non è prevista la corresponsione di gettoni di presenza.

Nel corso del 2023, il Collegio sindacale ha tenuto n. 7 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.

In data 7 maggio 2024, all'approvazione del bilancio 2023, è cessato l'incarico dei componenti del Collegio sindacale nominati per il triennio 2021-2023; pertanto, in data 3 giugno 2024, l'Assemblea dei soci ha rinnovato i componenti dell'organo, conferendo l'incarico per il triennio 2024-2026, con durata sino all'approvazione del bilancio 2026, ai componenti effettivi e supplenti nominati dal Sindaco di Milano (decreto del 31 maggio 2024) e dal consiglio della Regione Lombardia (deliberazione n. XII-307 del 16 aprile 2024). In detta riunione l'Assemblea ha determinato, altresì, la remunerazione annuale spettante ai componenti in euro 23.000 annui per il Presidente ed in euro 18.000 annui per i due componenti effettivi.

Nell'esercizio in esame 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 euro 22.440, oltre Iva.

In data 3 giugno 2024, alla scadenza dell'incarico coincidente con l'approvazione del bilancio 2023, l'Assemblea dei soci ha proceduto ad affidare l'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2024-2026 ad una nuova società, determinandone il corrispettivo, per l'intera durata dell'incarico, in misura pari a euro 81.600 Iva esclusa.

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 nel 2023 è stato nominato dal Consiglio di amministrazione il 27 aprile 2021 e si è formalmente insediato in data 12 maggio 2021, con durata dell'incarico sino ad aprile 2024. In data 23 aprile 2024 il Consiglio di amministrazione ha nominato i componenti del nuovo organismo per il triennio 2024-2027, riconfermando anche per detto periodo i medesimi compensi spettanti al presidente e a ciascuno dei due componenti per il periodo 2021-2024, pari rispettivamente a euro 15.000 e 10.000 annui.

Nel corso dell'esercizio 2023 l'Odv ha proseguito con le proprie attività di controllo, in particolare al fine di verificare la 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 2001

(c.d. “Modello 231”) a seguito dell’approvazione del nuovo “Modello organizzativo” di Arexpo avvenuto a dicembre 2022, ed ha preso atto che la Società ha provveduto ad aggiornare quest’ultimo e posto in essere tutti gli adempimenti previsti in materia di *whistleblowing* dal d.lgs. 10 marzo 2023, n. 24. Inoltre, nel 2023 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 nel 2023. Nel corso del 2023 ha tenuto 5 riunioni.

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).

Il Consiglio di amministrazione approva annualmente il piano *audit* annuale, predisposto dall’*Internal audit* in coordinamento con il Rpct e l’Odv, al fine di consentire l’integrazione e la razionalizzazione dei controlli aziendali e le relative sinergie. Al fine di predisporre il piano delle attività per il 2023 l’*Internal audit* ha individuato l’*Audit universe* sulla base delle risultanze dell’*Enterprise risk management* (Erm) svolto nel 2023 e di alcuni parametri (c.d. “fattori rischi-controllati”), quali il presidio normativo, il grado di formalizzazione e informatizzazione delle attività aziendali e il livello di copertura *audit*, associando a ciascun parametro un peso e definendo una scala di misurazione degli elementi di rischio strutturata sui seguenti indici (basso, medio/basso, medio/alto e alto), per prioritizzare l’*audit universe*.

Il piano di *audit* per l’anno 2023 è stato approvato dal Consiglio di amministrazione in data 28 marzo 2023 e ha avuto ad oggetto: i) svolgimento di un *audit*, con il coinvolgimento della direzione

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.

“Sviluppo immobiliare e ambiente”, riguardante i sottoprocessi “pianificazione urbanistica e sviluppo immobiliare” e “iter autorizzativi urbanistici e edilizi”; ii) aggiornamento della mappatura dei processi/sottoprocessi aziendali e dei rischi agli stessi associati⁷; iii) aggiornamento del modello di organizzazione, gestione e controllo ex d.lgs. n. 231 del 2001; iv) proposta del piano di *audit* triennale (2024-2026).

A partire dai primi mesi del 2023 l'*Internal audit* ha svolto una serie di attività finalizzate all'aggiornamento della mappatura dei rischi definito nel 2019 e successivamente aggiornato nel biennio 2020-2021. In particolare, sono stati aggiornati gli obiettivi strategici di Arexpo (6 in totale) e la mappatura dei rischi, definendo un totale di 66 rischi, suddivisi in 5 categorie (di *compliance*, esterni, finanziari, operativi e strategici) e 18 aree. Relativamente ai rischi di *compliance*, la Società ha provveduto alla mappatura prevista dal d.lgs. n. 231 del 2001 e ad inquadrare i rischi corruttivi di cui alla legge n. 190 del 2012, anche al fine di garantire il coordinamento tra le due norme, come previsto dalle linee guida Anac per le società pubbliche, nonché di aggiornare il Piano della prevenzione della corruzione.

L'aggiornamento del Piano integrato di gestione dei rischi aziendali è stato presentato nella riunione del Cda del 3 luglio 2023 e, alla luce degli esiti, la Società ha proceduto a rivedere il Modello di organizzazione, gestione e controllo ex d.lgs. n. 231 del 2001, che è stato presentato ed approvato nella seduta del Cda del 26 settembre 2023. Il piano di *audit* per il 2024 è stato presentato ed approvato dal Cda nella seduta del 28 novembre 2023.

Il 1° febbraio 2023, il Consiglio di amministrazione ha approvato l'aggiornamento del Piano della prevenzione della corruzione 2023-2025⁸, che include, come specifica sezione, gli adempimenti in materia di trasparenza, come previsto dall'art. 10, c. 2, del d.lgs. n. 33 del 2013. Nell'aggiornamento annuale del Piano della prevenzione della corruzione viene dato atto: dell'attività di monitoraggio svolta dal Rpct sullo stato di avanzamento delle misure individuate nel Piano precedente; dell'aggiornamento del *self risk assessment* tenendo conto dei risultati degli *audit* svolti nel 2022; dell'adeguamento del sistema “*whistleblower*” (procedura e piattaforma) a seguito dell'emanazione del d.lgs. 10 marzo 2023, n. 24; dell'avvio del percorso di implementazione delle misure di prevenzione del riciclaggio; della definizione delle misure

⁷ Gestione integrata dei rischi aziendali (*Enterprise risk management* o Erm).

⁸ Il precedente aggiornamento era stato approvato dal Consiglio di amministrazione in data 24 gennaio 2022; il successivo, 2024-2026, è stato approvato nella seduta del 23 gennaio 2024.

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. n. 24 del 2023.

Inoltre, in data 19 dicembre 2023 il Cda ha deliberato l'aggiornamento del modello organizzativo della Società in un'ottica di potenziamento, razionalizzazione di alcune attività strategiche e per ridefinire alcune direzioni e aree operative, al fine di strutturarsi e di dotarsi di figure professionali con competenze specifiche volte a: i) ricerca di possibili *partner* per interventi di rigenerazione urbana, oggetto di accordi di cooperazione, come previsto dall'art. 7, c. 4, del d.lgs. n. 36 del 2023; ii) attività di studio, disamina urbanistica, ambientale, economica; iii) supporto e implementazione della mappatura e della promozione delle opportunità di insediamento economico in Lombardia; iv) attrazione degli investimenti e valorizzazione delle specializzazioni territoriali e delle catene di valore locali.

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 economica.

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 "*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, concernente 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

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.

La struttura aziendale risulta organizzata su quattro livelli gerarchici: 1. Amministratore delegato; 2. Direzione; 3. Funzione aziendale; 4. Area operativa. È funzionalmente articolata in cinque *"Direzioni operative"*, denominate *"HR-Safety-Amministrazione-Controllo e Societario"*, *"Corporate e Supporto al coordinamento strategico"*, *"Tecnica"*, *"Sviluppo Immobiliare e Ambiente"* e *"Comunicazione, Relazioni Internazionali e Istituzionali"*, 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. 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.

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.

In data 19 dicembre 2022 è stato sottoscritto il rinnovo del Ccnl, che è entrato in vigore il 31 dicembre 2022⁹. In attesa del rinnovo del contratto, con un protocollo straordinario di settore erano 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 2023, 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 31/12/2022	al 31/12/2023
Dirigenti	a tempo indeterminato	3	4
	a tempo determinato	3	2
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	1	1
Quadri	a tempo indeterminato	17	20
	a tempo determinato	0	0
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	0	0
Impiegati	a tempo indeterminato	21	20
	a tempo determinato	0	0
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	1
	in somministrazione	3	2
Totale		50	50
Stage		1	1

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

⁹ Il Ccnl vigente dal 1° aprile 2015 al 31 dicembre 2019, in virtù di clausola di ultrattività, è stato efficace anche per tutto l'anno 2022, sia per la parte economica che per quella normativa.

Nel corso del 2023 la consistenza del personale si è attestata a 50 unità, di cui 7 dirigenti, 20 quadri e 23 impiegati. Diminuisce di tre unità il numero degli impiegati rispetto all'esercizio precedente, mentre si registra un aumento del numero dei quadri per tre unità. Il personale a tempo indeterminato passa da 41 a 44 unità, incrementando il rapporto, rispetto alla consistenza organica effettiva, del personale strutturato (46 unità, fra tempo indeterminato e tempo determinato) rispetto a quello non strutturato (composto solo da 2 unità di personale in assegnazione temporanea dalla Regione Lombardia e da altre 2 unità utilizzate in virtù di un contratto di somministrazione). Alla data del 31 dicembre 2023 risulta attivo, altresì, uno *stage*. Rispetto al fabbisogno di personale stimato dalla Società nei propri atti di programmazione, complessivamente pari a 65 unità (di cui 7 dirigenti, 20 quadri e 38 impiegati), si rileva una differenza di 15 unità, riguardante, in particolare, l'area degli impiegati. Si ricorda, in proposito, che la Società, in aderenza all'art. 19, commi 4 e 5, del d.lgs. n. 175 del 2016, ha aggiornato la disciplina delle procedure di assunzione del personale con la determina n. 18 del 2021.

La successiva tabella espone il costo del personale sostenuto nel 2023, raffrontato con l'esercizio precedente.

Tabella 4 - Costo del personale

Riconciliazione voci di bilancio	b 9 - costi personale		b 7 - servizi			
Anno 2023	Personale Arexpo'	Stage	Assegnazioni temporanee RL	Contratti di Somministrazione	Altri costi	Totale 2023
A) Salari e stipendi						
Emolumenti e assegni fissi	2.906.244	10.400	249.293	91.420		3.257.357
Compensi accessori	328.000		36.685			364.685
TOTALE A)	3.234.244	10.400	285.978	91.420		3.622.042
B) Oneri sociali	1.055.015		5.820			1.060.835
C) TFR	241.416		67.159			308.575
D) Altri Costi					78.817	78.817
TOTALE B) + C) + D)	1.296.431		72.979			1.448.227
TOTALE	4.530.675	10.400	358.957	91.420		5.070.269
2023 - Rimborso spese di personale su commesse di servizi e accordi art. 23-bis						807.749
Totale spesa di personale al netto dei rimborsi						4.262.520

Anno 2022	Personale Arexpo	Stage	Assegnazioni temporanee RL	Contratti di Somministrazione	Altri costi	Totale 2022
A) Salari e stipendi						
Emolumenti e assegni fissi	2.646.041	2.400	235.199	206.476		3.090.116
Compensi accessori	358.000		36.685			394.685
TOTALE A)	3.004.041	2.400	271.884	206.476		3.484.801
B) Oneri sociali	990.824		45.315			1.036.139
C) TFR	274.928		23.435			298.363
D) Altri Costi					72.230	72.230
TOTALE B) + C) + D)	1.265.752		68.750			1.406.732
TOTALE	4.269.793	2.400	340.634	206.476		4.891.533

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo (eventuali scostamenti sono dovuti agli arrotondamenti)

Il dato complessivo (5,070 mln) registra un incremento (+3,65 per cento) rispetto all'esercizio precedente (4,892 mln).

In particolare, aumenta il costo relativo al personale strutturato, che passa da 4,270 milioni nel 2022 a 4,531 milioni nel 2023 (+6,11 per cento), mentre diminuisce quello del personale non strutturato, che passa da euro 547.110 a euro 450.377 nell'esercizio in esame (-17,68 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* (4,541 milioni); 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 450.377), è compreso nella voce "costi per servizi"¹⁰. Gli "altri costi", pari a circa euro 79 mila, comprendono gli oneri per i buoni pasto e per la formazione del personale.

Si evidenzia che Arexpo, nel corso del 2023, a fronte dell'erogazione di servizi all'interno del sito "Milano Innovation District" e per 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 euro 808 mila (1 milione nel 2022).

¹⁰ Cfr. anche *infra*, par. n. 6.3.

3.2 - Le collaborazioni esterne

La Società è dotata di uno specifico “Regolamento di affidamento degli incarichi professionali”, da ultimo revisionato nel 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 2023, a confronto con quello sostenuto nell’esercizio precedente.

Tabella 5 – Consulenze

Tipologia	2022	2023	Variazione assoluta	Variazione percentuale
Consulenze tecniche	0	0	0	0
Altre consulenze	91.655	23.573	-68.082	-74,28
TOTALE	91.655	23.573	-68.082	-74,28

Fonte: Corte dei conti su dati forniti dall’Ente

Al riguardo, si evidenzia una riduzione rispetto al 2022 (pari al 74,28 per cento), dovuta ad un ridimensionamento delle consulenze, 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*). Nel corso dell’attività istruttoria, la Società ha riferito che il costo afferente al 2023 riguarda una consulenza in materia di *procurement* e appalti terminata ad aprile del ridetto anno.

Questa Corte prende positivamente atto dell’andamento decrescente dei costi in esame.

In relazione alla materia degli incarichi professionali, va ricordato come la Società si sia dotata, già 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 sono contenute in apposito avviso, pubblicato periodicamente sul sito internet istituzionale della Società (elaborato in coerenza alle indicazioni fornite in materia dall’Anac e dalla giurisprudenza amministrativa).

La Società, inoltre, dal 2019, si è dotata di specifiche linee guida a tutela della trasparenza del procedimento di affidamento degli incarichi.

4. ATTIVITÀ ISTITUZIONALE

4.1 - Premessa

Nel corso del 2023 sono proseguite le attività per l'insediamento nell'area *Mind*¹¹ delle “funzioni pubbliche” 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 sul sito “*ex Expo*”, 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), il proprio ruolo di garante dell'attuazione del Programma integrato di intervento *Mind*, procedendo alla stipula dei contratti di compravendita, previsti dagli accordi quadro di rigenerazione urbana sul territorio regionale.

Inoltre, nel corso del 2023, Arexpo ha sottoscritto nuovi accordi di collaborazione (ai sensi dell'art. 5, c. 6, del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, confluito nell'art. 7, c. 4, del d.lgs. n. 36 del 2023), con la Regione Lombardia, l'Università di Pavia, il Comune di Seregno, l'Asst della Brianza e la società Invimit Sgr Spa.

Per quanto riguarda l'insediamento delle “funzioni pubbliche” nel sito *Mind*, sono proseguite le attività che riguardano la progettazione del nuovo *Headquarter* della Fondazione *Human Technopole* e il percorso di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree su cui dovrà sorgere la nuova sede dell'Università di Milano, oltre alla cessione dei relativi diritti edificatori (atti la cui conclusione era slittata al 2023).

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.

¹¹ 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.

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*".

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.

Nella seduta del 3 luglio 2023 il Consiglio di amministrazione ha approvato l'aggiornamento del suddetto Piano industriale per il periodo 2023-2026 che, oltre a confermare quanto sopra esposto, recepisce l'ottenimento da parte di Regione Lombardia del contributo di 160 milioni e il nuovo programma delle opere pubbliche da realizzare in *Mind*, consistenti in investimenti che prevedono la dotazione di circa n. 3.500 parcheggi pubblici, la realizzazione di spazi di aggregazione sociale e la costruzione di una caserma, che ospiterà la Guardia di Finanza e l'Arma dei Carabinieri per la sicurezza di *Mind* e del territorio limitrofo, e la realizzazione di istituti scolastici. L'aggiornamento del piano industriale prevede, inoltre, l'inserimento sia di nuove opportunità di sviluppo di funzioni pubbliche (quali l'insediamento nell'area *Mind* della sede della Fondazione Innovazione e trasferimento tecnologico e del nuovo palazzo del

Consiglio nazionale delle ricerche) sia di nuove commesse “fuori Mind”, quali ad esempio la realizzazione del nuovo “Parco Cardano” di Pavia e delle attività di consulenza a vario titolo in ambito di rigenerazione urbana prestate alle amministrazioni locali sul territorio lombardo.

In base alla Nota integrativa al bilancio 2023 il Piano Industriale predisposto per il periodo 2023-2036 presenta ampia capacità di recupero degli investimenti effettuati e delle perdite pregresse, nonché piena capacità di onorare il rimborso del debito.

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 2011¹², il cui art. 12 concerne, nello 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 Milano¹³ e Rho¹⁴, del Programma Integrato di Intervento (PII) e del successivo rilascio, da parte della Regione Lombardia, con la d.g.r. 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 Srl¹⁵. Con detta convenzione è stata prevista, tra l’altro, la cessione di aree ed opere ai

¹² Tra Regione Lombardia, Comune di Milano, Provincia di Milano, Comune di Rho e Poste italiane, con l’adesione delle società Expo 2015 e Arexpo.

¹³ Deliberazione della Giunta comunale di Milano n. 129 del 31 gennaio 2020.

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

¹⁵ 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

Comuni indicati 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.

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 2019¹⁶), 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 avvalendosi di finanziamenti regionali. 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 l'arco temporale dei rapporti contrattuali intervenuti, in precedenza, fra Arexpo e *Lendlease* Srl (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:

- nel mese di dicembre 2023 è stata sottoscritto, con il Comune di Milano, un atto di trasferimento di aree, a valere sulla fase di attuazione del progetto c.d. *"T4"*;
- in data 31 luglio 2023 è stata presentata una variante parziale allo *"stralcio funzionale A04"*¹⁷ ed è stato presentato lo *"stralcio funzionale A06"* e, contestualmente, Arexpo ha consegnato i relativi

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.

¹⁶ 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.

¹⁷ Come riferito nel precedente referto, 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* e, 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"*). I progetti, 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, prevedono tra le principali funzioni dell'area, per un totale di SLP di 215.860 mq, un misto funzionale di uffici, residenze, un hotel, negozi e servizi pubblici, oltre a parcheggi e spazi accessori.

progetti definitivi delle opere di urbanizzazione secondaria, oltre che agli “*stralci A01-02-03-04*”, in esito ai quali il Comune di Milano ha avviato la relativa Conferenza di servizi decisoria, ai fini delle asseverazioni tecniche ed economiche necessarie al rilascio dei relativi titoli abilitativi. In data 22 luglio 2024 i Comuni di Milano e di Rho hanno approvato la variante al progetto *West gate* (stralcio 04). In esito all’approvazione del progetto di variante, il 31 luglio 2024 è stata sottoscritta la modifica della convenzione attuativa degli stralci del *West gate*;

- in data 15 dicembre 2023 è stato consegnato il Progetto definitivo dell’intervento di ampliamento delle “*Rampe A52*” e dell’opera connessa denominata “*Porta ovest*”¹⁸, per la quale è stata avviata in data 10 gennaio 2023 dal Comune di Milano Conferenza di servizi congiunta con il Comune di Rho, il cui *iter* si è concluso nel mese di luglio 2024 con l’approvazione dei progetti definitivi “*Porta ovest*” e ampliamento delle “*rampe A52*”;

- nel mese di dicembre 2023 sono stati presentati i titoli abilitativi relativamente alle opere di completamento tratte “*Porta nord A e B*” in Comune di Milano e tratte “*Loop ovest*”, “*Loop sud 1*” e “*Loop sud 2*” in Comune di Rho e Milano. Quest’ultimo ha avviato, al fine dei relativi rilasci, due conferenze di servizi decisorie rispettivamente in data 25 gennaio 2024 e 24 gennaio 2024. Nel mese di luglio 2024 si è concluso, con l’approvazione dei progetti definitivi, l’*iter* delle tratte c.d. “*Loop ovest*”, “*Loop sud 1*” e “*Loop sud 2*”, che unitamente ai progetti definitivi “*Porta ovest*” e ampliamento delle “*rampe A52*”, costituiscono la principale viabilità di affluenza al sito *Mind*, mentre, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione funzionali “*Porta nord*” e “*Porta nord B*”, in data 16 giugno 2025 si è tenuta la seduta della conferenza di servizi decisoria unificata finalizzata alla chiusura del procedimento. L’*iter* amministrativo risulta ancora in corso;

- in data 27 luglio 2022 era stata richiesta l’indizione di una conferenza di servizi decisoria per le opere di urbanizzazione funzionali al rilascio del titolo edilizio per la realizzazione del nuovo *Campus* dell’Università di Milano. Nel mese di maggio 2024, a seguito di un lungo periodo istruttorio, si è concluso l’*iter* di approvazione del progetto definitivo della viabilità funzionale all’apertura del ridetto *Campus*;

¹⁸ Nel mese di giugno 2022 è stato sottoscritto il 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 l’autostrada A52 e delle opere connesse. A seguito della sottoscrizione di detto Protocollo, in data 1° agosto 2022 era stata indetta dal Comune di Milano una nuova Conferenza dei servizi istruttoria, relativa al progetto definitivo delle opere di completamento, che si è conclusa in data 27 ottobre 2022.

- in data 15 ottobre 2024 si è chiusa con determinazione positiva, condizionata al recepimento delle prescrizioni formulate, la conferenza di servizi decisoria richiesta in data 12 dicembre 2022 per le opere di urbanizzazione funzionali alla sede dell'Istituto *Human Technopole* (adeguamento *Loop* nord 2/Cargo 11). A seguito della chiusura della conferenza di servizi è stata rilasciata la comunicazione, ai sensi dell'art. 23-bis, c. 2, del d.p.r. n. 380 del 2001, dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso e di nulla osta all'inizio dei lavori;
- nell'ultimo quadrimestre del 2023 sono state avviate le procedure di affidamento per le attività propedeutiche alla progettazione relativa al parcheggio multipiano "*MSCP 27.1*" nell'ambito dell'area "*Roserio*" e le attività propedeutiche alla progettazione (Documento di fattibilità delle alternative progettuali e Documento di indirizzo alla progettazione) relativa alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione previste dal PII *Mind* e dalla Convenzione attuativa degli stralci del *West Gate*: stralcio funzionale "*A26*", relativo alla scuola pubblica (comprensivo di scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, per un totale di circa 500 alunni), Parco cibo e salute e Parco sport e intrattenimento. Nel corso del 2024 si sono concluse le attività propedeutiche alla progettazione del parcheggio multipiano "*MSCP 27.1*" nell'area "*Roserio*", destinato ad ospitare i parcheggi pubblici del sito e, a maggio 2025, è stato avviato il progetto di fattibilità tecnico-economica. Anche le attività propedeutiche alla progettazione (documento di fattibilità delle alternative progettuali e documento di indirizzo alla progettazione) del Parco del cibo e della salute e del Parco dello sport e dell'intrattenimento si sono concluse nel corso del 2024. Per quanto riguarda la scuola pubblica (stralcio funzionale "*A26*"), è stato definito, con i settori competenti del Comune di Milano, il dimensionamento del plesso, che comprenderà asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado, per un totale di circa 640 utenti;
- in data 15 maggio 2023 è stato sottoscritto il protocollo d'intesa finalizzato alla realizzazione delle "*Strutture operative di livello Gruppo dell'Arma dei Carabinieri e Compagnia della Guardia di Finanza nonché di una porzione di edilizia dedicata a servizi logistici comuni in Mind*". Arexpo, con detto protocollo, sottoscritto tra Regione Lombardia, Prefettura di Milano, Comando Legione Carabinieri Lombardia, Comando regionale Lombardia Guardia di Finanza, Comune di Milano, Comune di Rho e *Lendlease* Srl, si impegna, su un'area di circa 4.400 metri quadri, situata in

prossimità del “Piazzale Expo 2015”, a progettare ed edificare edifici, da porre in parte in locazione e in parte in comodato d’uso ai suddetti Corpi d’arma¹⁹;

- in data 18 gennaio 2023 è stato sottoscritto tra Arexpo ed Agenzia delle Entrate l’atto per l’acquisizione delle aree afferenti alla sdemanializzazione del torrente *Guisa* e, con atto del 9 febbraio 2023, dette aree sono state integrate all’interno della Convenzione urbanistica;

- nel mese di ottobre 2023 Arexpo e Gsd *Real Estate* hanno avviato una richiesta di variante alla concessione di grande derivazione di acqua pubblica sotterranea ottenuta in sede di PAUR, nel febbraio 2020, con delibera di Giunta regionale n. 2826. La variante è stata approvata dalla Regione Lombardia con decreto dirigenziale n. 11338 del 24 luglio 2024.

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* Srl, ad interventi di urbanizzazione e a opere private²⁰, anche lavori pubblici, da sviluppare previo specifico convenzionamento con i proprietari o gli enti competenti.

La Fondazione “Human Technopole” (HT)²¹

In data 2 febbraio 2023 è stato approvato dalla Fondazione *HT* il progetto relativo alla costruzione del nuovo edificio da destinare ad uffici, laboratori e servizi interdisciplinari (denominato *Headquarter*), trasmesso da Arexpo alla Fondazione *HT* in data 29 agosto 2022. Il 30 agosto 2023 il Consiglio superiore dei lavori pubblici ha trasmesso il parere di competenza, rilasciato nell’adunanza del 26 luglio 2023, contenente le indicazioni, prescrizioni e raccomandazioni da recepire nello sviluppo del progetto dell’intervento.

¹⁹ In data 5 febbraio 2024, con provvedimento del Prefetto, è stato costituito, ai sensi dell’art. 4 del Protocollo d’intesa, un Tavolo tecnico operativo, al fine di acquisire e condividere ogni informazione relativa alla progettazione, che, in data 6 maggio 2024, ha ritenuto i contenuti sviluppati da Arexpo coerenti con il quadro esigenziale manifestato dall’Arma dei Carabinieri e dalla Guardia di Finanza. In data 26 novembre 2024, pertanto, a seguito di rilancio economico all’interno dell’accordo quadro di progettazione, è stato firmato il contratto tra Arexpo e l’ATI *Project* per lo sviluppo del progetto di fattibilità tecnico-economica ed esecutivo delle caserme (oltre che del multipiano adiacente), con le tempistiche condivise nel ridetto Tavolo tecnico (ultimazione dei lavori a dicembre 2028).

²⁰ Realizzate su sedime privato da soggetti privati, ma da utilizzare e gestire anche a fini di interesse generale.

²¹ 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.

In data 14 febbraio 2023 Arexpo ha sottoscritto con Fondazione HT il contratto di cessione dell'area sulla quale sorgerà l'*Headquarter* della Fondazione, per la cui progettazione e realizzazione Arexpo svolgerà la funzione di stazione appaltante. Detta compravendita ha riguardato un'area pari a 11.190 metri quadri, per un valore a corpo di euro 2.163.322. L'entrata in esercizio dell'edificio in questione è prevista a inizio del 2028.

A maggio 2024 la Fondazione HT ha richiesto modifiche progettuali per sopraggiunte necessità e, con lo studio di fattibilità, completato nel mese di gennaio 2025, è stato ridefinito il valore dell'opera. La Società, nel corso dell'attività istruttoria, ha riferito che, nel primo semestre 2025, è stata redatta la variante al progetto definitivo, finalizzata alla successiva indizione della conferenza di servizi decisoria.

Il Campus dell'Università degli studi di Milano

In attuazione di quanto stabilito dal contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 15 luglio 2019²², 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 e, in data 4 aprile 2023, Arexpo, *Lendlease* e UniMi hanno sottoscritto l'*Accordo attuativo opere ancillari Campus UniMi*.

La conferenza di servizi finalizzata al raggiungimento dell'Intesa Stato-Regione, ai sensi di quanto disposto dal d.p.r. 18 aprile 1994, n. 383, relativa al progetto definitivo del nuovo Campus UniMi, si è chiusa in data 20 gennaio 2023 con parere favorevole.

In data 29 giugno 2023 è stato sottoscritto il contratto di compravendita delle aree da Arexpo all'Università statale di Milano, che ha riguardato una superficie complessiva di circa 65.511 metri quadri, per un importo di euro 13.046.250, e nel mese di ottobre 2023, è avvenuta la posa della prima pietra.

²² 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.

Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico

In data 23 dicembre 2022, con la sottoscrizione tra alcuni Irccs siti nel territorio della Regione Lombardia (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. Nel corso dell’anno Arexpo ha fornito apporto per dare una prima visibilità a livello nazionale e internazionale alla Fondazione, contribuendo alla costituzione dell’*International Advisory Board*, supportando la definizione del piano strategico. Sono state definite anche le prime linee progettuali per la realizzazione della sede della Fondazione in *Mind*.²³

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 Spa* e *SIIP Srl* (mandanti), la redazione del progetto di fattibilità tecnico economica (Pfte)²⁴.

Nel 2023, in linea con quanto previsto nell’Accordo operativo stipulato fra Arexpo e Rfi Spa in data 1° aprile 2022, si è conclusa, da parte di Rfi, l’attività di progettazione definitiva della Fermata, con la trasmissione, il 30 marzo 2023, ad Arexpo della documentazione, al fine dell’avvio dell’*iter* autorizzativo. Arexpo, pertanto, preliminarmente all’avvio dell’*iter* autorizzativo, ha coordinato le attività di condivisione del progetto con gli enti coinvolti,

²³ Nel corso del 2025, in ragione della mancata adozione da parte della Giunta della Regione dei provvedimenti attuativi della legge regionale n. 33 del 2009, necessari a contribuire, attraverso gli Irccs pubblici, ai costi della Fondazione, gli Irccs medesimi hanno manifestato la volontà di recedere (formalizzata con decorrenza 30 aprile 2025). Di conseguenza, nella seduta del 1° ottobre 2025 il Consiglio di amministrazione della FITT, in coerenza con le indicazioni ricevute dalla Prefettura di Milano, ha deliberato lo scioglimento e la messa liquidazione della Fondazione. La rendicontazione al 30 settembre 2025, non ha fatto emergere, allo stato, situazioni debitorie che possano determinare effetti sulla gestione economico-finanziaria della società Principia Spa (già Arexpo Spa).

²⁴ 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.

svolgendo specifici tavoli tecnici dedicati (tavolo della mobilità del PII *Mind* del 5 giugno 2023 e ulteriori tavoli tecnici sino a ottobre 2023). Al contempo, la Società ha promosso l'attività di negoziazione della convenzione attuativa per la realizzazione della fermata, da sottoscrivere con Rfi, Comune di Milano e Regione Lombardia al fine di disciplinare gli impegni delle parti e le fonti di finanziamento dell'opera. Detta attività di negoziazione si è conclusa a dicembre 2023. La convenzione è stata sottoscritta in data 7 giugno 2024. Contestualmente, è stata perfezionata la cessione da Arexpo al Comune di Milano dell'area interessata dal progetto.

Concessione del diritto di superficie a *Lendlease* Srl

In data 22 giugno 2021, Arexpo e *Lendlease* Srl 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* Srl 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* nel corso del 2022 aveva richiesto circa 23.000 mq di SLP aggiuntivi.

Nel mese di luglio 2023 è stato costituito un diritto di superficie per ulteriori 1.000 metri quadri a valere sulla "*concessione aggiunta*" e trasferita la proprietà superficiaria degli edifici "*Banca Intesa*" e "*Village nord*" a *Lendlease*. Inoltre, il 20 dicembre 2023 è stato costituito a valere sulla "*concessione aggiunta*" un diritto di superficie su un'area in grado di sviluppare circa 17,5 mila metri quadri di SLP e si è provveduto a sottoscrivere atti di liberazione dal canone di diritti di

superficie a valere sulla “concessione aggiunta” per 20.879 metri quadri di SLP (del valore di circa 13 milioni di euro). In data 20 dicembre sono state anche cedute: i) aree gravate da diritto di superficie su cui sviluppare i suddetti 20.879 metri quadri appena costituiti; ii) ulteriori aree sulle quali sviluppare 23.399 metri quadri già liberati nel corso del 2022.

I crediti residui verso *Lendlease* relativi alle sopradette operazioni, pari a circa 42 milioni, sono in grado di permettere il rispetto dei pagamenti previsti nella curva economica del piano economico finanziario sino all’anno 2026 (gli stessi sono garantiti da una *Parent Company Guarantee* emessa da *Lendlease Europe Holdings Limited*).

Ulteriori iniziative in ambito di rigenerazione urbana in Regione Lombardia

Nel corso del 2023 la Società ha sottoscritto nuovi accordi di collaborazione, ai sensi dell’art. 5, comma 6, del d. lgs. n. 50 del 2016, poi confluito nell’art. 7, c. 4, del d.lgs. n. 36 del 2023, con Regione Lombardia, Università di Pavia, Invimit Sgr e singoli comuni.

In aggiunta all’Accordo quadro stipulato in data 3 agosto 2021 con l’Università di Pavia²⁵, nel 2023 sono stati sottoscritti con il ridetto Ateneo i seguenti atti:

- un Accordo attuativo n. 2 – c.d. “AA2” – in data 7 aprile 2023 ed inerente allo studio, disamina, proposizione e definizione tecnico-progettuale dell’intervento di sviluppo dell’insediamento privato di interesse generale per la realizzazione del c.d. “Parco Cardano 2”, conclusosi in data 30 giugno 2024;
- un Atto integrativo (c.d. “AA2Bis”) al precedente accordo “AA2”, sottoscritto in data 22 novembre 2023, concernente la predisposizione di uno “studio di mobilità e accessibilità”, che è stato consegnato a Uni Pavia, contestualmente alla documentazione del Piano attuativo, in data 19 dicembre 2023, per il deposito della proposta al Comune di Pavia.

Arexpo ha svolto anche:

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.

- attività di predisposizione del *"Masterplan quadro"*, consegnato ad Uni Pavia in data 30 maggio 2023 e da questi depositato al Comune di Pavia il 16 giugno 2023; il *Masterplan* è stato oggetto di conferenza di servizi e definitivamente approvato in data 23 novembre 2023;
- attività di predisposizione della proposta di Piano attuativo e del rapporto preliminare ambientale, ai fini della verifica di esclusione dalla valutazione ambientale strategica (VAS); la documentazione è stata consegnata in data 19 dicembre 2023 a Uni Pavia, che ha proceduto al deposito al Comune in data 22 dicembre 2023.

Gli accordi sottoscritti con Regione Lombardia, invece, prevedevano un nuovo accordo attuativo, sottoscritto in data 12 gennaio 2023, relativo all'attività di studio urbanistico, ambientale ed economico, finalizzata all'attrazione degli investimenti e alla valorizzazione delle specializzazioni del territorio (accordo attuativo del piano per l'attrazione degli investimenti, approvato con delibera di Giunta n. 7702 del 28 dicembre 2022). Le relative attività si sono concluse in data 29 febbraio 2024.

Nel corso del 2023, relativamente all'Accordo quadro e successivo attuativo del 7 giugno 2022, sottoscritti con il Comune di Seregno, 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"*, sono stati stipulati due atti integrativi: n. 1 (*"AA1 BIS"*) e n. 2 (*"AA1 TER"*), rispettivamente in data 14 giugno 2023 e 28 agosto 2023. Il primo, *"AA1BIS"*, volto all'individuazione di un quadro di dettaglio della domanda occupazionale sul territorio con riferimento alle attività da insediarsi nella c.d. *"Area della formazione"* dell'ex clinica Santa Maria e nell'individuazione di potenziali soggetti (imprese, associazioni, ecc.) eventualmente interessate ad insediarsi nel nuovo *"Polo dell'innovazione dell'ex clinica Santa Maria"*. Il secondo, *"AA1 TER"*, volto allo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto privato con il quale stipulare il contratto di locazione degli spazi dedicati allo svolgimento di attività formative, o altro atto negoziale eventualmente indicato dal Comune, da insediarsi nella c.d. *"Area dell'ex clinica Santa Maria"*. Le attività si sono concluse, per l'atto integrativo *"AA1 BIS"*, in data 12 settembre 2023, con la trasmissione della documentazione prodotta al Comune di Seregno e, per l'atto integrativo *"AA1 TER"*, il 29 dicembre 2023, con la trasmissione a Regione Lombardia degli atti di promozione dell'Accordo di rilancio economico, sociale e territoriale (AREST).

Sono stati, inoltre, stipulati i seguenti tre accordi attuativi con l'Azienda socio-sanitaria territoriale della Brianza (Asst):

- n. 1, sottoscritto in data 11 gennaio 2023 e concluso in data 15 ottobre 2023, volto allo svolgimento di attività di studio e disamina urbanistica al fine dell'avvio delle attività di riqualificazione e valorizzazione delle aree del vecchio Ospedale di Vimercate e dell'elaborazione dell'eventuale documentazione tecnica necessaria, funzionale all'espletamento delle procedure di evidenza pubblica;
- n. 2, sottoscritto in data 20 marzo 2023 e concluso in data 17 luglio 2023, volto allo svolgimento delle attività ambientali dirette a verificare lo stato delle aree e quantificare gli eventuali costi da sostenere in caso di bonifica delle stesse;
- n. 3, sottoscritto in data 31 ottobre 2023 e concluso in data 30 novembre 2024, volto allo svolgimento delle attività per l'individuazione di un operatore tecnico specialistico in materia di bonifiche ambientali ai fini della predisposizione del Piano di caratterizzazione da presentare agli enti competenti.

La Società ha anche sottoscritto vari accordi attuativi con Invimit Sgr, relativi a progetti di riqualificazione e manutenzione urbana. Le attività previste dai suddetti Accordi si sono tutte concluse nel 2024, fatta salve quelle afferenti alla riqualificazione della Prefettura di Como, che si è conclusa il 1° marzo 2025, e quelle relative ai lavori di manutenzione della Prefettura di Pavia, per i quali Invimit ha comunicato il recesso dall'Accordo attuativo nel giugno 2025.

4.6 – Il finanziamento per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto *Mind*

Regione Lombardia, con la legge 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, con conseguente rilevazione nel solo stato patrimoniale. La restante parte (60 milioni), giacente in cassa, è stata contabilizzata seguendo quanto previsto 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.

Con delibera di Giunta del 28 dicembre 2023, n. 1671, la Regione ha approvato l'aggiornamento dell'elenco delle opere di *Mind* finanziate dal suddetto contributo, nonché delle modalità e dei tempi di realizzazione degli interventi, per i quali, in linea con lo sviluppo del PII *Mind*, il termine finale è stato fissato al 30 giugno 2035. La delibera ha suddiviso le suddette opere pubbliche nelle seguenti tre macrocategorie: i) Caserme e spazi di servizio – scuola - *campus* Its; ii) Parco tematico - altri interventi di connessione principali e secondari; iii) Interventi connessi all'infrastruttura "A52" – interventi di mobilità pubblica e sosta autoveicoli (parcheggi multipiano) – cabine elettriche.

5. L'ATTIVITÀ NEGOZIALE

Nel corso del 2023 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, anche in qualità di stazione appaltante per conto di terzi.

Le seguenti tabelle sintetizzano l'attività contrattuale svolta dalla Società nell'esercizio 2023.

Tabella 6 – Attività contrattuale ai sensi del d.lgs. n. 50 del 2016

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)	Adesione Consip Spa/ARIA Spa.	Utilizzo Mepa	Costo rilevato nell'esercizio 2023 (al netto di Iva)
Affidamento ai sensi dell'art.60 *		10	2.908.921			405.283
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	31	786.355			362.130
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	46	938.142		73.444	203.003
Procedura negoziata previa consultazione di più operatori economici (art. 36, c.2, lett b), c), c bis) e d)		1	104.000			58.846
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	6	1.292.261	1.292.261		415.401
Affidamento ai sensi dell'art. 106, c. 1, lett. b) del d. lgs n. 50/2016		1	800.000			667
Totale complessivo		95	6.829.679	1.292.261	73.444	1.445.330

*Nell'ambito di tali procedure rientrano gare aperte affidate da Arexpo in qualità di stazione appaltante ai sensi della l.r. n.10 del 2018, per un importo pari a euro 1.832.324, con pagamento diretto del corrispettivo da parte del committente.

** Nell'ambito di tali procedure rientrano gare aperte affidate da Arexpo in qualità di stazione appaltante ai sensi della l.r. n.10 del 2018, per un importo pari a euro 66.866 con pagamento diretto del corrispettivo da parte del committente.

*** Nell'ambito di tali procedure rientrano gare aperte affidate da Arexpo in qualità di stazione appaltante ai sensi della l.r. n.10 del 2018, per un importo pari a euro 131.866 con pagamento diretto del corrispettivo da parte del committente.

Fonte: Dati forniti da Arexpo

Tabella 7 – Attività contrattuale ai sensi del d.lgs. n. 36 del 2023

Acquisizioni lavori, servizi e forniture (d. lgs. n.36/2023)	Numero totale contratti	Importo aggiudicazione (al netto di IVA e altri oneri)	Adesione Consip Spa/ARIA Spa	Utilizzo Mepa	Costo rilevato nell'esercizio 2023
Affidamento ai sensi dell'art. 62 del d.lgs. n. 36 del 2023	5	54.741	54.741		7.800
Forniture e servizi - Affidamento diretto senza consultazione (art. 50, comma 1, lett. b) <140.000* (**)	30	275.060			20.509
Forniture e servizi -Procedura negoziata senza bando previa consultazione di almeno 5 operatori (art. 50, comma 1, lett. e) ≥140.000- soglie UE*					
Totale complessivo	35	329.801	54.741	0	28.309

* compresi servizi di ingegneria e architettura

** Nell'ambito di tali procedure rientrano le gare affidate da Arexpo in qualità di stazione appaltante ai sensi della l.r. n.10 del 2018, con pagamento diretto del corrispettivo da parte del committente.

Fonte: Dati forniti da Arexpo

Arexpo provvede a pubblicare, nella sezione “*Amministrazione trasparente*” del sito internet istituzionale, i bandi di gara, gli avvisi, gli 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 (e, in seguito, dell’art. 49 del d.lgs. n. 36 del 2023) e delle previsioni presenti nel Regolamento interno degli acquisti di beni, servizi e forniture. In proposito, la Società si è dotata, già dal 2017, di un elenco di operatori economici, istituito sulla piattaforma SINTEL della Regione Lombardia, che prevede la sottoscrizione e l’accettazione di un regolamento 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 per gli acquisti sottosoglia, aggiornata con determina n. 76 del 8 luglio 2020, che regola tutte le tipologie di appalto e disciplina le modalità di rotazione per inviti ed affidamenti.

Per quanto concerne l’acquisizione di beni e servizi, inoltre, secondo le disposizioni di legge in vigore, Arexpo aderisce alle convenzioni stipulate dalla centrale di committenza regionale Aria Spa, nonché a quelle stipulate da Consip Spa, di cui all’art. 26, comma 1 e 3, della legge 23 dicembre 1999 n. 488 (e successive modifiche e integrazioni).

Utilizza, altresì, per gli acquisti di importo inferiore alla soglia europea, anche il Mercato elettronico della pubblica amministrazione (Mepa).

In particolare, nel 2023 le adesioni alle convenzioni con Aria Spa ammontano complessivamente a circa 1,35 milioni, oltre Iva, mentre gli acquisti tramite MEPA a circa euro 73 mila, oltre Iva.

6. IL BILANCIO

6.1 - Notazioni generali

Il bilancio dell'esercizio 2023 è stato adottato dal Consiglio d'amministrazione della Società nella seduta del 28 marzo 2024.

La società di revisione, dopo aver effettuato i riscontri di competenza, ha rassegnato all'Assemblea, in data 12 aprile 2024, 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 12 aprile 2024, ha riferito sui risultati dell'esercizio e sull'attività di controllo e vigilanza espletata.

Anche sulla base di tali relazioni, il bilancio d'esercizio 2023 è stato approvato dall'Assemblea in data 7 maggio 2024.

Arexpo è stata inclusa, a decorrere dal 1° gennaio 2018, nell'elenco delle *"amministrazioni pubbliche"*, compilato annualmente dall'Istat, ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge n. 196 del 2009²⁶ (funzionale alla redazione del *"Conto economico consolidato delle amministrazioni pubbliche"*), 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. 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

²⁶ Inclusione confermata dalle Sezioni riunite in speciale composizione della Corte dei conti con sentenza n. 30/2018/RIS. Per il 2023, deve farsi rinvio al comunicato pubblicato sulla G.U. n. 229 del 30 settembre 2022.

aggiornamenti. La mancata 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 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 autorizzati eventuali ulteriori costi (di funzionamento e per il personale) necessari al perseguimento di tali obiettivi, purché risultanti da contabilità separata e implementata per commessa, oltre che integralmente coperti da correlati ricavi.

L'esercizio 2023 si è chiuso con un utile di euro 1.383.109 (euro 510.329 nel 2022), che, con votazione unanime dei soci, conformemente alla proposta del Cda, è stato destinato, quanto a euro 69.155, a riserva legale e, per la differenza, pari a euro 1.313.954, portato interamente a nuovo.

Di segno positivo anche il Margine operativo lordo (Ebitda²⁷) e il Risultato operativo (Ebit²⁸), che si sono attestati, rispettivamente, a 5,31 milioni (10,06 nel 2022) e 4 milioni (8,79 nel 2022).

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 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 8 - Stato patrimoniale

ATTIVO	2022	2023	Percentuale variazione 2023-2022
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0
B) Immobilizzazioni			
- Immateriali	1.986	0	-100
- Materiali	198.893.214	199.579.312	0,34
- Finanziarie	20.000	20.000	0
Totale Immobilizzazioni	198.915.200	199.599.312	0,34
C) Attivo circolante			
- Rimanenze	46.246.784	11.700.582	-74,70
- Crediti	114.481.459	141.059.852	23,22
- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0
- Disponibilità Liquide	55.537.219	48.383.073	-12,88
Totale attivo circolante	216.265.462	201.143.507	-6,99
D) Ratei e risconti	1.017.413	882.731	-13,24
TOTALE ATTIVO	416.198.075	401.625.550	-3,50
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
III - Riserve di rivalutazione	0	0	0
IV - Riserva legale	405.989	431.506	6,29
V - Riserve statutarie	0	0	0,00
VI - Altre Riserve, distintamente indicate	1	-1	-200
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-11.256.447	-10.771.635	4,31
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	510.329	1.383.109	171,02
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0	0,00
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0	0,00
Totale patrimonio netto	119.621.516	121.004.623	1,16
B) Fondi per rischi e oneri	2.087.055	490.172	-76,51
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	782.261	945.081	20,81
D) Debiti	263.769.708	261.701.382	-0,78
E) Ratei e risconti	29.937.535	17.484.292	-41,60
TOTALE PASSIVO	416.198.075	401.625.550	-3,50

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

L'attivo patrimoniale ha registrato, nel corso del 2023, con riguardo alle *"immobilizzazioni"*, un incremento, pari allo 0,34 per cento, riferibile alle *"materiali"*, in particolare alla sotto-voce *"immobilizzazioni materiali in corso e acconti"*, che cresce fino ad euro 2.461.134 (euro 879.000 nel 2022) e ricomprende le *"opere d'ambito"* previste nei verbali sottoscritti tra Arexpo e Lendlease.

La sotto-voce *"terreni e fabbricati"*, invece, diminuisce dello 0,36 per cento, passando da euro 197.632.993 nel 2022 a euro 196.926.927 nel 2023, e risulta composta da:

- 104,80 milioni, pari al valore della *"concessione base"*;
- 37,21 milioni, pari al valore dei terreni della *"concessione aggiunta"*;
- 32,85 milioni, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico;
- 22,07 milioni, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico.

La voce *"rimanenze"* dell'attivo circolante, a seguito delle cessioni di terreni e opere intervenute nel corso dell'esercizio (per 34,54 milioni), vede una diminuzione del 74,70 per cento, con un valore che passa dai 46,24 milioni di fine 2022 agli 11,70 milioni al 31 dicembre 2023. Le rimanenze esposte a fine 2023 sono relative al valore delle opere da cedere ai Comuni di Milano e Rho o ad altri soggetti in base alla convenzione urbanistica.

Al riguardo, la Nota integrativa al bilancio 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.

La tabella che segue espone, nel dettaglio, gli elementi patrimoniali che concorrono alla determinazione del valore delle immobilizzazioni materiali e le relative movimentazioni durante l'esercizio 2023. Si evidenzia una crescita complessiva (da 198,9 a 199,6 milioni), in particolare in ragione dell'incremento della voce *"immobilizzazioni materiali in corso e acconti"*, che aumenta da euro 879.000 a euro 2.461.134.

Tabella 9 - Immobilizzazioni materiali

Tipologia	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immob.ni materiali	Immob.ni materiali in corso e acconti	Totale immob.ni materiali
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	3.617.438	0	0	18.497	1.581.780	5.217.715
Decrementi per alienazioni e dismissioni (valore di Bilancio)	4.092.440	0	0	31.830	0	4.124.270
Ammortamento dell'esercizio	231.064	22.715	123.011	30.558	0	407.348
Altre variazioni	0	0	1	0	0	1
Totale Variazioni	-706.066	-22.715	-123.010	-43.891	1.581.780	686.098
Valore di fine esercizio						
Costo	197.730.226	151.433	1.348.873	262.704	2.461.134	201.954.370
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	803.299	145.639	1.249.789	176.331	0	2.375.058
Valore di Bilancio	196.926.927	5.794	99.084	86.373	2.461.134	199.579.312

Fonte: Dati bilancio Arexpo

Le “immobilizzazioni immateriali”, relative a diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell’ingegno, che costituivano, già a fine 2022, voce di importo non rilevante (soli euro 1.986), sono completamente azzerate nel 2023. Poco significative, altresì, le “immobilizzazioni finanziarie”, che ammontano a euro 20.000 e comprendono la sottoscrizione del 20 per cento del fondo patrimoniale della “Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico” (Fitt)²⁹. Non registrano variazioni rispetto al 2022.

I “crediti” sono pari a 141,06 milioni e palesano un aumento del 23,22 per cento rispetto al valore dell’esercizio precedente (114,48 milioni). Sono esposti, per natura e ammontare, nella tabella che segue e, per variazione e scadenza, in quella successiva, entrambe relative al 2023.

²⁹ Come riferito nel precedente paragrafo 4.4, la Fondazione Fitt è stata sciolta e posta in liquidazione dal 1° ottobre 2025.

Tabella 10 – Crediti al 31 dicembre 2023

Tipologia	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Crediti verso clienti	54.453.903	28.767.667	83.221.570	889.161	82.332.409
Crediti tributari	280.917	0	280.917		280.917
Imposte anticipate			6.218.390		6.218.390
Crediti verso altri	240.450	51.987.686	52.228.136	0	52.228.136
Totale	54.975.270	80.755.353	141.949.013	889.161	141.059.852

Fonte: Dati bilancio Arexpo.

L'importo complessivo dei crediti (euro 141.059.852) è composto, per euro 82.332.409, da “*crediti verso clienti*”, di cui 77,1 milioni riferibili al concessionario *Lendlease*, in ragione dei contratti di concessione “*Base*” e “*Aggiunta*”, di rimborsi per i costi di urbanizzazione delle aree e per servizi resi (oltre a 3,2 milioni per la vendita di terreni a Uni Milano). I riferiti “*crediti verso clienti*” comprendono euro 45.418.604 per fatture già emesse e non ancora incassate ed euro 37.802.966 per fatture da emettere, al netto del fondo svalutazione crediti accantonato per euro 889.161 (euro 473.053 nel 2022).

La voce “*crediti verso altri*”, pari a 52,23 milioni, 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 6,22 milioni (7 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 superiore, conducendo, con ragionevole certezza, alla compensazione delle differenze. La Nota integrativa specifica che, anche in aderenza al parere reso dalla società di revisione, 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 3 luglio 2023 (circa sei anni).

Tabella 11 - Crediti per scadenza al 31 dicembre 2023

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	63.158.602	19.173.807	82.332.409	53.564.742	28.767.667	0
Crediti tributari	168.394	112.523	280.917	280.917	0	0
Imposte anticipate	7.016.811	-798.421	6.218.390			
Crediti verso altri	44.137.652	8.090.484	52.228.136	240.450	51.987.686	51931750
Totale	114.481.459	26.578.393	141.059.852	54.086.109	80.755.353	51.931.750

Fonte: Dati bilancio Arexpo

Le “disponibilità liquide” dell'attivo circolante sono pari, a fine 2023, a 48,38 milioni, a fronte di 55,54 milioni al 31 dicembre 2022. La tabella che segue espone, per l’anno 2023, la loro composizione e relative movimentazioni.

Tabella 12 - Disponibilità liquide

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	55.536.979	-7.154.102	48.382.877
Denaro e altri valori in cassa	240	-44	196
Totale disponibilità liquide	55.537.219	-7.154.146	48.383.073

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 121 milioni, registrando un incremento (+1,16 per cento) rispetto al 2022 (119,62 milioni), correlato al risultato positivo dell’esercizio.

La tabella che segue espone le movimentazioni intervenute nel 2023.

Tabella 13 - Patrimonio netto

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	100.080.424	0	0	0		100.080.424
Riserva da sovrapprezzo azioni	29.881.220	0	0	0		29.881.220
Riserva legale	405.989	25.517	0	0		431.506
Altre riserve	1	0	0	-2		-1
Utili (perdite) portati a nuovo	-11.256.447	484.812	0	0		-10.771.635
Utili (perdite) dell'esercizio	510.329	0	510.329	0	1.383.109	1.383.109
Totale Patrimonio netto	119.621.516	510.329	510.329	-2	1.383.109	121.004.623

Fonte: Dati bilancio Arexpo

I “fondi per rischi ed oneri” ammontano complessivamente a euro 490.172 (euro 2.087.055 a fine 2022) e, in particolare, comprendono, nella sotto-voce “altri fondi”, un accantonamento pari a euro 485.375 per possibili oneri futuri inerenti al mancato riconoscimento da parte di *Lendlease* del rimborso dei costi sostenuti nel corso dell’esercizio. Inoltre, nel 2023: 1) l’accantonamento al fondo rischi di euro 990.000, a fronte della sottoscrizione in data 9 ottobre 2023 di un atto transattivo, è stato utilizzato per euro 504.625, liberando la rimanente parte; 2) l’accantonamento al fondo rischi per euro 380.000, a copertura del potenziale minor valore di realizzo derivante dalla cessione di terreni alla Fondazione *Human Technopole*, rispetto al valore di iscrizione della rimanenza, è stato interamente utilizzato; 3) l’accantonamento al fondo rischi per euro 712.000, 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, è stato utilizzato per euro 563.303 e la rimanente parte è stata liberata.

Al 31 dicembre 2023 la Società risultava coinvolta in due contenziosi, uno dei quali si è chiuso nel 2024. Di questi, uno solo risultava economicamente rilevante, avendo l’attore richiesto un risarcimento di circa 5,7 milioni. Il predetto contenzioso, pendente innanzi al Tribunale di Milano, si è 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.

L’accantonamento per il Tfr ammonta a euro 945.081 (rispetto a euro 782.261 del 2022).

I “debiti” sono pari a complessivi euro 261.701.382 e registrano un decremento dello 0,78 per cento rispetto al precedente esercizio (euro 263.769.708). La tabella seguente ne espone le variazioni intervenute nell’esercizio 2023.

Tabella 14 – Debiti

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti vs banche	64.048.260	-429.854	63.618.406
Debiti vs altri finanziatori	0	10.381.594	10.381.594
Acconti	164.569.068	-4.566.188	160.002.880
Debiti vs fornitori	9.581.764	-616.283	8.965.481
Debiti tributari	166.759	-8.842	157.917
Debiti vs istituti di previdenza e sicurezza sociale	189.315	-39.283	150.032
Altri debiti	25.214.542	-6.789.470	18.425.072
Totale	263.769.708	-2.068.326	261.701.382

Fonte: Dati bilancio Arexpo

I “*debiti verso banche*” sono quantificati in 63,62 milioni e si riferiscono al prestito “*senior*” sottoscritto nel 2020, al netto della quota rimborsata nel corso dell’esercizio³⁰.

I “*debiti verso altri finanziatori*” ammontano a 10,38 milioni e si riferiscono interamente all’atto di cessione a seguito del quale Intesa Sanpaolo ha trasferito a Finlombarda Spa una quota del finanziamento concesso alla Società.

Al 31 dicembre 2023 il debito residuo complessivo del finanziamento è pari a 74 milioni, dei quali 2,5 scadenti entro il 2024.

Come riferito nel precedente referto, il debito bancario è assistito da garanzia ipotecaria, iscritta sui terreni in piena proprietà inclusi nella “*concessione aggiunta*” e, per la “*concessione base*”, sulla nuda proprietà o sulle aree gravate 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 citata cessione di quota del contratto di finanziamento, operata da Intesa Sanpaolo verso Finlombarda Spa, 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 8.965.481, in diminuzione (-6,43 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; 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 esecuzione. Al riguardo la Nota integrativa precisa che il mancato completamento delle opere concordate, entro l’esercizio 2035, comporterà la restituzione del contributo non speso.

³⁰ 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 2022 il debito residuo era pari a 74,5 milioni.

³¹ Con 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, e successivamente con d.g.r. n. XII/1671/2023 la Regione ha proceduto all’aggiornamento di detta delibera approvando l’aggiornamento dell’elenco delle opere pubbliche di *Mind* finanziate dal contributo di 160 milioni.

I “ratei e risconti passivi” ammontano, al 31 dicembre 2023, a euro 17.484.292 (in diminuzione rispetto a euro 29.937.535 di fine 2022). Il valore di inizio esercizio si riferiva, 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 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). In data 20 dicembre 2023, con atto notarile, Arexpo e *Lendlease* hanno definito una modifica dei perimetri delle aree in concessione “base” ed “aggiunta”, facendo ricadere 23.399 metri quadri di superficie lorda di pavimento (dei circa 54 mila metri quadri costituiti sulla concessione “base”), nelle aree oggetto del regime giuridico della concessione “aggiunta”. Inoltre, alla stessa data, Arexpo e *Lendlease* hanno sottoscritto un contratto di compravendita di tali aree, gravate da diritto di superficie, a cui erano attribuiti i suddetti 23.399 metri quadri di superficie lorda di pavimento. Per effetto di tale operazione la quota del risconto riferita ai ridetti metri quadri è stata portata a ricavo dell’esercizio.

6.2.1 - I contratti di finanziamento

Come accennato, in data 12 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 generati e attesi per effetto degli atti contrattuali 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.

³² Nello specifico, sono state concesse le seguenti cinque linee di credito: linea di credito A), pari a 25 milioni (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 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 tipo *amortizing* e con

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.

Inoltre, nell’ambito del contratto di mutuo sottoscritto tra Arexpo e Intesa Sanpaolo Spa il 12 giugno 2020, la seconda, in data 14 febbraio 2022, ha ceduto a Finlombarda Spa 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, nel 2022, ha rimborsato integralmente le linee di credito A, C e D del finanziamento *senior*, con un residuo di debito pari a 74,5 milioni, afferenti alla sola linea B, di cui 64 milioni verso istituti di credito e 10,5 milioni verso Finlombarda.

Il debito residuo al 31 dicembre 2023 è pari a 74 milioni (sola linea B), di cui 63,62 milioni verso istituti di credito e 10,38 milioni verso Finlombarda.

Al 31 dicembre 2023, 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 2023, a confronto con quelli dell’esercizio precedente.

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 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 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*.

Tabella 15 - Conto economico

	2022	2023	Variazione percentuale 2023/2022
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.365.184	43.586.234	151,00
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-2.848.964	-34.546.202	1.112,59
5) Altri ricavi e proventi	17.545.414	15.409.235	-12,18
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	32.061.634	24.449.267	-23,74
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	4.223	15.615	269,76
7) Per servizi	15.084.835	12.460.645	-17,40
8) Per godimento di beni di terzi	405.027	447.254	10,43
9) Per il personale	4.272.193	4.541.075	6,29
10) Ammortamenti e svalutazioni	553.027	825.443	49,26
12) Accantonamenti per rischi	712.000	485.375	-31,83
14) Oneri diversi di gestione	2.238.173	1.675.509	-25,14
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	23.269.478	20.450.916	-12,11
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	8.792.156	3.998.351	-54,52
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) Altri proventi finanziari	34.021	625.622	1.738,93
17) Interessi e altri oneri finanziari	6.337.466	2.203.775	-65,23
17-bis) Utili e perdite su cambi	0	-10	-100,00
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-6.303.445	-1.578.163	-74,96
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE			
18-19) Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	2.488.711	2.420.188	-2,75
- Totale imposte correnti, differite e anticipate	1.978.382	1.037.079	-47,58
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	510.329	1.383.109	171,02

Fonte: Dati bilancio Arexpo

Il valore della produzione nell'esercizio è pari a 24,45 milioni e registra un decremento del 23,74 per cento, in ragione, da un lato, dei maggiori ricavi per vendite di beni e prestazioni, pari complessivamente ad euro 43.586.234 (+ euro 26.221.050 rispetto al 2022), ma, dall'altro, della variazione negativa delle rimanenze, che passano da -2.848.964 euro a -34.546.202 euro, a seguito della vendita di terreni alla Fondazione HT e all'Università di Milano. Nell'anno si registra anche il decremento della voce "Altri ricavi e proventi" (- 12,18 per cento) che passa da

euro 17.545.414 a euro 15.409.235 nel 2023, a seguito della diminuzione dei “*rimborsi spese*”³³ (che passano da euro 6.106.832 nel 2022 a euro 3.842.643 nel 2023) ed all’azzeramento dei “*contributi contrattuali*”³⁴ (pari a euro 1.684.336 nel 2022).

Quanto ai “*ricavi da vendite e prestazioni*”, si rileva, come accennato, un sensibile incremento (151 per cento), passando da 17,37 a 43,59 milioni. In particolare:

- i ricavi da vendite sono riconducibili, principalmente, alla vendita di terreni alla Fondazione *Human Technopole* e a all’Università di Milano per circa 13,3 milioni, nonché alla cessione a dicembre 2023 a *Lendlease* di aree gravate dal diritto di superficie (pari a complessivi 44.278 metri quadri di SLP oggetto della concessione “*aggiunta*”) per un valore di 24,4 milioni, di cui circa 12 milioni già contabilizzati come risconti passivi in esercizi precedenti;
- i ricavi da prestazioni sono costituiti principalmente da rimborsi forfettari da *Lendlease* per la realizzazione delle urbanizzazioni sul sito *Mind* (4,37 milioni) e ricavi per diritti di superficie concessi a *Lendlease* (1,42 milioni).

Nel corso dell’esercizio la Società ha usufruito del credito di imposta energia (imprese non energivore³⁵), per complessivi euro 90.543, di cui euro 79.895 relativi al primo trimestre, ai sensi della legge 29 dicembre 2022, n. 197, e euro 10.648 relativi al secondo trimestre, ai sensi del d.l. 30 marzo 2023, n. 34, convertito dalla legge 26 maggio 2023, n. 56.

I dati di bilancio evidenziano un decremento dei “*costi della produzione*”, che passano da 23,3 milioni nel 2022 a 20,5 milioni nel 2023 (-12,11 per cento), riferibili, essenzialmente, sia alla voce “*servizi*”, che si riduce (-17,40 per cento) fino a euro 12.460.645 (euro 15.084.835 nel 2022) che agli “*oneri diversi di gestione*”, che diminuiscono (-25,14 per cento), passando da euro 2.238.173 a euro 1.675.509, in particolare in ragione delle “*sopravvenienze e insussistenze passive*” (- 276.837 euro), degli “*altri oneri di gestione*” (-281.891 euro) e della voce “*Ici/Imu*” (-92.427 euro).

In significativa contrazione (-74,96 per cento) anche gli “*oneri finanziari*”, in conseguenza delle più favorevoli condizioni economiche conseguite in sede di ristrutturazione del debito (c.d. prestito

³³ Si tratta dei ricavi tratti dai servizi resi alla Fondazione *Human Technopole* e altri utenti del sito e da prestazioni di committenza ausiliaria (circa 1,52 milioni); da rimborso di costi sostenuti nel 2023 e anni precedenti per nuove commesse “fuori *Mind*” (Università di Pavia, Invimit e vari comuni lombardi per circa 541 mila euro) e per rimborso dei costi sostenuti del sito /circa 1,79 milioni).

³⁴ Si trattava del contributo di 1.684.336 euro afferente all’*ex* Campo base, 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.

senior)³⁶ e della cessione di parte dello stesso a Finlombarda.

Come anticipato, il risultato operativo (Ebit) della gestione caratteristica della società nell'esercizio 2023, pur positivo (+4 milioni), registra una diminuzione (-54,53 per cento), in conseguenza dei maggiori oneri della gestione caratteristica rispetto ai ricavi.

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 2023, come riportati nella tabella che segue, emerge che il flusso di disponibilità liquide generato nel corso dell'esercizio 2023 risulta pari a meno 7,12 milioni (a fronte di 49,53 milioni al termine del 2022). Il flusso finanziario negativo deriva sia dalle attività operative (-5,63 milioni), in notevole diminuzione rispetto al 2022 (172,73 milioni) che da quelle di investimento (-1,10 milioni), sebbene in miglioramento rispetto al 2022 (-9,05 milioni). Il flusso derivante dalle attività di finanziamento, anche se negativo (-429.854 euro), appare in netto incremento rispetto al 2022 (-114.151.739 euro), in particolare per i minori rimborsi (pari a 2,15 milioni rispetto ai 109,38 nel 2022). Le disponibilità liquide finali sono pari a 48,38 milioni, in decremento rispetto a quelle di fine 2022 (55,54 milioni)³⁷.

Tabella 16 - Rendiconto finanziario

FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO	2022	2023
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	510.329	1.383.109
Imposte sul reddito	1.978.382	1.037.079
Interessi passivi/(attivi)	6.303.445	1.578.153
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	8.792.156	3.998.341
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		

³⁶ Cfr. *supra* par. n. 6.2.1.

Accantonamenti ai fondi	712.000	485.375
Ammortamenti delle immobilizzazioni	553.027	409.335
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	0	416.108
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	1.265.027	1.310.818
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	10.057.183	5.309.159
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.848.964	34.546.202
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(7.382.981)	(19.589.915)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	2.080.918	616.283
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	1.120.594	134.682
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(1.896.248)	(12.453.243)
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	173.990.170	(8.864.439)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	170.761.417	(6.842.996)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	180.818.600	(1.533.837)
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(6.303.445)	(1.724.773)
(Imposte sul reddito pagate)	(494.697)	(452.798)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(1.290.644)	(1.919.438)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	(8.088.786)	(4.097.009)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	172.729.814	(5.630.846)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(9.410.716)	(5.217.715)
Disinvestimenti	384.705	4.124.270
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	0	(1)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	(20.000)	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0

Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(9.046.011)	(1.093.446)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(4.770.146)	1.719.416
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(109.381.594)	-2.149.270
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	1	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(114.151.739)	(429.854)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	49.532.064	(7.154.146)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'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 inizio esercizio	6.005.155	55.537.219
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	55.536.979	48.382.877
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	240	196
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	55.537.219	48.383.073
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Fonte: Bilancio Arexpo

La tabella che segue riprende i dati del prospetto del conto consuntivo 2023 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:

³⁸ Cfr. *supra* par. n. 6.1.

- 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 2023 è coerente con i dati espressi dal rendiconto finanziario.

Tabella 17 - Conto consuntivo per missioni e programmi, redatto in termini di cassa

ENTRATE		Importi	SPESE		Importi				
	Fondo di cassa all'inizio esercizio	55.537.219			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	13.122.686	370.830	-	2.125.127	358.957
II	TRASFERIMENTI CORRENTI	-		Redditi da lavoro dipendente	4.182.118	-	-	-	358.957
III	ENTRATE EXTRA TRIBUTARIE	3.972.569		Imposte e tasse	401.473	-	-	-	
301	Vendita beni, servizi e proventi gestione	1.487.671		Acquisto di beni e servizi	8.539.095	370.830	-	-	-
303	Interessi attivi	146.620		Interessi passivi	-	-		2.125.127	-
305	Rimborsi e altre entrate correnti	2.338.278							
IV	ENTRATE IN CONTO CAPITALE	7.382.322	II	SPESE IN CONTO CAPITALE	2.031.437	-	-	-	-
403	Trasferimenti in conto capitale	-		Investimenti fissi lordi	2.031.437	-	-	-	-
404	Entrate da alienazione beni mat. e imm.	7.382.322		Altre spese in conto capitale		-	-	-	-
V	ENTRATE DA RIDUZIONE ATT. FINANZ.	-	III	SPESE PER INCREMENTO ATT. FINANZIARIE					
502	Riscossione di crediti	-			-	-	-	-	-
	Totale entrate finali	66.892.110		Totale uscite finali	15.154.123	370.830	-	2.125.127	358.957
VI	ACCENSIONE PRESTITI	-	IV	RIMBORSO PRESTITI	-	-		500.000	-
602	Accensione prestiti a breve termine	-		Rimborsi prestiti a breve termine	-				
603	Accensione mutui/finanziamenti M/L	-		Rimborso mutui/finanziamenti M/L	-			500.000	
				Rimborso di altre forme di indebitamento					
	Totale accensione prestiti	-		Totale rimborso prestiti	-	-	-	500.000	-
				TOTALE SPESE I,II,IV	15.154.123	370.830	-	2.625.127	358.957
	TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE	66.892.110		TOTALE COMPLESSIVO SPESE	18.509.037				
Fonte: Bilancio Arexpo				Fondo di cassa a fine esercizio 2023					48.383.073

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 Spa, con sede in Milano, era 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 Spa 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 con riguardo sia alla realizzazione di interventi sull’area di proprietà che ha ospitato l’Esposizione universale che di altre aree comprese nel territorio della Città metropolitana di Milano; il ridetto limite territoriale è venuto meno con la modifica statutaria del 2021, in attuazione della legge regionale n. 18 del 2019.

Inoltre, a seguito dell’entrata in vigore della legge 21 aprile 2023, n. 41, di conversione del d.l. 24 febbraio 2023, n. 13, che ha previsto la possibilità per Arexpo di stipulare accordi con i soggetti pubblici indicati dall’art. 52, c. 5, della medesima legge (funzionali alla realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo, recupero sociale, urbano e ambientale), favorendo al contempo lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali), l’Assemblea in data 18 dicembre 2023, ha adottato un nuovo testo di statuto.

A dieci anni dalla conclusione di *Expo Milano 2015*, Arexpo, non identificandosi più come una entità legata esclusivamente alla Lombardia, ma come un attore nella rigenerazione urbana su scala nazionale, ha ritenuto opportuno adottare una nuova denominazione e identità visiva, per esprimere al meglio la propria *mission*, il posizionamento e le prospettive future. In data 3 aprile 2025, pertanto, l’Assemblea straordinaria ha deliberato la modifica della denominazione della

Società, a decorrere dal 1° luglio 2025, da Arexpo Spa a Principia Spa e del marchio procedendo, altresì, alla modifica dell'art. 1 dello statuto.

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'assemblea 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 euro 50.000 annui; all'Amministratore delegato di euro 149.000 (oltre euro 25.000 come componente del Cda); ai consiglieri euro 25.000. 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 euro 23.000 annui lordi; ai due componenti effettivi di euro 18.000 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 2023 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), ha consolidato il ruolo di soggetto attuatore del piano integrato di intervento "*Mind*" e siglato nuovi accordi di rigenerazione urbana. Inoltre, nel 2023 Arexpo ha sottoscritto altri accordi di collaborazione con la Regione Lombardia, l'Università di Pavia, Invimit Sgr e alcuni comuni della Regione, al fine di fornire servizi di committenza e supporto a programmi di rigenerazione urbana.

A dicembre 2023 Regione Lombardia ha approvato l'aggiornamento dell'elenco delle opere da eseguire per sviluppare il progetto *Mind*, nonché delle modalità e dei tempi di realizzazione degli interventi, fissandone il termine finale al 30 giugno 2035.

Nel corso del 2023 la consistenza del personale si è attestata a 50 unità, di cui 7 dirigenti, 20 quadri e 23 impiegati. Diminuisce di tre unità il numero degli impiegati rispetto all'esercizio precedente, mentre si registra un corrispondente aumento del numero dei quadri. Il personale a tempo indeterminato passa da 41 a 44 unità, migliorando il rapporto, rispetto alla consistenza organica effettiva, del personale strutturato (46 unità, fra tempo indeterminato e tempo determinato) rispetto a quello non strutturato, ora composto solo da 2 unità di personale in assegnazione temporanea dalla Regione Lombardia e da altre 2 unità utilizzate in virtù di un contratto di somministrazione. I costi complessivi per il personale (5,070 milioni circa) registrano un incremento (+3,65 per cento) rispetto all'esercizio precedente (4,892 milioni circa). In particolare, aumenta il costo relativo al personale strutturato, che passa da 4,270 milioni nel 2022 a 4,531 milioni nel 2023 (+6,11 per cento), mentre diminuisce quello del personale non strutturato, che passa da euro 547.110 a euro 450.377 (-17,68 per cento). Arexpo, a fronte dell'erogazione di servizi dedicati all'interno del sito "*Mind*", ha ricevuto rimborsi dagli enti *partner*, nel 2023, per euro 808 mila (circa 1 milione nel 2022).

Il bilancio dell'esercizio 2023 è stato approvato dall'Assemblea ordinaria dei soci tenutasi in data 7 maggio 2024. Il patrimonio netto si è attestato a 121 milioni, con un incremento dell'1,16 per cento rispetto al 2022 (119,62 milioni), principalmente per effetto della chiusura dell'esercizio con un utile di euro 1.383.109 (euro 510.329 nel 2022), destinato, quanto a euro 69.155, a riserva legale e, per la differenza, pari a euro 1.313.954, portato a nuovo.

Tale risultato positivo, oltre alla perdurante diminuzione degli oneri finanziari (da 5,3 a 2,1 milioni, su base annua, a fronte dei 12,3 pagati nel 2019), 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 traspasano dalla mole dei risconti passivi al termine del 2023, ammontanti a euro 17.484.292 (in riduzione rispetto ai 29.937.535 euro di fine 2022).

Il valore della produzione nell'esercizio è stato pari a 24,45 milioni, registrando un decremento del 23,74 per cento, per effetto della variazione negativa delle rimanenze, che passano da meno euro 2.848.964 a meno euro 34.546.202, a seguito della vendita di terreni alla Fondazione HT e all'Università di Milano, solo parzialmente compensata dai maggiori ricavi per vendite di beni e prestazioni, pari complessivamente a euro 43.586.234 (+26.221.050 euro rispetto al 2022).

Anche gli altri ricavi e proventi registrano nell'esercizio un decremento, passando da euro 17.545.414 a 15.409.235.

A fronte di quanto esposto, si evidenzia un decremento dei costi della produzione, che passano da 23,3 milioni nel 2022 a 20,5 milioni (-12,11 per cento), riferibile, essenzialmente, sia ai *"servizi"*, che si riducono fino a euro 12.460.645 (euro 15.084.835 nel 2022), registrando una variazione negativa del 12,91 per cento, che agli *"oneri diversi di gestione"*, passati da euro 1.231.970 a euro 2.238.173, 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. 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 2023, disponibilità liquide pari a 48,383 milioni, con un decremento di 7,15 milioni rispetto alle disponibilità di fine 2022.

CORTE DEI CONTI SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

