



Arexpo S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

11 giugno 2021



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

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Arexpo S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un



bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli Amministratori della Arexpo S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 11 giugno 2021

KPMG S.p.A.

Giovanni Rebay
Socio



arexpo

Bilancio al 31 dicembre 2020

Consiglio di Amministrazione del 25 maggio 2021





INDICE

INFORMAZIONI GENERALI.....	3
COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2020.....	3
CARICHE SOCIALI.....	3
RELAZIONE SULLA GESTIONE.....	4
SEZIONE 1) SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE. ATTIVITÀ SVOLTA NELL'ESERCIZIO.....	4
IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL 2020.....	4
AREXPO E LE SFIDE FUTURE.....	6
PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO, CONVENZIONE URBANISTICA E PAUR.....	7
CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE.....	8
MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE – ANCORE DELLO SVILUPPO.....	9
FERMATA MIND-MERLATA.....	12
EX CAMPO BASE EXPO.....	13
PIANO INDUSTRIALE.....	14
MEZZI FINANZIARI.....	15
RAPPORTI CON EXPO 2015 S.P.A.....	16
COVID 19.....	18
OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDA.....	19
RELAZIONI E PARTNERSHIP INTERNAZIONALI.....	19
ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE.....	21
SEZIONE 2) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO.....	26
MODIFICHE STATUTARIE.....	26
MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALL'ACQUISTO DI LOTTI DI AREA DEL SITO MIND GRAVATA DA DIRITTO DI SUPERFICIE O PROMESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE.....	27
SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	27
PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI.....	28

**INFORMAZIONI GENERALI**

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

Unità Locale in via T. Taramelli, n. 12 – 20124 Milano (chiusa il 23 settembre 2020)

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

REA **MI-1960692**

COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2020

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

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

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

<u>PRESIDENTE:</u>	Prof. Giovanni Azzone	(assemblea 1° luglio 2019)
<u>CONSIGLIERI:</u>	Dott. Igor de Biasio	(assemblea 1° luglio 2019)
	Avv. Ilaria Battistini	(assemblea 1° luglio 2019)
	Prof. Fabio Pammolli	(assemblea 1° luglio 2019)
	Dott.ssa Enrica Baccini	(assemblea 1° luglio 2019)

COLLEGIO SINDACALE**DURATA IN CARICA****SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020**

<u>PRESIDENTE:</u>	Dott.ssa Carla Pavone	(assemblea 10 maggio 2018)
<u>SINDACI EFFETTIVI:</u>	Dott. Michele Cassader	(assemblea 10 maggio 2018)
	Dott. Maurizio Bocca	(assemblea 10 maggio 2018)
<u>SINDACI SUPPLENTI:</u>	Dott.ssa Anna Maria Magro	(assemblea 10 maggio 2018)
<u>SINDACI DIMESSI:</u>	Dott. Andrea Manzoni	24 settembre 2020

ORGANISMO DI VIGILANZA**DURATA IN CARICA****SINO AD APRILE 2021**

<u>PRESIDENTE:</u>	Avv. Bruna Alessandra Fossati
<u>COMPONENTI:</u>	Dott. Fabio Frattini
	Rag. Alberto Mattioli

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

DURATA IN CARICA

SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

il Progetto di bilancio al 31 dicembre 2020, che alleghiamo e sottoponiamo alla Vostra approvazione, chiude con un utile d'esercizio pari ad euro 3.762.878

Il Patrimonio Netto alla data di bilancio risulta pari ad euro 117.374.881

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

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

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL 2020¹

ECONOMIA

La pandemia ha causato un crollo del PIL senza precedenti e la prospettiva di una ripresa per il 2021 si sta attenuando a causa della seconda ondata pandemica, nonché per gli effetti della crisi economica in corso sui bilanci di imprese e famiglie. Dopo una forte ripresa nel terzo trimestre (+15,9% contro il secondo trimestre), le nuove misure di contenimento hanno determinato un rallentamento dell'attività economica nel quarto trimestre. Il PIL per l'intero anno dovrebbe diminuire dell'8,8% nel 2020 e crescere di circa il 5,2% nel 2021. Si prevede un pieno recupero ai livelli pre-Covid a fine 2022 o inizio 2023 con un leggero ritardo rispetto alla media UE. Milano, ha registrato una forte contrazione sia del PIL che dell'occupazione, dopo diversi anni positivi. Tuttavia, poiché rappresenta il cuore commerciale e finanziario del paese, e data la sua rilevanza internazionale, ci si aspetta che possa recuperare prima del resto del paese. Le previsioni, infatti, sono per un ritorno ai livelli pre-Covid all'inizio del 2022.

FOCALIZZAZIONE DEGLI INVESTIMENTI

Dopo i valori record di assorbimento raggiunti nel 2019 relativi alle compravendite, circa 465.000 mq, i dati di assorbimento nel 2020 sono scesi al di sotto della media dell'ultimo decennio (317.000 mq), ovvero pari a ca. 280.000 mq. Nel complesso, il mercato della locazione per uffici a Milano sta registrando un calo sostanziale, enfatizzato sia dalla pandemia Covid-19 che da una riduzione strutturale, in quanto alcune grandi aziende avevano già avviato un processo di consolidamento in un unico Head Quarter negli ultimi anni (es. UniCredit nel 2010, Generali nel 2016 e PwC nel 2018). Diverse operazioni, avviate prima del Covid e sospese durante l'incerto periodo di blocco, è probabile che si protraggano nei prossimi trimestri. Per quanto riguarda il mercato immobiliare, per cui si è registrato un calo della domanda nel corso del 2020, si prevede una ripresa nel corso del 2021. Le transazioni per locazione hanno rappresentato il 38% del volume complessivo negoziato nel 2020 e si prevede che manterranno livelli elevati nei prossimi anni. Gli spazi immediatamente disponibili - sia nuovi che ristrutturati - sono in aumento, in parte a causa di nuovi

¹ Nomisma rapporto sul mercato immobiliare 2020 – Cushman Mercato degli uffici a Milano



spazi consegnati sul mercato, così come quelli rilasciati da società aziendali che stanno implementando o introducendo politiche di WFH (Work From Home). Dal lato degli investimenti, Milano è rimasta al centro degli investimenti in uffici in Italia, rappresentando il 66% del volume investito con Core e Core+² che sono i beni più ricercati. A causa dell'incertezza generale che ha portato gli investitori stranieri a adottare un approccio più cauto, l'attività degli investitori nazionali è aumentata dal 29% del 2019 al 58% del 2020.

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Secondo le stime, la crisi pandemica avrebbe causato una flessione del 17% nelle compravendite 2020 rispetto al 2019. Le previsioni, infatti, sono di 500 mila compravendite contro le 612 mila che erano state previste per il 2020 nel periodo pre-Covid. Per il 2021, si prevede che l'andamento delle transazioni dipenderà dal rimbalzo a livello economico e dalla tempestività ed efficacia con cui i vaccini saranno resi disponibili. Al momento, comunque, per il 2021 si prevede uno scenario non diverso da quello del 2020 e una risalita graduale che si manifesterà nel 2022-2023. Le compravendite non sono l'unico indicatore ad andare verso il basso. Tutti gli indici di performance del residenziale, infatti, hanno subito una flessione, compresi i prezzi. Se il settore residenziale procede tra qualche luce e molte ombre, nell'ambito non residenziale la situazione è ancora più difficile: questo perché le difficoltà economiche si sono già trasferite sui bilanci di piccole imprese, singoli professionisti e gestori di attività, determinando un calo dei prezzi doppio rispetto al residenziale.

INVESTIMENTI CORPORATE

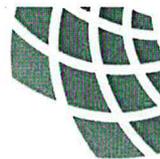
Probabilmente anche gli investitori del segmento corporate hanno sottovalutato l'impatto di quella che sarà la recessione: l'indice di performance di questo mercato, infatti, per la prima parte del 2020, era ancora confortante. Ad alimentare il mercato è stata soprattutto la domanda di investitori italiani, fattore anomalo rispetto al passato, quando era stata sempre la componente estera a spingere al rialzo il mercato. Gli investimenti si sono concentrati principalmente sulle tipologie immobiliari tradizionali, (immobili direzionali, commerciali e ricettivi), e soprattutto nei grandi mercati, in particolare, nel mercato milanese. Queste dinamiche impongono una riflessione su alcune dinamiche in atto, legate a smart working, acquisti online e turismo, cambiamenti che, probabilmente, produrranno trasformazioni non solo di tipo congiunturale, ma strutturale.

PROSPETTIVA

È probabile che i livelli di locazione prime saranno sotto pressione nei prossimi trimestri, tuttavia, continueranno a essere sostenuti dagli incentivi agli inquilini. Nei prossimi cinque anni, in media, il take-up sarà inferiore a quella dell'ultimo decennio e sarà caratterizzata da una dimensione delle transazioni inferiore. I rendimenti prime dovrebbero rimanere stabili, mentre si registrerà una maggiore discrepanza tra le aspettative di venditori e acquirenti che avrà un impatto secondario sugli asset.

² **core:** Immobili prevalentemente locati con flussi di cassa costanti nel tempo e grado di rischio basso - **core-plus:** Immobili parzialmente locati con contratti di locazione a breve/medio termine, grado di rischio medio basso

11
/5



AREXPO E LE SFIDE FUTURE

Le sfide future per Arexpo partono dal consolidamento del ruolo come soggetto facilitatore tra il settore pubblico e il settore privato facendo nascere, incontrare e realizzare interessi diversi che spesso non sono in grado di comprendersi o hanno delle difficoltà a dialogare tra loro.

In questo percorso, la Società ha un duplice obiettivo:

- consolidare il progetto MIND, mettendo in atto tutto quanto necessario affinché vengano rispettati i tempi di realizzazione previsti dal Programma Integrato d'Intervento (PII) con l'obiettivo finale di far riconoscere MIND a livello internazionale quale nuovo e distretto dell'innovazione di eccellenza;
- diventare un player che possa assumersi la responsabilità di affrontare nuovi progetti, gestendo l'intero processo di rigenerazione urbana. Arexpo intende proporsi quale partner per l'identificazione della corretta visione di sviluppo di un'area attraverso il:
 - supporto all'individuazione di proposte di valorizzazione sulla base delle specifiche potenzialità dei luoghi oggetto di rigenerazione, anche alla luce di benchmark internazionali, che garantiscano sostenibilità ambientale, sociale ed economica;
 - supporto alla definizione delle procedure di gara per l'individuazione dei soggetti sviluppatori delle aree di rigenerazione urbana;
 - coordinamento delle attività di progettazione al fine dell'ottenimento delle concessioni e delle autorizzazioni urbanistiche, ambientali e edilizie;
 - supporto ai lavori dei Tavoli Tecnico-Istituzionali per l'attuazione dei progetti di rigenerazione anche con riferimento agli aspetti ambientali tra cui le valutazioni strategiche e di impatto;
 - gestione delle relazioni con gli Enti Pubblici e con i soggetti privati coinvolti nelle attività di sviluppo al fine di procedere con i processi autorizzativi, nonché alla predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi;
 - supporto alla programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione dei contratti di appalto, nel ruolo di stazione appaltante e centrale di committenza;
 - supporto alla redazione e attuazione di Protocolli di Legalità con le Prefetture di riferimento, relativamente alle aree di sviluppo individuate;
 - presidio delle attività relative agli accordi di collaborazione con le Istituzioni, gli Enti e i Soggetti pubblici e i partner industriali e commerciali coinvolti nelle attività di sviluppo;
 - supervisione e coordinamento dei processi di rigenerazione urbana attraverso il monitoraggio dello stato di attuazione degli interventi;
 - supporto alla definizione di modelli di Estate Management con la verifica i fabbisogni, pianificazione e supervisione della gestione dei servizi relativi ai siti di rigenerazione urbana.

Rispetto all'individuazione di nuove aree di sviluppo e di rigenerazione Urbana, Arexpo sta avviando una fase preliminare di analisi relativa a possibili interventi in aree esterne al sito MIND "Close-to-MIND" dove poter realizzare interventi a valore aggiunto in supporto allo sviluppo di MIND e interventi in aree Esterne a MIND "Oltre MIND" dove poter portare l'esperienza maturata con lo sviluppo dell'area.

Nei futuri sviluppi di rigenerazione urbana potranno ricadere anche le aree e i beni immobili di proprietà dei Soci attualmente dismessi e/o non valorizzati. Arexpo, a seguito di appositi



accordi/convenzionamenti, potrà quindi diventare soggetto attuatore e stazione appaltante per progetti di interesse regionale.

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO, CONVENZIONE URBANISTICA E PAUR

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

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

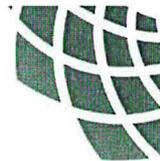
Il 1° ottobre 2018 è stato avviato formalmente il procedimento di approvazione del Programma Integrato di Intervento che è stato approvato, per quanto di competenza ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, con deliberazione della Giunta Comunale di Milano n. 129 e con delibera di Giunta Comunale di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

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

A seguito dell'approvazione del PII, in data 3 giugno 2020 è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica che, tra gli altri sottoscrittori vede i Comuni di Milano e Rho, AREXPO e Lendlease S.r.l.. Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, sono stati sottoscritti, con i Comuni di Milano e Rho, singoli atti di trasferimento delle aree e delle opere a valere sulla prima fase di attuazione del progetto, la cd Fase T0 (anno 2020).

In particolare, la Convenzione Urbanistica, tra l'altro, prevede:

- 1) il trasferimento di aree ed opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione (OO.UU.) a:
 - a. Comune di Milano: Cascina Triulza, Collina Mediterranea, Passerella MIND-Cascina Merlata, Opere di viabilità, Parcheggi a raso, Aree Verdi, Ponti e opere infrastrutturali;
 - b. Comune di Rho: Opere di viabilità, Parcheggio a raso (cd. P8), Aree Verdi, Porzione della Passerella MIND-Rho;
- 2) la cessione ad UNIMI di un'area pari a c.a. 65.000 mq a seguito della stipula di un contratto preliminare già sottoscritto il 15 luglio 2019;



- 3) la cessione a Gruppo San Donato RE, di un'area di 50.000 mq ai fini della realizzazione del nuovo Polo Ospedaliero Galeazzi accreditato IRCCS, già avvenuta nel corso dell'esercizio 2018;
- 4) la cessione e/o locazione a Fondazione Human Technopole del Comparto, ai fini dell'insediamento del progetto di ricerca scientifico internazionale;
- 5) la costituzione a favore di Lendlease, in qualità di concessionario e avente causa di Arexpo, del diritto di superficie di 99 anni a valere su una porzione dell'area del Sito MIND ai fini dello sviluppo. Atto in seguito sottoscritto in data 23 giugno 2020.

La stessa Convenzione, prevede che, ulteriori aree ed opere non ricomprese nelle cessioni a quel tempo assunte rimaste nella disponibilità di Arexpo (Canale, sottoservizi e Cabine elettriche, Teatro all'Aperto), possano essere cedute e/o asservite nelle successive fasi di attuazione del progetto.

Infine, nell'ottobre 2020 è stato richiesto l'avvio del procedimento istruttorio preliminare svolto sul primo Stralcio Funzionale del PII (c.d. A04 – Area posta a S/O del Sito). Nel dicembre 2020 sono stati depositati, a completamento dello sviluppo dell'area ad Ovest del Sito, gli Stralci cd A01 – A02 e A03. Nel mese di aprile 2021, a seguito delle osservazioni pervenute dagli Enti in sede istruttoria, è stata integrata la documentazione progettuale.

Si rappresenta come, gli stralci funzionali (28 ambiti territoriali in cui è suddiviso il PII) siano dei veri e propri piani attuativi, la cui approvazione è preliminare all'ottenimento dei titoli edilizi dei manufatti ricompresi nello stralcio stesso.

Ogni stralcio, che deve garantire autonomia funzionale, si compone di livelli di progettazione definitiva con riferimento alle Opere di urbanizzazione primaria, nonché alle Opere di Urbanizzazione secondaria, e, di un livello di progettazione urbanistica che ne definisce vincoli, parametri di edificazione, destinazioni d'uso, mobilità e sosta, accessibilità all'area, livello di dotazioni.

CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

In attuazione alle concessioni Base ed Aggiunta stipulate con Lendlease S.r.l. il 12 aprile 2019, a seguito della sopraddetta sottoscrizione della Convenzione urbanistica del PII, Arexpo ed il predetto operatore hanno sottoscritto, in data 23 giugno 2020, un atto notarile di costituzione di diritto di superficie e di trasferimento di proprietà superficaria (relativo alla concessione Base) dalla durata di 99 anni e per lo sviluppo di una SLP di 250.000 mq, e, in data 25 giugno 2020, un atto notarile recante contratto preliminare per la costituzione di diritto di superficie e trasferimento di proprietà superficaria (relativo alla concessione Aggiunta) di durata pari al predetto diritto di superficie costituito e per lo sviluppo, anche progressivo, di massimi 225.250 mq.

Successivamente, in data 27 ottobre 2020 e 10 dicembre 2020, le parti hanno stipulato due atti notarili modificativi del perimetro territoriale delle concessioni Base ed Aggiunta, a seguito dei quali, è stata riconosciuta a Lendlease S.r.l. un'ulteriore capacità edificatoria (rispettivamente per 34.000 mq e 66.000 mq) in parziale esecuzione degli obblighi reciprocamente assunti dalle parti medesime con il contratto preliminare del diritto di superficie di cui alla concessione Aggiunta.

In data 9 dicembre 2020, Arexpo, a seguito di specifica procedura ad evidenza pubblica, ha venduto a Lendlease S.r.l. una porzione di sedime territoriale già gravato dal diritto di superficie costituito a favore di Lendlease S.r.l. di estensione territoriale pari a 21.593 mq, rispetto ai quali



sono stati catastalmente imputati, con separato atto notarile di constatazione ed individuazione, 34.000 mq di SLP.

Per effetto dei predetti atti, Lendlease S.r.l. ha corrisposto ad Arexpo l'importo di euro 1.938.000,00, oltre IVA, quale prezzo di acquisto del predetto sedime, ed euro 17.639.219,45, oltre IVA, quale canone del diritto di superficie relativo alla predetta porzione di sedime.

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

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

Le entrate di cui sopra hanno permesso il rispetto della "curva economica" per l'anno 2020, contribuendo a raggiungere le previsioni del Piano Industriale di Arexpo sia in termini finanziari (con il rimborso di ca. 11,1 milioni di euro previsto sul finanziamento Senior) che economici (portando la Società in utile).

Complessivamente, tra canoni, anticipi e rimborsi alle Infrastrutturazioni dell'area, Lendlease S.r.l. si impegna a riconoscere nel periodo 2019-2035, a valori reali, pagamenti in misura non inferiore a ca. 411 milioni di euro, con una coda di canoni concessori sino a scadenza di ulteriori 191 milioni di euro (sempre a valori reali).

MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE – ANCORE DELLO SVILUPPO

La scelta di orientare il progetto MIND, per l'ambito dello sviluppo immobiliare, nella costituzione di un ecosistema dell'innovazione ha da subito attivato numerose sinergie con tutto il mondo accademico milanese al fine di stimolare quell'ecosistema innanzitutto come luogo di collaborazione tra persone mosse dall'obiettivo di incoraggiare e favorire l'innovazione.

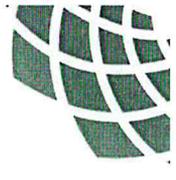
Come già accennato le ancore pubbliche rappresentano il cuore dell'ecosistema sia per favorire uno scambio di conoscenza di assoluta eccellenza nell'ambito soprattutto delle scienze della vita, sia per facilitare le più innovative sperimentazioni nell'ambito della città del futuro.

Human Technopole

Nel corso del 2020, nonostante gli effetti della pandemia globale, i rapporti con la Fondazione Human Technopole si sono intensificati, in attuazione e decisa progressione rispetto agli accordi precedenti.

In particolare, non solo la Fondazione ha sottoscritto, tra gli altri, la convenzione urbanistica del PII in data 3 giugno 2020, in qualità di Ancora Pubblica, ma, a seguito della conclusione dei concordati lavori di rifunzionalizzazione da parte di Arexpo e di un'accurata attività di due diligence, la stessa ha provveduto ad acquistare da Arexpo l'immobile denominato Palazzo Italia.

Ed infatti, successivamente alla stipula di un contratto notarile preliminare di compravendita intervenuta il 25 giugno 2020, il successivo 31 luglio, le parti hanno sottoscritto un contratto definitivo di compravendita concernente il già menzionato immobile e due piccoli manufatti adiacenti e pertinenziali al medesimo. L'importo di compravendita è stato determinato, in



coerenza ai valori indicati dalla relazione di stima dell'Agenzia delle Entrate effettuata il 30 novembre 2017 (prot. Agenzia delle Entrate n. 169974) ed aggiornata con relazione rilasciata dalla stessa in data 13 gennaio 2020 (prot. Agenzia delle Entrate n. 635), in euro 34.387.343,00, oltre IVA.

Nel corso dei primi mesi del 2021, in aggiunta, Arexpo ha concluso i lavori di rifunzionalizzazione concernenti gli edifici denominati "US6" e "Cardo Nord Ovest" che, con appositi contratti di comodato, sono stati consegnati alla Fondazione HT rispettivamente in data 27 marzo 2021 e 21 aprile 2021.

Nell'ambito della negoziazione dei predetti contratti di comodato, le parti hanno convenuto il termine del 30 settembre 2021 quale termine massimo entro il quale sottoscrivere il contratto di locazione a lungo termine dei manufatti in questione già previsto dall'Accordo Quadro del 3 agosto 2017 ovvero procedere, evase le verifiche di cui alla lettera di intenti del 19 dicembre 2019, alla compravendita degli stessi, secondo gli elementi essenziali e le condizioni di massima già ivi concordate.

Nel corso del 2020 e dei primi mesi del 2021, inoltre, Arexpo ha dato piena attuazione alle previsioni del Protocollo di Intesa del 24 maggio 2019, stipulando con la Fondazione HT un contratto di locazione temporanea delle aree ricomprese nel Comparto HT strumentali alla realizzazione da parte della Fondazione HT (supportata da Arexpo in qualità di committente ausiliaria ai sensi della L.R. 24 luglio 2018, n. 10) dei c.d. Laboratori Temporanei (consegnati alla Fondazione in data 11 febbraio 2021) e aggiudicando, nell'aprile 2020, il concorso di progettazione del nuovo Headquarter della Fondazione HT al RTI composto da Piuarch S.r.l. - 3TI PROGETTI ITALIA - INGEGNERIA INTEGRATA S.p.A. - J+S S.r.l. - SEINGIM GLOBAL SERVICE S.r.l. - Archimi Studio S.r.l. In merito, si segnala che a seguito della conclusione per rinuncia alla coltivazione del merito del ricorso, di un processo avanti il TAR Lombardia, Milano, azionato dal secondo classificato, sono attualmente in corso le attività progettuali da parte del già menzionato aggiudicatario. L'entrata in esercizio dell'edificio in questione è prevista entro la fine del 2026.

Nell'anno 2021 si sono svolte o si svolgeranno le seguenti attività:

- supporto alla Fondazione HT per le attività della Conferenza dei Servizi preliminare sul PFTE del nuovo Headquarters HT, nel mese di febbraio 2021;
- conclusione delle attività di posa dei Lab Incubators, nel mese febbraio 2021;
- conclusione dei lavori di rifunzionalizzazione del Cardo Nord-Ovest, nel mese di marzo 2021;
- conclusione dei lavori di rifunzionalizzazione dell'US6, nel mese di marzo 2021;
- verifica e validazione del progetto di fattibilità tecnico economica del nuovo Headquarters HT, il cui completamento è previsto nel mese di maggio 2021 e il successivo affidamento del contratto di progettazione definitiva ed esecutiva;
- supporto alla Fondazione HT per le attività della Conferenza dei Servizi decisoria sul progetto definitivo del nuovo Headquarters HT.

Campus dell'Università degli Studi di Milano

In data 15 luglio 2019 Arexpo e l'Università degli Studi di Milano, facendo seguito alle previsioni della Lettera d'Intenti del 31 luglio 2018, hanno sottoscritto un contratto preliminare di compravendita che prevede la localizzazione nel quadrante a nord – est di MIND del nuovo Campus UNIMI per le materie tecniche e scientifiche, nonché l'obbligo in capo ad Arexpo di realizzare i lavori di rimozione delle preesistenze e delle interferenze insistenti sull'area in questione.



Arexpo ha affidato la redazione del progetto esecutivo dei "LAVORI DI RIMOZIONE DELLE INTERFERENZE E DEMOLIZIONE DEI MANUFATTI E INFRASTRUTTURE ESISTENTI NELL'AREA DI INSEDIAMENTO DEL CAMPUS UNIMI" a Metropolitana Milanese S.p.A. in forza della convezione per i servizi tecnici di ingegneria sottoscritta ai sensi dell'art. 1, comma 136, della Legge n. 232/2016.

Con determinazione del 12 dicembre 2019, Arexpo ha indetto una procedura di gara ristretta ai sensi dell'art. 61 del D.lgs. n. 50/2016, avente ad oggetto i predetti lavori, da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 del D.lgs. n. 50/2016, con importo a base di gara di euro 7.559.533,50, di cui euro 284.163,65 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

All'esito della procedura di gara, in data 23 giugno 2020 è stata disposta l'aggiudicazione in favore del costituendo Raggruppamento Temporaneo d'Imprese con mandataria Consorzio Stabile Valori e mandante Preve Costruzioni S.p.A. e in data 31 luglio 2020 è stato sottoscritto il relativo contratto d'appalto, per un corrispettivo pari a euro 5.711.589,56 (euro 5.427.425,91 per i lavori, al netto dello sconto offerto in sede di gara dall'Appaltatore pari al 25,40 %; euro 284.163,65 per gli oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta).

La durata dei lavori, in coerenza con le dichiarazioni rese dall'appaltatore in sede di gara, è pari a 225 giorni naturali e consecutivi a partire dalla data di sottoscrizione del Verbale di Consegna dei Lavori, intervenuta il 7 agosto 2020; pertanto il termine contrattuale per ultimazione dei lavori era prevista per il 19 marzo 2021.

Nell'anno 2021, a causa del ritardo dovuto agli effetti della diffusione del contagio del virus Covid-19 sui lavori in questione, è stata concessa una proroga per l'ultimazione dei lavori al 20 maggio 2021.

Struttura Ospedaliera Istituto Ortopedico Galeazzi IRCCS

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

La realizzazione della struttura ospedaliera è ormai avviata con uno stadio avanzato di costruzione. Il nuovo ospedale verrà realizzato impiegando le soluzioni più moderne ed efficienti in termini di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale, riducendo al massimo non solo sprechi e consumi, ma anche le emissioni acustiche e inquinanti. I materiali scelti saranno eco-compatibili e salubri, con capacità di assorbimento dello smog attraverso tecniche di purificazione dell'atmosfera e autopulenti. Inoltre, relativamente alla qualità dei rivestimenti, verranno garantite soluzioni appositamente studiate per gestire la termoregolazione. Allo scopo di minimizzare l'impatto sulla rete elettrica cittadina, è previsto l'uso del fotovoltaico e/o del solare termico sull'intera superficie della copertura del nuovo Galeazzi, mentre gli impianti (idrico, elettrico, di trattamento dell'aria, ecc.) verranno adottati in modo da minimizzare i consumi, evitare sprechi e dispersioni, impiegare recuperatori di risorse o di energia laddove possibile e ridurre tutti i tipi di emissioni. Grande attenzione è stata posta anche al comfort, all'umanizzazione degli spazi interni e all'illuminazione naturale: la maggior parte dei locali saranno aperti, permeabili alla luce, dotati di grandi vetrate e di vedute sull'esterno.

L'11 novembre 2020 è stato siglato tra Arexpo e GSD un accordo volto a disciplinare tra le parti la proficua collaborazione nella gestione nelle proprie aree di competenza e/o interferenti. L'accordo prevede, oltre a prescrizioni di carattere generale, indicazioni specifiche relative alla fornitura di documentazione, possibilità di accesso ad aree, rimborso di costi di occupazione aree

11
11



di cantiere, definizione dei reciproci impegni nella progettazione e realizzazione dei pozzi previsti dalla concessione di grande derivazione cointestata, nonché la presa d'atto dell'erogazione di servizi comuni al sito MIND da parte di Arexpo.

Cascina Triulza

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

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

Tra i principali interventi svolti, al fine di offrire spazi adeguati alle attività di divulgazione e di inclusione sociale svolte da Fondazione Triulza, Arexpo ha realizzato, nel corpo di fabbrica denominato "Stalla/Fienile", uno spazio multifunzionale adeguato ad ospitare convegni, mostre e iniziative di varia natura.

Nel 2020 la gestione da parte di "Fondazione Triulza" degli spazi dedicati al terzo settore, ha visto una forte riduzione a causa delle restrizioni e limitazioni imposte dai DPCM recanti prescrizioni per la lotta al COVID. Le attività in presenza si sono limitate ai primi mesi dell'anno. È proseguita l'attività di accompagnamento al progetto MIND con iniziative online e a distanza."

Inoltre, Arexpo, ha avviato l'interlocuzione con il Comune di Milano per la definizione dell'avviso per la selezione di un concessionario incaricato del servizio di gestione e valorizzazione del compendio immobiliare di C.na Triulza".

FERMATA MIND-MERLATA

Gli studi sull'accessibilità e le strategie di intervento sul sistema portante del trasporto pubblico locale condotti nell'ambito del PII MIND, pur confermando l'offerta di servizi ferroviari delineati nel quadro programmatico attuale di riferimento, hanno portato a considerare di fondamentale importanza per lo sviluppo di MIND l'introduzione di una nuova fermata ferroviaria denominata "MIND-Merlata", in corrispondenza del cavalcavia pedonale "MIND-Cascina Merlata" (ex passerella "PEM") del Sito.

In data 25 luglio 2019, in seduta congiunta dei Collegi di Vigilanza AdP "Scali", AdP "Expo", AdP "Cascina Merlata", è stato dunque sottoscritto un Protocollo di intesa fra Comune di Milano, Regione Lombardia, Arexpo e RFI per la realizzazione della nuova fermata "MIND" del Passante Ferroviario.

Il finanziamento dell'intervento è a valere sulle risorse che si renderanno disponibili nell'AdP Cascina Merlata, integrate da Arexpo per la parte eccedente con riferimento al Quadro tecnico-economico che verrà consolidato con la progettazione di fattibilità tecnico-economica.

Nel corso dell'anno 2020 si è svolto un lavoro di coordinamento tecnico fra Arexpo e RFI, con l'obiettivo di definire gli indirizzi progettuali della nuova fermata, ai fini del perfezionamento della documentazione di gara per l'affidamento della progettazione di fattibilità tecnica ed



economica (PFTE). L'onere di indizione della relativa procedura di evidenza pubblica risulta in capo ad Arexpo, in forza degli impegni assunti nel predetto Protocollo di intesa.

Arexpo ha pertanto definito l'affidamento del PFTE mediante procedura negoziata ai sensi degli artt. 114 E 36, comma 2, lett. b), del D.lgs. n. 50/2016 e S.M.I. e dell'art. 1, comma 2, lett. b), del D.L. n. 76/2020 E S.M.I. La procedura è stata espletata tramite Avviso a manifestare interesse, pubblicato in data 5 novembre 2020, e successivamente, invitando gli operatori economici alla procedura con lettera d'invito in data 4 dicembre 2020. La gara riportava un importo pari ad euro 203.588,15, oltre IVA e oneri accessori di legge, stimato in base al D.M. 17 giugno 2016.

Nell'anno 2021 si sono svolte o si svolgeranno le seguenti attività:

- aggiudicazione della già menzionata procedura e l'avvio delle prestazioni professionali relative alla progettazione di fattibilità indicativamente entro il mese di febbraio 2021;
- espletamento della prima fase di progettazione (Analisi multicriteria delle soluzioni progettuali alternative) entro la metà di aprile 2021 (45 gg);
- sviluppo della progettazione di fattibilità tecnica ed economica nei mesi di maggio e giugno 2021 (60 gg);
- verifica del progetto ai sensi dell'art. 26 del D.lgs. 50/2016 e l'approvazione dello stesso da parte della S.A. entro la prima decade di settembre 2021;
- avvio della procedura per l'affidamento della progettazione definitiva ed esecutiva della fermata.

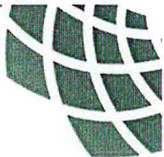
EX CAMPO BASE EXPO

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

All'esito della relativa procedura di gara indetta da Expo 2015 S.p.A., in qualità di proprietaria dell'area, nel 2017 sono state ultimate le attività di alienazione dei prefabbricati mobili; restano, invece, tuttora da effettuare tutte le attività prescritte dagli enti in sede di autorizzazione dell'intervento, in relazione allo smantellamento delle opere di urbanizzazione, al rimboschimento e alla sistemazione a prato, nonché al perfezionamento della cessione a titolo gratuito dell'area in favore del Comune di Rho per la destinazione ad utilizzo pubblico della medesima.

La Convenzione urbanistica attuativa del PII MIND, sottoscritta in data 3 giugno 2020, prevede tra l'altro la riqualificazione dell'area del Campo Base: in particolare è sancito l'impegno da parte di Arexpo a programmare e realizzare con il Comune di Rho e gli altri enti eventualmente coinvolti, la riqualificazione dell'ex Campo Base, mediante la realizzazione di impianti sportivi privati, comprensivi di aree verdi, che integreranno l'offerta di servizi sportivi a supporto del sistema universitario di cui al Parco dello Sport. Inoltre, la Convenzione prevede l'impegno da parte di Arexpo a realizzare un parco territoriale con caratteri prevalentemente ambientali e agricoli e porzioni attrezzate a giardino e dedicate alla fruizione, dotate di attrezzature e servizi. Il parco territoriale esterno integrerà l'offerta del Campo Base riqualificato e avrà una estensione di circa 300.000 mq.

Nel corso del 2020, Expo 2015 S.p.A. ha comunicato ad Arexpo e al Comune di Rho che la conclusione dei procedimenti amministrativi connessi all'intervento di smantellamento delle opere di urbanizzazione risulta incompatibile con le tempistiche di chiusura del progetto di



liquidazione della medesima società; pertanto Arexpo ha fornito la propria disponibilità a subentrare nel ruolo di Soggetto Attuatore dell'intervento di smantellamento delle opere di urbanizzazione per la riqualificazione dell'area del Campo Base, assumendosi l'onere di adempiere alle residue prescrizioni ambientali in capo ad Expo 2015 S.p.A. connesse a tale intervento, a fronte del trasferimento alla stessa del diritto di superficie sull'area da parte del Comune di Rho e dei fondi economici necessari per la realizzazione del medesimo.

Nell'anno 2021 si sono svolte o si svolgeranno le seguenti attività:

- sottoscrizione della Convenzione tra Comune di Rho, Expo 2015 ed Arexpo in merito agli impegni delle parti per l'attuazione dell'intervento di smantellamento delle opere di urbanizzazione per la riqualificazione del Campo Base, nel mese di marzo 2021;
- consegna delle aree dell'ex Campo Base dal Comune di Rho ad Arexpo, nel mese di marzo 2021;
- costituzione del diritto di superficie da parte del Comune di Rho ad Arexpo in relazione alle aree dell'ex Campo base, previsto nel mese di luglio 2021;
- avvio della procedura per l'affidamento dei lavori di smantellamento delle opere di urbanizzazione per la riqualificazione del Campo Base, previsto nel mese di settembre 2021.

PIANO INDUSTRIALE

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

MEZZI FINANZIARI

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

Grazie a tale operazione si è provveduto a consolidare il debito di Arexpo nel lungo periodo in completa assenza del rischio di fluttuazione dei tassi di interesse. Il tasso medio d'indebitamento ottenuto risulta inferiore di ca. il 40% rispetto a quello del Bridge estinto, con un risparmio presunto per Arexpo superiore a 4 milioni di euro già nel primo anno di vita del finanziamento.

Il finanziamento Senior è così composto

- Linea A) 25 milioni di euro amortizing: garantita dalle cessioni di aree e immobili verso UNIMI e Fondazione HT. La durata è stata prevista in 2 anni.
- Linea B) 79 milioni di euro - amortizing: linea assistita da cessione dei canoni derivanti dal contratto di Concessione Base stipulato con Lendlease. La durata è stata prevista in 15 anni.
- Linea C) 79 milioni di euro - amortizing: di natura Project è garantita da ipoteca iscritta sui diritti volumetrici che residuano sull'area (ca. 227.500 mq di SLP) ovvero quelli relativi alla Concessione Aggiunta oltre che da ipoteca iscritta sulla "nuda proprietà" per la concessione Base. La durata è prevista in 15 anni.
- Linea D) 27 milioni di euro - bullet: determinata sulla base della quota residua del finanziamento di 210 mln, prevista Ballon. La durata è prevista in 16 anni.

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

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



Nel corso del 2020 si è provveduto, come da Piano industriale, al rimborso di ca. 11,1 milioni di euro. Il debito a fine 2020 è pertanto pari a 198,9 milioni.

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

- Annual Debt Service Coverage Ratio o ADSCR che indica il rapporto tra il Free Cash Flow e il Servizio del Debito, il quale alla data del 31 dicembre 2020 deve risultare pari o superiore a 1x, mentre nelle successive misurazioni deve risultare superiore a 1,05x.
- Loan to Cost che indica il rapporto tra l'ammontare dell'Indebitamento finanziario (ivi incluso il Finanziamento) e la somma algebrica delle voci di bilancio Immobilizzazioni e Rimanenze, il quale deve risultare non superiore al 60%.

Alla data del 31 dicembre 2020, il parametro finanziario ADSCR è stato rispettato, mentre si è registrato il superamento del limite per il secondo parametro, Loan to Cost, fissato al 60%.

L'origine di tale scostamento è da ricercare nella determinazione della voce Immobilizzazioni con riferimento alla specifica modalità di contabilizzazione dei costi di OOUU primarie e secondarie dovute alle amministrazioni comunali per il rilascio dei titoli edilizi. In fase di negoziazione del finanziamento il piano industriale ipotizzava una diversa modalità di contabilizzazione di tali costi, portando al rispetto di tale parametro LTC (< 60%) per tutta la durata del Piano.

In sede di redazione del Bilancio, analizzando le obbligazioni emergenti dalla Convenzione Urbanistica, si è ritenuto più corretto procedere con un metodo di contabilizzazione dei costi degli OO.UU. maggiormente rappresentativo degli impegni di Arexpo verso i Comuni. Un'attenta analisi della Convenzione firmata rileva, infatti, che l'obbligazione di Arexpo a corrispondere tali oneri non sorge con la firma della Convenzione Urbanistica, che al suo interno definisce unicamente una stima del valore complessivo di OO.UU. che sarebbe da corrispondersi se si realizzasse l'intero sviluppo in essa prospettato, ma sorge, per competenza, nei diversi periodi dello sviluppo in cui si effettua richiesta di titoli edilizi e solo in rapporto all'effettivo numero di titoli edilizi rilasciati in quel periodo.

È apparso pertanto più corretto contabilizzare il costo delle OOUU relativi ai titoli edilizi effettivamente richiesti in ogni periodo contabile rilevando, pertanto, al costo di competenza di tale periodo.

Le strutture aziendali hanno immediatamente iniziato le interlocuzioni con il soggetto finanziatore e inviato una versione del Piano Industriale Originario che recepisce tale modalità di contabilizzazione, dimostrando l'assoluta invarianza tanto dei risultati economici previsti in ogni periodo contabile dello sviluppo, quanto dei flussi di cassa attesi per ripagare il servizio del debito. Su tali presupposti, hanno dunque richiesto un waiver al contratto di finanziamento per modificare il valore del parametro LTC, prevedendo la formulazione: "deve risultare non superiore al 75%".

Il soggetto finanziatore in data 24 maggio 2021 ha accolto il sopradetto waiver sanando qualsiasi evento conseguente.

RAPPORTI CON EXPO 2015 S.P.A.

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



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

Bastogi S.p.A. vs. Arexpo S.p.A. ed Expo 2015

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

Con sentenza n. 9358/2019, il Tribunale di Milano ha accertato che nulla è dovuto da Bastogi S.p.A. ad Arexpo e ad Expo 2015 S.p.A. (in liquidazione) per i costi di bonifica dei terreni contaminati, di rimozione e conferimento in discarica di ballast amiantifero e rifiuti speciali e delle attività di conferimento in discarica quale rifiuto dei riporti risultati non conformi al test di cessione ai sensi dell'art. 9 del D.M. 5.2.1998, conseguenti alle attività di sviluppo ed edificazione svolte da Expo quale superficiaria delle aree cedute da Bastogi ad Arexpo. Il Tribunale ha altresì rigettato ogni domanda attorea. Le spese di lite sono state compensate per 1/3. Le spese della CTU sono state, invece, poste a carico di ciascuna parte per 1/3 (come già anticipate dalle Parti).

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

Fermo quanto sopra, è attualmente in corso di svolgimento il processo di appello, ormai giunto alla fase conclusionale, ed è attesa entro la fine del 2021 l'emissione della sentenza ovvero la rimessione in istruttoria del processo, come richiesto dalle società appellanti.

Costi di infrastrutturazione

Infine, in merito al riconoscimento dell'importo complessivo di 75 milioni di euro previsto dall'Accordo Quadro come compenso per l'attività di infrastrutturazione compiuta sul sito



espositivo da Expo 2015 S.p.A. è stato tra le parti convenuto che lo stesso costituisca altresì corrispettivo e remunerazione per gli allestimenti, beni mobili e impianti di proprietà di Expo 2015 S.p.A. contenuti nei manufatti, permanenti o temporanei, che si ritengono trasferiti per accessione con il compendio Immobiliare, fatto salvo solo l'acquisto di una specifica partita di beni definita nell'accordo stesso.

Rispetto al compenso pattuito, Arexpo ha provveduto nel 2020 al pagamento dell'ultima tranche pari a 20 milioni di euro, saldando tutto l'importo pattuito pari a 75 milioni di euro.

COVID 19

VERSO AZIENDA

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

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

Come emerso dall'Audit e dalla verifica dell'OdV sul tema in oggetto, tutte le misure attuate sono risultate coerenti con il "Protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro" sottoscritto il 24 aprile 2020 tra il Governo e le parti sociali.

VERSO APPALTI DI LAVORI

A seguito dell'insorgere dell'epidemia da virus Covid-19 e della conseguente dichiarazione di emergenza sanitaria da parte del Governo, agli inizi di marzo 2020 sono state sospese per causa di forza maggiore le attività relative agli appalti in corso relativi, per la quasi totalità, agli interventi destinati ad accogliere i ricercatori della Fondazione Human Technopole (rifunzionalizzazione degli edifici Cardo Nord Ovest e Unità di Servizio n.6 e fornitura e posa in opera delle strutture cd "LAB INCUBATORS").

La sospensione, seppur con i limiti imposti dalle normative vigenti che hanno parzializzato/rallentato la ripresa dei lavori, è terminata intorno alla metà del mese di maggio, con la conseguente protrazione di circa 70 giorni del termine di ultimazione degli appalti.

La ripresa delle attività è stata possibile a seguito dell'individuazione dei provvedimenti da adottare in cantiere ai fini della riduzione della diffusione del contagio del virus (utilizzo delle mascherine, sanificazione dei locali e delle attrezzature/mezzi di uso comune, distanziamenti, turnazione mense e locali spogliatoi).

Tali provvedimenti hanno comportato il riconoscimento di maggiori costi, inquadrati negli oneri della sicurezza, nonché, in alcuni casi, di maggiori tempi a causa degli effetti dell'adozione di tali provvedimenti sulle fasi dei lavori.

Nonostante quanto sopra, i lavori degli appalti funzionali all'insediamento della Fondazione Human Technopole si sono conclusi all'inizio del 2021 con la successiva consegna degli immobili alla Fondazione HT, in tempo utile per consentire alla Fondazione stessa di procedere, a propria cura e spese, con le attività di allestimento degli spazi consegnati.



Inoltre, a seguito della Delibera della Regione Lombardia D.g.r. del 23 giugno 2020 n.XI/3277, è stato riconosciuto agli appaltatori l'incremento del 2% delle spese generali per tutte le lavorazioni svolte in vigore dell'emergenza sanitaria.

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

Come accennato in precedenza, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio regionale lombardo della legge 26 novembre 2019, n. 18³, che all'art. 3, comma 1, lett. f, introduce il nuovo art. 23 bis della L.R. n. 12/2005, che prevede la possibilità per società partecipate da Regione Lombardia e con esperienza nell'ambito di progetti di sviluppo di rigenerazione urbana, quali Arexpo, di concludere con la Regione, con gli enti del SIREG (allegato A1 della L.r. 27 dicembre 2006, n. 30), nonché con i Comuni, accordi ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, aventi ad oggetto lo sviluppo di ambiti di rigenerazione urbana, in relazione ad aree di cui tali amministrazioni siano proprietarie o titolari di altri diritti reali.

La norma prevede, altresì, la possibilità che vengano disposti finanziamenti regionali in favore delle società partecipate coinvolte, previa deliberazione della Giunta regionale, finalizzati a incentivare lo sviluppo dei progetti di rigenerazione urbana oggetto dei predetti accordi di cooperazione.

Inoltre, l'art. 9, comma 4 del già menzionato testo prevede che Arexpo per la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana indicati al citato art. 23 bis della L.r. 12/2005, possa svolgere attività di centralizzazione delle committenze e attività di committenza ausiliarie, anche in deroga ai limiti previsti all'articolo 1, comma 1 della legge regionale 24 luglio 2018, n. 10.

Coerentemente con i criteri che saranno stabiliti con la Deliberazione di Giunta regionale di cui all'art. 23 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, l'attribuzione ad Arexpo del titolo proprietario (o di altro titolo reale) relativamente ad immobili di proprietà comunale, ai fini dell'attribuzione ad Arexpo medesima della funzione di soggetto attuatore di interventi urbanistici di rigenerazione relativi ai già menzionati immobili.

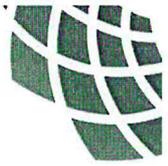
Per effetto delle sopradette previsioni normative, Arexpo, ove richiesto dagli Enti interessati, e mediante appositi accordi ai sensi dell'art. 5, comma 6 del d.lgs. n. 50/2016, potrà partecipare allo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana, in relazione alle aree ed immobili di cui i predetti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

RELAZIONI E PARTNERSHIP INTERNAZIONALI

La situazione pandemica ha evidentemente ridotto le possibilità di partecipazioni internazionali in presenza, sia nei termini di partecipazione di Arexpo a eventi, sia nei termini di ospitalità nei confronti di partner stranieri.

² 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.

11
7



Tuttavia, l'attività di relazione è stata sviluppata intensamente, secondo le priorità paese concordate e condivise con il Ministero per gli Affari Esteri e la Cooperazione Internazionale, con le agenzie governative ICE e Invitalia, nonché con il coordinamento per le attività internazionali della Regione Lombardia.

In particolare, è stato definito e sottoscritto un protocollo di collaborazione con il Dubai Science Park, l'area di innovazione interna all'UAE University di Dubai, secondo uno schema che è in discussione e verrà replicato con altri partner analoghi. Secondo questa impostazione, il modello di partnership si fonda su pochi semplici obblighi reciproci, che sia suscettibili poi di sviluppi più articolati a seconda delle necessità e evenienze. In particolare, gli impegni assunti dal partner riguardano la programmazione di un evento annuale di uno o più giorni dedicato alla presentazione delle attività e dei progetti del partner; in secondo luogo, viene definito e reciprocamente alimentato un programma di comunicazione e di aggiornamento sulle reciproche attività. Da ultimo, un particolare impegno viene previsto per la reciproca presentazione di start-up e aziende innovative, con l'esplicita finalità di intercettare partner finanziari e industriali.

Sempre secondo le priorità indicate, sono state avviate relazioni organiche con la provincia canadese del Québec che, tra l'altro, sta rinnovando il protocollo di partnership con Regione Lombardia. La relazione è stata strutturata secondo tavoli tematici, focalizzati sulle due maggiori direttrici di sviluppo e rigenerazione urbana e aree di innovazione. Anche in questo caso la finalità è operativa, per giungere alla definizione di accordi operativi che consentano a AREXPO di approfondire contenuti complessi e case history di successo in ambito di rigenerazione urbana, ma anche di agganciare potenziali partner per lo scambio di competenze, di conoscenze e di progetti comuni.

Durante l'anno si è anche avviata l'interlocuzione con il Science Park di Kyoto, in Giappone, che rappresenta il caso di successo più antico di area di innovazione in Giappone, ben noto al nostro sistema diplomatico. La possibilità di partnership è potenziata dalla distanza che qualifica Arexpo e il progetto MIND come terminali europei di qualità e alta affidabilità.

In Giappone poi è proseguita, grazie alla nostra ambasciata di Tokyo, l'interlocuzione con gli organizzatori di Osaka Expo 2025, finalizzata a valutare forme di partecipazione all'evento, soprattutto, allo scambio di competenze e conoscenze in ambito rigenerazione urbana legata ai grandi eventi.

Da parte di Arexpo è stata continuativa la partecipazione ai network internazionali che offrono un approfondimento sistematico di contenuti e di aggiornamenti riguardo ai grandi processi di rigenerazione urbana.

Con l'associazione mondiale IASP Arexpo ha organizzato un workshop approfondito di presentazione della società e del progetto di MIND in una delle sessioni della World Conference che si è tenuta in modalità virtuale. L'evento ha consentito di avviare nuove relazioni e di aggiornare l'ampia platea mondiale circa la natura di Arexpo e le caratteristiche del progetto MIND.

Rappresentanti di Arexpo hanno partecipato sistematicamente ai momenti di formazione e approfondimento organizzati dal Global Institute for Innovation Districts (GIID) al fine di studiare casi di successo e di individuare potenziali partner. Da questa attività è scaturita l'iniziale relazione con il Science Park RutaN di Medellin (uno dei poli di innovazione più rinomati al mondo) e con la grande area di innovazione denominata Science Center di Philadelphia negli Stati Uniti.



Con numerosi partner e il coordinamento dell'Università di Milano, Arexpo ha supportato la creazione di un dossier di candidatura per MIND come European Digital Innovation Hub (EDIH) che ha ottenuto il riconoscimento da parte del governo italiano e quindi l'inserimento della candidatura alla fase di competizione europea. Il risultato rappresenta un primo concreto esito di una partnership che genera valore specifico, in particolare in relazione alle direttrici di ricerca e di progettazione europea.

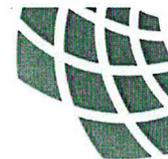
ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE

Con la firma della Convenzione Urbanistica si realizza la condizione necessaria allo sviluppo di MIND e si avvia la fase in cui il progetto sarà in grado di generare le risorse necessarie al recupero degli investimenti effettuati. Con la "piena edificabilità" dell'area diventano efficaci i contratti di Concessione Base e Aggiunta stipulati con Lendlease e si avvia il programma che, tra pagamenti dei canoni concessori ordinari, corresponsione di anticipi sugli stessi, dismissioni di aree e riconoscimento del rimborso degli oneri di urbanizzazione (per citare le principali fonti di entrate) dona la ragionevole certezza di registrare utili che, cumulati nell'arco dello sviluppo, saranno sufficienti ad operare il recupero delle perdite fiscali pregresse e generare le entrate necessarie a soddisfare il servizio del debito. La chiusura del procedimento urbanistico nell'anno 2020 trova immediato riflesso sull'utile di esercizio di periodo che ammonta ad euro 3.762.878.

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

Stato Patrimoniale Riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2020	%	31/12/2019	%
Immobilizzazioni immateriali	38	0,01%	92	0,03%
Immobilizzazioni materiali	183.326	53,36%	1.807	0,50%
Attivo fisso	183.364	53,37%	1.900	0,53%
Liquidità differite	151.662	43,33%	351.928	97,91%
Liquidità immediate	8.527	2,48%	5.626	1,57%
Capitale Investito	343.553	100,00%	359.454	100,00%
Capitale sociale	100.080	29,13%	100.080	27,84%
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	29.881	8,70%	43.816	12,19%
Riserva Legale	131	0,04%	131	0,04%
Altre riserve - versamenti in conto capitale	0	0,00%	0	0,00%
Utili (Perdite) portati a nuovo	-16.481	-4,80%	(16.481)	-4,59%
Utile dell'esercizio	3.763	1,10%	(13.934)	-3,88%
Patrimonio netto	117.375	34,16%	113.612	31,61%
Passività consolidate	200.404	58,33%	599	0,17%
Passività correnti	25.774	7,50%	245.243	68,23%
Capitale di finanziamento	343.553	100,00%	359.454	100,00%

L'attivo fisso evidenzia una importante riclassificazione delle poste dello Stato Patrimoniale. Con il Bilancio al 31/12/2020 Arexpo ha provveduto al cambio di destinazione economica di determinati



beni o asset sino ad allora iscritti tra gli elementi patrimoniali dell'attivo circolante. Tale cambio di destinazione, da posta dell'attivo circolante a posta immobilizzata, si è reso necessario a seguito della sottoscrizione di atti contrattuali che hanno modificato la funzionalità di tali beni, destinandoli ad esser impiegati durevolmente nel processo produttivo.

Nel corso del 2020, infatti, con la firma della «Convenzione Urbanistica» del 3 giugno del 2020 sono stati definiti in dettaglio, e distinti, asset di proprietà in cessione alle amministrazioni pubbliche dai beni/opere inalienabili, in quanto asserviti ad uso di interesse pubblico. Con la decorrenza delle Concessioni Base e Aggiunta e la costituzione dei relativi diritti di superficie, inoltre, sono state identificate le aree che non saranno oggetto di dismissione. Il bilancio del 2020, pertanto, visti gli impegni derivanti dagli atti in precedenza esposti, non potrà che rilevarli al suo interno, dando corso ad una nuova classificazione delle poste dell'attivo di Bilancio, con l'iscrizione tra le Immobilizzazioni materiali delle:

- aree e opere asservite ad uso pubblico, non previste in cessione;
- aree della concessione Base e Aggiunta gravate da diritto di superficie, non previste in cessione, che torneranno in disponibilità di Arexpo a fine concessione.

L'Attivo fisso, pari a **183,36 milioni di euro**, è composto da immobilizzazioni immateriali e materiali, ovvero ca. 38 mila euro relative a diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno e dalle immobilizzazioni materiali per 183,33 milioni di euro, costituite da:

- **91,67 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Base
- **34,83 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Aggiunta
- **32,88 milioni di euro**, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico
- **22,55 milioni di euro**, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico
- **1,40 milioni di euro**, relativi ad attrezzature ed impianti e macchinari.

Le Liquidità differite, pari complessivamente a **151,66 milioni di euro** sono essenzialmente composte da:

- **87,22 milioni di euro** per rimanenze costituite dalle aree e dai fabbricati oggetto di vendita; in tale valore sono compresi:
 - **11,49 milioni di euro**, relativi ai terreni previsti in cessione ad UNIMI;
 - **2,51 milioni di euro**, relativi ai terreni previsti in cessione alla Fondazione Human Technopole;
 - **39,88 milioni di euro**, relativi a terreni della concessione Aggiunta destinati alla vendita;
 - **20,05 milioni di euro**, relativi alle opere presenti sul sito e promesse, da Convenzione Urbanistica, in cessione alle pubbliche amministrazioni di Milano e Rho;
 - **13,29 milioni di euro**, relativi agli edifici del cardo previsti in cessione nel corso del 2021 alla fondazione Human Technopole.
- **61,65 milioni di euro** relativi a crediti, di cui 21,61 milioni di euro per crediti verso clienti, 10,48 milioni di euro per imposte anticipate su perdite fiscali generate nei precedenti esercizi e ca. 29,56 milioni relativi a crediti verso altri (per la maggior parte riferibili agli atti di cessione delle opere nei confronti dei Comuni di Milano e Rho, a futuro scomputo degli oneri dovuti per OOUU primaria e secondaria).



- **2,79 milioni di euro** per ratei e risconti attivi, inerenti principalmente le commissioni corrisposte sul finanziamento senior di competenza di esercizi successivi, e partite minori.

Il Patrimonio Netto, pari a **117,37 milioni di euro**, è sostanzialmente composto da:

- **100,08 milioni di euro** di capitale sociale, interamente sottoscritto e versato;
- **29,88 milioni di euro** di riserva sovrapprezzo delle azioni;
- **131 mila euro** di riserva legale;
- **16,48 milioni di euro** di perdite portate a nuovo;
- **3,76 milioni di euro** riferibili all'utile di esercizio.

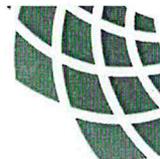
Le Passività Correnti, pari a **25,77 milioni di euro**, sono essenzialmente composte da:

- **ca. 10,24 milioni di euro** per debiti verso fornitori derivanti da spese inerenti alla gestione ed agli investimenti.
- **5,05 milioni di euro** relativi a debiti tributari e verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale;
- **4,57 milioni di euro** relativi all'acconto percepito da UNIMI per l'acquisto del terreno, in attesa della stipula della compravendita;
- **2,97 milioni di euro** relativi ad altri debiti, di cui 2,2 milioni di euro iscritti verso Fondazione Fiera in relazione all'acquisto delle aree e relativi alle sole somme trattenute per le opere di bonifica sulle stesse effettuate.
- **2,52 milioni di euro** relativi al fondo oneri futuri che accoglie la quota dei costi per il completamento degli edifici del Cardo in cessione al comparto HT che eccedono il valore recuperabile tramite la loro vendita secondo quanto emerso dalla perizia dell' Agenzia delle Entrate rilasciata nel corso dell'esercizio 2020 (si evidenzia che nel complesso l'operazione di cessione di immobili alla Fondazione Human Technopole registra un margine positivo in quanto la svalutazione su esposta, di ca. 2,5 milioni di euro, è abbondantemente compensata dalla marginalità positiva, di ca. 6 milioni di euro, derivante dalla cessione di Palazzo Italia avvenuta nel luglio del 2020).

Le passività consolidate del valore di ca. **200,40 milioni di euro** sono riferibili quanto a:

- **198,90 milioni di euro** inerenti al debito residuo del finanziamento senior;
- **1,50 milioni di euro** riferiti alla quota del fondo rischi e oneri prudenzialmente iscritta in percentuale al valore di riserve registrate su appalti di lavori. Si specifica che tale accantonamento, che in nessun modo potrà costituire pretesa al riconoscimento di alcun costo, è stato prudenzialmente predisposto in quanto le Parti hanno già concordato, ai fini della formulazione della proposta di accordo bonario, il ricorso alla nomina di un soggetto, estraneo al procedimento, ai sensi dell'art. 205, comma 5, secondo paragrafo del D. Lgs. n. 50/2016.

Di seguito viene riportato il conto economico riclassificato.



Conto Economico Riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2020	%	31/12/2019	%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	56.974	120,4%	16.062	62,28%
Variazione delle rimanenze	-44.678	-94,4%	8.012	31,07%
Altri ricavi	35.011	74,0%	1.717	6,66%
Valore della produzione operativa	47.306	100,0%	25.791	100,00%
Costi esterni operativi	21.838	46,2%	23.080	89,50%
Valore aggiunto	25.469	53,8%	2.711	10,51%
Costo del personale	3.713	7,8%	3.518	13,64%
Margine Operativo Lordo	21.756	46,0%	-807	-3,13%
Ammortamenti e Accantonamenti	4.771	10,1%	623	2,42%
Risultato Operativo	16.985	35,9%	-1.430	-5,55%
Oneri finanziari	9.387	19,8%	12.317	47,76%
Risultato lordo	7.600	16,1%	-13.747	-53,30%
Imposte sul reddito	3.837	8,1%	187	0,73%
Risultato netto	3.763	8,0%	-13.934	-52,57%

Il Valore della produzione registrato nell'esercizio è pari a 47,31 milioni di euro, dovuta principalmente ai ricavi ed altri ricavi relativi a:

- cessione di Palazzo Italia (ca. 34,4 milioni di euro)
- cessioni di opere ai comuni di Milano e Rho (ca. 28,5 milioni di euro)
- dismissione aree della Concessione Aggiunta gravate da diritto di superficie e anticipo del canone di diritto di superficie relativamente le aree cedute (ca. 19,6 milioni di euro)
- rimborso degli OOUU relativamente i titoli edilizi richiesti nel 2020 (ca. 1,9 milioni di euro)
- ricavi da prestazioni di servizi e affitti attivi (ca. 2,4 milioni di euro), da canone della concessione base (ca. 600 mila euro) e altri ricavi da rimborsi spese (ca. 1,5 milioni di euro) e sopravvenienze attive (ca. 3 milioni di euro).

La variazione negativa delle rimanenze, pari a ca. 44,7 milioni di euro è il risultato da un lato dall'incremento dei costi di sviluppo dell'area (1,99 milioni) e costi di rifunzionalizzazione di manufatti del cardo previsti in cessione nel 2021 (6,01 milioni) e dall'altro allo scarico del magazzino relativamente le aree, immobili e opere cedute per complessivi 52,77 milioni di euro (Palazzo Italia 28,3 milioni, terreni dismessi ca. 14 milioni e opere cedute ai comuni ca. 10,5 milioni).

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

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

Analizzando il Risultato lordo emergono i primi effetti positivi della ristrutturazione del finanziamento Senior, che sia pur operativo nel solo secondo semestre del 2020 ha fatto registrare un notevole beneficio in oneri finanziari corrisposti (ca 9,4 milioni verso i 12,3 milioni dell'esercizio precedente). Il Risultato netto, dopo le imposte di esercizio, è pari a 3,76 milioni di euro.



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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni (rimanenze)	31/12/2020	31/12/2019
Quoziente primario di struttura	43,61%	36,19%
Quoziente secondario di struttura	118,07%	36,19%

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

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

Il quoziente primario di struttura registra un incremento rispetto al precedente esercizio per l'effetto congiunto dell'utile di esercizio sul patrimonio netto e della diminuzione dell'attivo fisso derivante dalle cessioni operate nel 2020.

Il quoziente secondario di struttura registra un significativo incremento rispetto al precedente esercizio, in quanto il debito Bridge in scadenza provocava l'assenza di Passività consolidate, presenti nel 2020 per effetto della sottoscrizione del finanziamento di lungo periodo.

OPERAZIONI ATIPICHE O INUSUALI

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

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ

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

INVESTIMENTI

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

ATTIVITÀ DI RICERCA E DI SVILUPPO

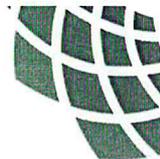
Data la natura della Società, nessuna spesa è stata sostenuta per attività di ricerca e sviluppo.

ORGANISMO DI VIGILANZA (ODV)

Nel corso del 2020 l'OdV in carica ha proseguito l'attività di verifica e monitoraggio intensificando le attività operative in considerazione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19.

La pandemia da Coronavirus, infatti, ha impattato su diverse aree di rischio tra quelle regolamentate dal D.lgs. 231/2001: al fronte dei reati in materia di sicurezza sul lavoro si affianca

1
6
2



l'area dei reati contro la pubblica amministrazione, nonché quella dei reati in materia di transazioni commerciali e finanziarie.

Inoltre, l'Organismo di Vigilanza all'unanimità ha condiviso l'opportunità di valutare un intervento di modifica, integrazione e/o aggiornamento della parte speciale del MOG di Arexpo S.p.A. alla luce della riforma dei reati tributari introdotta con la L. 19 dicembre 2019, n. 157, di conversione del D.L. 26 ottobre 2019, n. 124 (c.d. decreto fiscale), che ha inserito l'art. 25 quinquiesdecies al D.lgs. 231/2001. In data 25 febbraio 2020 il Consiglio di amministrazione di Arexpo S.p.A. ha approvato il modello organizzativo della Società che è entrato in vigore il 1° marzo 2020.

Nella seduta del 18 dicembre 2020, il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001 che tiene conto delle variazioni organizzative intervenute e dei provvedimenti legislativi che hanno ampliato il novero degli illeciti la cui commissione può determinare la responsabilità amministrativa degli Enti.

Coerentemente si è proceduto ad aggiornare il Codice Etico e il Sistema Disciplinare

AZIONI PROPRIE POSSEDUTE, ACQUISTATE E ALIENATE

Non si sono effettuate operazioni su azioni proprie.

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

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

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

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

MODIFICHE STATUTARIE

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

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

Inoltre, un'ulteriore modifica è stata apportata all'art. 4 dello Statuto, concerne la durata della Società, il cui termine del 31 dicembre 2050 era inattuale. Per l'effetto, in coerenza con la durata



dei diritti già contrattualmente attribuiti da Arexpo a Lendlease S.r.l., la durata massima della Società è determinata al **31 dicembre 2125**.

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALL'ACQUISTO DI LOTTI DI AREA DEL SITO MIND GRAVATA DA DIRITTO DI SUPERFICIE O PROMESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE

In data 19 marzo 2021, a seguito della pubblicazione di un avviso aperto finalizzato a ricevere dal mercato proposte di acquisto di aree (già gravate da diritto di superficie attribuito per 99 anni a Lendlease), Arexpo ha ricevuto da un operatore privato una proposta di acquisto vincolante concernente una porzione di terreno, come sopra gravata, dall'estensione di 12.691 mq, che sviluppa ca. 65 mila mq di SLP. L'iniziativa di cui sopra è stata ritenuta coerente con lo sviluppo urbanistico del sito ed il prezzo di acquisto proposto congruo ed in linea con il piano finanziario di Arexpo. L'alienazione in oggetto è stata debitamente autorizzata dall'Assemblea degli Azionisti, come da specifica previsione statutaria, nonché dal Consiglio di Amministrazione di Arexpo nella sua seduta del 30 marzo 2021.

Con riferimento all'operazione di dismissione e vendita si è proceduto nel rispetto degli obblighi statutari, indicendo una procedura ad evidenza pubblica e prevedendo stringenti requisiti qualitativi di partecipazione e di selezione. Entro il primo semestre 2021 si procederà alla dismissione dell'area ad un valore di ca. 3,7 milioni di euro. Contestualmente, Arexpo e Lendlease procederanno alla firma dell'atto di liberazione delle suddette aree, mediante atto notarile di identificazione catastale, regolando l'anticipo del canone complessivo nel periodo di concessione.

SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2020 la Società ha vissuto la prima fase di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree, dando avvio al processo che porterà all'integrale recupero degli investimenti effettuati.

L'anno 2021, nonostante il prolungarsi della crisi pandemica mondiale, vede la conferma (e il miglioramento) delle principali operazioni tracciate dal programma di sviluppo dell'area inserito nel Piano Industriale, con la previsione della vendita del comparto HT immediatamente dopo l'estate e la richiesta, da parte di Lendlease, di titoli edilizi per lo sviluppo di un primo progetto di costruzione, da realizzarsi tra il 2021 e il 2023, di ca. 145 mila mq di SLP, ampiamente superiore ad ogni aspettativa presente a Piano Industriale.

Questo porterà in Arexpo i flussi di cassa disegnati nella "curva economica" del prossimo triennio e permetterà agevolmente di soddisfare il servizio del debito nello stesso periodo.

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

PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI

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

- euro 188.144 a riserva legale
- euro 3.574.734 a utili a nuovo.

Per il Consiglio di Amministrazione

Milano, 25 maggio 2021

Il Presidente

Prof. Giovanni Azzone

L'Amministratore delegato

Dot. Igor De Biasio

AREXPO S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31/12/2020

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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Bilancio al 31/12/2020

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2020	31/12/2019
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	0	2.304
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	35.256	72.584
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.995	17.166
Totale immobilizzazioni immateriali	38.251	92.054
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	181.928.518	0
2) Impianti e macchinario	70.341	92.554
3) Attrezzature industriali e commerciali	1.053.123	1.436.002
4) Altri beni	273.497	278.936
Totale immobilizzazioni materiali	183.325.479	1.807.492
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	183.363.730	1.899.546
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I) Rimanenze</i>		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	87.217.600	313.938.613
Totale rimanenze	87.217.600	313.938.613
<i>II) Crediti</i>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	21.607.527	22.813.881
Totale crediti verso clienti	21.607.527	22.813.881
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	30.565
Totale crediti tributari	0	30.565
5-ter) Imposte anticipate	10.482.338	13.318.462
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.078.824	1.233.382
Esigibili oltre l'esercizio successivo	28.482.762	0
Totale crediti verso altri	29.561.586	1.233.382
Totale crediti	61.651.451	37.396.290
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	8.525.717	5.626.142
3) Danaro e valori in cassa	1.183	17
Totale disponibilità liquide	8.526.900	5.626.159
Totale attivo circolante (C)	157.395.951	356.961.062
D) RATEI E RISCOENTI	2.793.124	593.464
TOTALE ATTIVO	343.552.805	359.454.072

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2020	31/12/2019
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	100.080.424	100.080.424
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	43.815.536
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	131.030	131.030
V - Riserve statutarie	0	0
<i>VI - Altre riserve, distintamente indicate</i>		
Varie altre riserve	3	-3
Totale altre riserve	3	-3
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-16.480.674	-16.480.673
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	3.762.878	-13.934.316
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	117.374.881	113.611.998
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	20.005
4) Altri	4.028.262	578.740
Totale fondi per rischi e oneri (B)	4.028.262	598.745
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	414.513	290.941
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	210.000.000
Esigibili oltre l'esercizio successivo	198.900.000	0
Totale debiti verso banche (4)	198.900.000	210.000.000
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.569.068	0
Totale acconti (6)	4.569.068	0
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	8.802.954	31.495.206
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.439.361	0
Totale debiti verso fornitori (7)	10.242.315	31.495.206
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.945.665	574.741
Totale debiti tributari (12)	4.945.665	574.741
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	107.423	182.743
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	107.423	182.743
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.668.349	2.696.934
Esigibili oltre l'esercizio successivo	300.000	0
Totale altri debiti (14)	2.968.349	2.696.934
Totale debiti (D)	221.732.820	244.949.624
E) RATEI E RISCONTI	2.329	2.764
TOTALE PASSIVO	343.552.805	359.454.072

CONTO ECONOMICO

	31/12/2020	31/12/2019
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	56.973.845	16.061.775
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-44.678.048	8.012.489
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	35.010.650	1.717.088
Totale altri ricavi e proventi	35.010.650	1.717.088
Totale valore della produzione	47.306.447	25.791.352
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	10.377	11.144
7) Per servizi	19.679.871	20.554.999
8) Per godimento di beni di terzi	73.423	89.617
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	2.656.817	2.510.385
b) Oneri sociali	869.495	850.168
c) Trattamento di fine rapporto	186.295	157.141
Totale costi per il personale	3.712.607	3.517.694
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	53.804	53.804
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	578.585	454.968
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	109.018	114.685
Totale ammortamenti e svalutazioni	741.407	623.457
12) Accantonamenti per rischi	1.503.509	0
13) Altri accantonamenti	2.524.753	0
14) Oneri diversi di gestione	2.073.918	2.424.296
Totale costi della produzione	30.319.865	27.221.207
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	16.986.582	-1.429.855
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	107	1.150
Totale proventi diversi dai precedenti	107	1.150
Totale altri proventi finanziari	107	1.150
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	9.386.820	12.318.511
Totale interessi e altri oneri finanziari	9.386.820	12.318.511
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-9.386.713	-12.317.361
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	7.599.869	-13.747.216
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	1.000.867	170.517
Imposte differite e anticipate	2.836.124	16.583
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	3.836.991	187.100
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	3.762.878	-13.934.316

RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)		
	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.762.878	(13.934.316)
Imposte sul reddito	3.836.991	187.100
Interessi passivi/(attivi)	9.386.713	12.317.361
(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	16.986.582	(1.429.855)
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	4.214.557	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	632.389	508.772
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	(469.722)	114.685
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>4.377.224</i>	<i>623.457</i>
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	21.363.806	(806.398)
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	226.721.013	(8.012.489)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.097.336	(18.718.918)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(21.252.891)	(4.311.539)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(2.199.660)	777.698
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(435)	2.764
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	(20.162.419)	21.977.550
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>184.202.944</i>	<i>(8.284.934)</i>
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	205.566.750	(9.091.332)
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(9.386.713)	(12.317.361)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(82.728)	61.075
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(9.469.441)</i>	<i>(12.256.286)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	196.097.309	(21.347.618)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		

(Investimenti)	(182.097.382)	(67.415)
Disinvestimenti	810	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(1)	(9.933)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(182.096.573)	(77.348)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(210.000.000)	0
Accensione finanziamenti	210.000.000	21.620.236
(Rimborso finanziamenti)	(11.100.000)	0
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	5	0
(Rimborso di capitale)	0	(4)
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(11.099.995)	21.620.232
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.900.741	195.266
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	5.626.142	5.429.986
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	17	907
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.626.159	5.430.893
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	8.525.717	5.626.142
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	1.183	17
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	8.526.900	5.626.159
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2020**PREMESSA**

Il bilancio chiuso al 31/12/2020 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, e seguenti del Codice civile, interpretate e integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("i principi contabili OIC"), si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il bilancio è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 25 maggio 2021, che ne ha autorizzato la pubblicazione.

CRITERI DI REDAZIONE

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

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

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative

incertezze. né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

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

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

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

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

Gli eventi occorsi nell'esercizio 2020 hanno dato il via alla prima fase di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree di proprietà, avviando il processo che porterà all'integrale recupero degli investimenti effettuati. Tali eventi e l'evoluzione prevedibile sono in linea con le ipotesi sviluppate nel Piano Industriale 2019-2035 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 26 maggio 2020, il quale conferma la capacità della Società di recuperare l'intero investimento, le perdite pregresse che hanno dato origine a stanziamenti per imposte anticipate, nonché a soddisfare integralmente il rimborso del debito finanziario con un residuo di cassa a fine sviluppo superiore a 20 milioni di euro.

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

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

31 gennaio 2020	Approvazione PII da parte dei Comuni di Milano e Rho
10 febbraio 2020	Approvazione del PAUR
27 maggio 2020	Finanziamento c.d. "Bridge" sottoscritti n. 8 atti di svincolo di ipoteca sulle aree e sui fabbricati da cedere da parte di Arexpo ai Comuni di Milano e Rho a scomputo degli oneri di urbanizzazione all'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica di attuazione del PII
03 giugno 2020	Sottoscrizione della Convenzione Urbanistica di attuazione del PII, con i seguenti atti connessi: (i) rilascio di garanzie fidejussorie autenticate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione c.d. di "Completamento" e per la corretta esecuzione delle attività di gestione manutentiva (ii) sottoscrizione degli atti di trasferimento ai Comuni di Milano e Rho di aree e fabbricati a scomputo degli oneri di urbanizzazione (prima fase, di progressive cinque)

12 giugno 2020	Sottoscrizione con Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. del contratto finanziamento c.d. "Senior" pari a 220 Mln di euro
23 giugno 2020	Sottoscrizione dell'atto di costituzione di diritto di superficie e trasferimento della proprietà superficiale di immobili previsto dalla concessione base in favore di Lendlease S.r.l.
25 giugno 2020	<ul style="list-style-type: none"> - Sottoscrizione atto integrativo e modificativo del Contratto di finanziamento "Senior" - Sottoscrizione da parte delle banche finanziatrici del vecchio contratto di finanziamento c.d. "Bridge" dell'atto di assenso alla cancellazione delle ipoteche non già cancellate per le cessioni a scomputo in data 27 maggio 2020 - Sottoscrizione garanzie reali a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.: <ul style="list-style-type: none"> (i) atto di pegno di conto corrente bancario (ii) atto costitutivo di ipoteca (sul suolo dell'area gravata dal diritto di superficie della Concessione Base e sulla piena proprietà dell'area di cui alla concessione aggiunta) (iii) atto di cessione di crediti in garanzia - Sottoscrizione con Lendlease S.r.l. di un contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie e trasferimento di proprietà superficiale previsto dalla concessione aggiunta - Sottoscrizione atto di erogazione e quietanza finanziamento "Senior" - Sottoscrizione contratto preliminare di compravendita con Fondazione Human Technopole riguardante Palazzo Italia ed immobili tecnici a questo pertinenti - Sottoscrizione atto di accertamento di avveramento di condizione sospensiva per l'atto di costituzione di diritto di superficie e di trasferimento di proprietà superficiale a favore di Lendlease S.r.l.
31 luglio 2020	Vendita di Palazzo Italia
27 ottobre 2020	Atto modificativo di (i) atto costitutivo di diritto di superficie e di trasferimento della proprietà superficiale, per lo sviluppo e la gestione di un progetto di rigenerazione urbana dell'area ex Expo Milano 2015 e di (ii) contratto preliminare di diritto di superficie, per lo sviluppo e la gestione di un progetto di rigenerazione urbana dell'area ex Expo Milano 2015, ai sensi dell'art. 2, comma 3 della Concessione Aggiunta " (34.000 mq di SLP);
9 dicembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> - Atto di individuazione di aree e manufatti ed accertamento della mancata operatività' della condizione risolutiva in relazione alle stesse aree e manufatti" (c.d. Atto di liberazione); - Atto di compravendita di aree gravate da diritto di superficie / proprietà superficiale" (21.593 mq);
10 dicembre 2020	Atto modificativo di (i) atto costitutivo di diritto di superficie e di trasferimento della proprietà superficiale, per lo sviluppo e la gestione di un progetto di rigenerazione urbana dell'area ex Expo Milano 2015 e di (ii) contratto preliminare di diritto di superficie, per lo sviluppo e la gestione di un progetto di rigenerazione urbana dell'area ex Expo Milano 2015, ai sensi dell'art. 2, comma 3 della concessione aggiunta (66.000 mq di SLP).

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

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

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

provveduto a:

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

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

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

- Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, costituite da iniziative immobiliari, che vengono iscritte al costo di produzione, comprensivo degli oneri accessori, ovvero al valore corrente di mercato, se minore. Il valore di mercato viene determinato mediante perizie o pareri di congruità richiesti dalla società.
- Tra le immobilizzazioni materiali, di particolare rilevanza, sono i terreni oggetto di concessione e le opere riclassificate a cespiti nel corso dell'esercizio 2020. Il presente bilancio pertanto visti gli impegni derivanti dagli atti di cui si darà maggiori informazioni nei paragrafi successivi, ha dato corso ad una nuova classificazione delle poste dell'attivo. Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al loro costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori, ovvero al valore corrente di mercato, se minore. Tale valore di mercato viene determinato mediante perizie o pareri di congruità richiesti dalla società.
- Attività per imposte anticipate, le quali sono rilevate a fronte delle perdite fiscali riportate a nuovo e delle altre differenze temporanee, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali

futuri a fronte dei quali tali perdite e le differenze temporanee potranno essere utilizzate. Una significativa valutazione discrezionale è richiesta agli Amministratori per determinare l'ammontare delle imposte differite attive che possono essere contabilizzate.

- Fondi rischi ed oneri: la stima dei fondi per rischi ed oneri che viene effettuata facendo riferimento alle migliori informazioni disponibili alla data del presente bilancio comporta l'elaborazione di stime discrezionali riguardanti l'esito futuro di contenziosi o eventi, la cui valutazione in termini di profilo di rischio e le cui stime in termini di impatti economici finanziari sono soggette a incertezze e complessità che potrebbero determinare variazioni nelle stime.

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

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

possibilità di utilizzazione.

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

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

- opere: 1,10% (il processo di ammortamento si sviluppa in 99 anni e cioè per la durata prevista della concessione a LendLease S.r.l.
- impianti e macchinari: 15%
- attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

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

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

Il mutamento della destinazione economica di tali beni coincide, temporalmente, con la sottoscrizione dei seguenti atti, avvenuta nell'anno 2020:

- **Firma della «Convenzione Urbanistica»:** il 3 giugno del 2020 Arexpo con Comune di Milano, Comune di Rho, GDS Real Estate S.r.l. (Galeazzi), Università degli Studi di Milano, Lendlease S.r.l., ANAS S.p.A., Città Metropolitana di Milano, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Fondazione Human Technopole, hanno sottoscritto la «Convenzione per l'attuazione del programma integrato di intervento MIND – Milano Innovation District - riguardante la riqualificazione dell'area utilizzata per l'esposizione universale 2015 successivamente allo svolgimento dell'evento». In tale atto, in estrema sintesi, Arexpo si impegna:
 - alla cessione, a titolo gratuito, di aree di propria proprietà;
 - alla cessione, a scomputo di OOUU primaria e secondaria, di opere esistenti e di completamento;
 - all'asservimento di aree ed opere ad uso di interesse pubblico.
- **Decorrenza delle Concessioni Base e Aggiunta** con la sottoscrizione degli atti di costituzione del diritto di superficie in favore di Lendlease S.r.l.: le concessioni base e aggiunta (sottoscritte il 12 aprile 2019) decorrevano entrambe dalla data di sottoscrizione del diritto di superficie (o sottoscrizione del primo diritto di superficie per la Concessione Aggiunta), atti necessariamente da postergare rispetto alla firma della convenzione urbanistica che avrebbe «formalmente» attribuito i diritti edificatori sull'area ad Arexpo.

In data 23 giugno 2020 è stato costituito il diritto di superficie per 99 anni sulla concessione base a favore di Lendlease S.r.l., che le attribuisce il diritto di sviluppare sull'area 250.000 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) e sempre, in data 23 giugno 2020, con atto notarile si è stipulato un contratto preliminare per la costituzione di diritto di superficie e trasferimento di proprietà superficaria (relativo alla concessione Aggiunta) di durata pari al predetto diritto di superficie costituito e per lo sviluppo, anche progressivo, di massimi 225.250 mq..

Successivamente in data 27 ottobre 2020 e 10 dicembre 2020 è stato costituito un diritto di superficie a

valere sulla concessione Aggiunta, sempre in favore di Lendlease S.r.l., su un'area con capacità edificatoria rispettivamente per ca. 34.000 e 66.000 mq di SLP.

Il bilancio del 2020, pertanto, visti gli impegni derivanti dagli atti in precedenza esposti, ha recepito una nuova classificazione delle poste dell'attivo di Bilancio, con l'iscrizione tra le Immobilizzazioni materiali delle:

- aree e opere asservite ad uso pubblico, non più destinabili alla vendita;
- aree della concessione Base gravate da diritto di superficie, non destinate alla vendita e che torneranno in disponibilità di Arexpo a fine concessione;
- aree della Concessione Aggiunta, relativamente ad uno sviluppo di ca. 80 mila mq di SLP sviluppabile, che per disposto dell'Assemblea dei soci non formeranno mai oggetto di cessione (essendo stata tale opportunità attribuita unicamente a ca. 30% della superficie totale sviluppabile – ovvero ca. 142.750 mq di SLP).

Di seguito una sintesi della nuova classificazione dell'attivo dello Stato Patrimoniale approvata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 30 marzo u.s.:

ATTIVO	31/12/2020	31/12/2019
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>II-Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	181.928.518	
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I-Rimanenze</i>		
2) Prodotti in corso di lavorati e semilavorati	87.217.600	313.938.613

Non sono state effettuate rivalutazioni.

Partecipazioni

La società non detiene partecipazioni.

Rimanenze

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

In deroga alla regola generale, nella determinazione del costo di produzione delle rimanenze, sono stati inclusi anche gli oneri finanziari relativi ai debiti verso Expo 2015 S.p.A. in liquidazione a titolo di ristoro sui costi dalla stessa sostenuti per la dilazione concessa sul debito di 20 milioni di euro. Tale comportamento è in linea con le previsioni del principio contabile OIC 13 in tema di prodotti che richiedano un processo produttivo di vari anni prima di poter essere venduti o impiegati in processi aziendali.

La rilevazione dei costi di produzione è stata condotta considerando in modo unitario l'insieme delle aree e dei fabbricati che costituiscono il complesso immobiliare Expo 2015 e che risultano già acquisite alla data del 31 dicembre 2020.

Per i motivi in precedenza esposti al paragrafo immobilizzazioni materiali le rimanenze sono pari a **87,22 milioni di euro**. Le rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione sono valutate al costo di produzione in quanto ritenuto inferiore al valore di mercato.

Strumenti finanziari derivati

La società non si è avvalsa di strumenti finanziari derivati.

Crediti

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

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

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

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

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

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

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

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

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

Disponibilità liquide

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

Ratei e risconti

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

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

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

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

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

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti,

operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per rischi ed oneri

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

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

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

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

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

Rappresentano le passività connesse agli accantonamenti per trattamento di fine mandato a collaboratori coordinati e continuativi della Società.

L'accantonamento dell'anno è stato determinato, anche in base a stime, in modo da consentire il progressivo adeguamento del relativo fondo alla quota complessivamente maturata alla fine dell'esercizio.

Altri fondi

La voce accoglie gli accantonamenti effettuati nell'anno per possibili rischi ed oneri dovuti per eventuali contestazioni e per oneri futuri legati ai costi di completamento di alcuni edifici in cessione alla Fondazione Human Technopole.

Fondi per imposte, anche differite

Non si rilevano fondi per imposte differite.

Trattamento di fine rapporto

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

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

Debiti

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

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

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

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

Valori in valuta

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

Costi e ricavi

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

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio a pronti alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

Imposte sul reddito

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

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

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

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

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

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

Pandemia da Covid19

All'inizio di gennaio 2020, l'OMS (Organizzazione Mondiale della Sanità) ha reso nota la diffusione dell'infezione da Covid-19 in Cina, in particolare nel distretto di Wuhan, dichiarando poi il 30 gennaio lo stato di emergenza sanitaria a livello internazionale. In febbraio si è registrata la diffusione del virus in Europa e in America, che ha portato ad un lockdown generalizzato per tutto il 2020.

Verso Azienda

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

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

Come emerso dall'Audit e dalla verifica dell'OdV sul tema in oggetto, tutte le misure attuate sono risultate coerenti con il "Protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro" sottoscritto il 24 aprile 2020 tra il Governo e le parti sociali.

Verso Appalti di Lavori

A seguito dell'insorgere dell'epidemia da virus Covid19 e della conseguente dichiarazione di emergenza sanitaria da parte del Governo, agli inizi di marzo 2020 sono state sospese per causa di forza maggiore le attività relative agli appalti in corso relativi, per la quasi totalità, agli interventi destinati ad accogliere i ricercatori della Fondazione Human Technopole (rifunionalizzazione degli edifici Cardo Nord Ovest e Unità di Servizio n.6 e fornitura e posa in opera delle strutture cd "LAB INCUBATORS").

La sospensione, seppur con i limiti imposti dalle normative vigenti che hanno parzializzato/rallentato la ripresa delle lavorazioni, è terminata intorno alla metà del mese di maggio, con la conseguente protrazione di circa 70 giorni del termine di ultimazione degli appalti.

La ripresa delle attività è stata possibile a seguito dell'individuazione dei provvedimenti da adottare in cantiere ai fini della riduzione della diffusione del contagio del virus (utilizzo delle mascherine, sanificazione dei locali e delle attrezzature/mezzi di uso comune, distanziamenti, turnazione mense e locali spogliatoi).

Tali provvedimenti hanno comportato il riconoscimento agli appaltatori di maggiori costi per circa 121.000,00 euro complessivi, inquadrati negli oneri della sicurezza, nonché, in alcuni casi, di maggiori tempi a causa degli effetti dell'adozione di tali provvedimenti sulle fasi dei lavori.

Nonostante quanto sopra, i lavori degli appalti funzionali all'insediamento della Fondazione Human Technopole si sono conclusi all'inizio del 2021 con la successiva consegna degli immobili alla Fondazione HT, in tempo utile per consentire alla Fondazione stessa di procedere, a propria cura e spese, con le attività di allestimento degli spazi consegnati.

Inoltre, a seguito della Delibera della Regione Lombardia D.g.r. del 23 giugno 2020 n.XI/3277, è stato riconosciuto agli appaltatori l'incremento del 2% delle spese generali per tutte le lavorazioni svolte in vigenza dell'emergenza sanitaria, per circa 120.000,00 euro complessivi.

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

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

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

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

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

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

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Non rilevano crediti verso soci per versamenti ancora dovuti.

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a euro 38.251 (euro 92.054 nel precedente esercizio).

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	111.605	186.643	70.855	369.103
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	109.301	114.059	53.689	277.049
Valore di bilancio	2.304	72.584	17.166	92.054

Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	2.304	37.328	14.171	53.803
Totale variazioni	-2.304	-37.328	-14.171	-53.803
Valore di fine esercizio				
Costo	111.605	186.643	70.855	369.103
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	111.605	151.387	67.860	330.852
Valore di bilancio	0	35.256	2.995	38.251

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni.

Composizione dei "costi di impianto e ampliamento"

In relazione a quanto disposto dall'art.2427, comma 1 numero 3 del Codice civile, viene esposta nei seguenti prospetti la composizione dei costi di impianto e ampliamento.

Composizione dei costi di impianto e ampliamento:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Totale variazioni
	Costi per variazioni societarie	2.304	2.304	-2.304
Totale		2.304	2.304	-2.304

I costi di impianto e ampliamento sono composti unicamente da variazioni societarie ammortizzati in cinque anni. Il processo di ammortamento si è concluso nell'esercizio 2020.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a euro 183.325.479 (euro 1.807.492 nel precedente esercizio).

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	0	148.086	2.555.993	421.491	3.125.570
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	55.532	1.119.991	142.555	1.318.078
Valore di bilancio	0	92.554	1.436.002	278.936	1.807.492
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	0	0	562	53.855	54.417
Riclassifiche (del valore di bilancio)	182.042.965	0	0	0	182.042.965
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	810	810
Ammortamento dell'esercizio	114.447	22.213	383.441	58.484	578.585
Totale variazioni	181.928.518	-22.213	-382.879	-5.439	181.517.987
Valore di fine esercizio					
Costo	182.042.965	148.086	2.556.555	474.446	185.222.052
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	114.447	77.745	1.503.432	200.949	1.896.573

Valore di bilancio	181.928.518	70.341	1.053.123	273.497	183.325.479
--------------------	-------------	--------	-----------	---------	-------------

Le immobilizzazioni materiali per 183,33 milioni di euro sono costituite da:

- 91,67 milioni di euro, pari al valore dei terreni della concessione Base;
- 34,83 milioni di euro, pari al valore dei terreni della concessione Aggiunta;
- 32,88 milioni di euro, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico;
- 22,55 milioni di euro, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico;
- 1,40 milioni di euro, relativi ad attrezzature ed impianti e macchinari.

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

Decrementi per alienazioni

Per completezza di informazione la voce di € 810 si riferisce a cessione di beni il cui costo storico ammontava ad € 900 al netto del fondo di ammortamento accantonato negli esercizi precedenti di € 90.

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni materiali"

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" pari a € 273.497 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Mobili	240.999	-7.035	233.964
	Macchine ufficio	37.126	2.407	39.533
	Radiomobili	811	-811	0
	Totale	278.936	-5.439	273.497

Operazioni di locazione finanziaria

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

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 87.217.600 (euro 313.938.613 nel precedente esercizio).

Come evidenziato nel paragrafo "Immobilizzazioni Materiali", gli asset della società, comprensivi dei correlati oneri accessori, di sviluppo e finanziari, erano stati nei precedenti esercizi destinati a magazzino, in attesa di poter operare una distinzione tra i beni destinati alla vendita rispetto a beni di uso durevole costituenti parte dell'organizzazione permanente della società.

Con il mutamento della destinazione economica innanzi esposto, si è provveduto a valutare le rimanenze in magazzino al costo specifico dei beni che lo compongono, come da tavola che segue:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	313.938.613	-226.721.013	87.217.600
Totale rimanenze	313.938.613	-226.721.013	87.217.600

Le variazioni dell'esercizio sono dovute per 182.042.965 euro a riclassifica nella voce Immobilizzazioni materiali e per 44.678.048 euro a cessioni avvenute nel corso dell'esercizio.

La composizione delle rimanenze al 31 dicembre 2020 è di seguito riportata:

RIMANENZE	87.217.600
Terreni in cessione UNIMI	11.494.698
Terreni in cessione HT	2.511.080
Terreni Aggiunta previsti in cessione	39.875.272
Edifici del Cardo (US6 e Cardo NO)	13.287.139
Opere in cessione da Convenzione Urbanistica	20.049.411

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

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

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a euro 61.651.451 (euro 37.396.290 nel precedente esercizio).

La loro composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	21.803.672	0	21.803.672	196.145	21.607.527
Imposte anticipate			10.482.338		10.482.338
Verso altri	1.078.824	28.482.762	29.561.586	0	29.561.586
Totale	22.882.496	28.482.762	61.847.596	196.145	61.651.451

L'importo si riferisce a crediti per 61,65 milioni di euro, di cui 21,61 milioni di euro per crediti verso clienti, 10,48 milioni di euro per imposte anticipate su perdite fiscali generate nei precedenti esercizi e ca. 29,56 milioni relativi a crediti verso altri (per la maggior parte riferibili agli atti di cessione delle opere nei confronti dei Comuni di Milano e Rho, a futuro scomputo degli oneri dovuti per OOUU primaria e secondaria).

Crediti verso clienti

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

I crediti verso clienti ricomprendono euro 16,3 milioni di crediti per fatture già emesse e non ancora incassate ed euro 5,5 milioni per fatture da emettere, al netto del fondo svalutazione crediti accantonato per euro 196 mila.

Crediti tributari

Al termine d'esercizio non rilevano crediti tributari.

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate ammontano a euro 10.482.338 (euro 13.318.482 nell'esercizio precedente).

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

differenze che si andranno ad annullare.

Inoltre, si ritiene che le imposte anticipate iscritte a fronte di perdite fiscali compensabili con futuri redditi imponibili saranno effettivamente recuperate nel periodo coperto dal Piano Industriale della Società approvato all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 26 maggio 2020. Sulla base di tale Piano Industriale, integrate con i dati a consuntivo del presente progetto di bilancio, le imposte anticipate attualmente iscritte si potranno recuperare in circa 8 anni.

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

Crediti verso altri

Crediti verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	
Acconti a fornitori	1.015.110,09
Partite da appurare	41.382,46
INAIL a credito	71,91
Depositi cauzionali in denaro	22.260,16
Totale	1.078.824,62

Di seguito si specifica la composizione dei depositi cauzionali:

Depositi cauzionali	
Deposito Cauzionale Città Metropolitana Milano	3.819,82
Deposito Cauzionale Regione Lombardia Guisa E016	14.093,40
Deposito Cauzionale Guisa E026 - Regione Lombardia	1.713,47
Grande Derivazione Mind Arexpo/Gsd - Spese Istruttoria Città Metropolitana Milano	2.633,47
Totale	22.260,16

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

Credito vs Comune Milano per cessione opere a scomputo	17.975.708,58
Credito vs Comune Rho per cessione opere a scomputo	10.507.052,93
totale	28.482.761,51

I crediti verso i Comuni esigibili oltre l'esercizio successivo per 28.482.761 euro sono maturati in seguito alla cessione avvenuta nel corso dell'esercizio di parte dei terreni come previsto dalla Convenzione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Crediti - Distinzione per scadenza

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	22.813.881	-1.206.354	21.607.527	21.607.527	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	30.565	-30.565	0	0	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	13.318.462	-2.836.124	10.482.338			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.233.382	28.328.204	29.561.586	1.078.824	28.482.762	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	37.396.290	24.255.161	61.651.451	22.686.351	28.482.762	0

Crediti - Ripartizione per area geografica

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

	Totale	
Area geografica		Italia
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	21.607.527	21.607.527
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	10.482.338	10.482.338
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	29.561.586	29.561.586
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	61.651.451	61.651.451

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 8.526.900 (euro 5.626.159 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	5.626.142	2.899.575	8.525.717
Denaro e altri valori in cassa	17	1.166	1.183
Totale disponibilità liquide	5.626.159	2.900.741	8.526.900

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a euro 2.793.124 (euro 593.464 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	593.464	2.199.660	2.793.124
Totale ratei e risconti attivi	593.464	2.199.660	2.793.124

Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Risconti attivi UP front 1%	1.750.038
	Risconti attivi su spese di assicuraz.	489.635
	Risconti attivi per imposta sostitutiva	509.271
	Altri	44.180
Totale		2.793.124

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

Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

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

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

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

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

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 117.374.881 (euro 113.611.998 nel precedente esercizio).

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono riferite a deliberazioni dell'Assemblea degli Azionisti del 7 luglio 2020 (approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2019) con copertura della perdita d'esercizio mediante utilizzo di riserve già stanziato.

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

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

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

	Descrizione	Importo
	Riserva da arrotondamento Euro	3
Totale		3

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

	Valore di inizio esercizio	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	100.080.424	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	43.815.536	0	0
Riserva legale	60.055	0	70.975
Altre riserve			
Varie altre riserve	2	0	0
Totale altre riserve	2	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-17.829.193	0	1.348.520
Utile (perdita) dell'esercizio	1.419.494	-2.838.988	0
Totale Patrimonio netto	127.546.318	-2.838.988	1.419.495

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		100.080.424
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0		43.815.536
Riserva legale	0	0		131.030
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	-5		-3
Totale altre riserve	0	-5		-3
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-16.480.673
Utile (perdita) dell'esercizio	-1.419.494	0	-13.934.316	-13.934.316
Totale Patrimonio netto	-1.419.494	-5	-13.934.316	113.611.998

Per maggior chiarezza e trasparenza vengono inoltre riportate le variazioni intervenute nell'esercizio 2018 come di seguito specificato.

Le variazioni intervenute nel 2018 sono riferite alle deliberazioni dell'Assemblea degli Azionisti del 10 maggio 2018 (approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2017) con parziale copertura delle perdite conseguite mediante utilizzo della riserva "versamenti soci in conto capitale" e riporto a nuovo della perdita residua di euro 10.401.438.

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	100.080.424	Capitale		0	0	0
Riserva da	29.881.220	Apporto dei soci	A e B	0	0	0

soprapprezzo delle azioni						
Riserva legale	131.030	Utili	A e B	0	0	0
Altre riserve						
Versamenti in conto capitale	0	Apporto dei soci	A e B	0	0	0
Varie altre riserve	3			0	0	0
Totale altre riserve	3			0	0	0
Utili portati a nuovo	1.961.490	Utili	A e B	0	0	0
Totale	132.054.167			0	0	0
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statuari E: altro						

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti per complessivi euro 4.028.262 (euro 598.745 nel precedente esercizio).

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	20.005	0	0	578.740	598.745
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	4.028.262	4.028.262
Utilizzo nell'esercizio	20.005	0	0	0	20.005
Altre variazioni	0	0	0	-578.740	-578.740
Totale variazioni	-20.005	0	0	3.449.522	3.429.517
Valore di fine esercizio	0	0	0	4.028.262	4.028.262

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

- euro 2.524.753 relativi al fondo oneri futuri che accoglie la quota dei costi per il completamento degli edifici del Cardo in cessione al comparto HT che eccedono il valore recuperabile tramite la loro vendita, secondo quanto emerso dalla perizia dell'Agenzia delle Entrate rilasciata nel corso dell'esercizio 2020 (si evidenzia che nel complesso l'operazione di cessione di immobili alla Fondazione Human Technopole registra un margine positivo in quanto la svalutazione su esposta, di ca. 2,5 milioni di euro, è abbondantemente compensata dalla marginalità positiva, di ca. 6 milioni di euro, derivante dalla cessione di Palazzo Italia avvenuta nel luglio del 2020.
- euro 1.503.509 riferiti alla quota del fondo rischi e oneri prudenzialmente iscritta in percentuale al

valore delle riserve registrate su appalti di lavori. Si specifica che tale accantonamento, che in nessun modo potrà costituire pretesa al riconoscimento di alcun costo, è stato prudenzialmente predisposto in quanto le Parti hanno già concordato, ai fini della formulazione della proposta di accordo bonario, il ricorso alla nomina di un soggetto, estraneo al procedimento, ai sensi dell'art. 205, comma 5, secondo paragrafo del D. Lgs. n. 50/2016.

Essendo ultimate le operazioni di bonifiche delle aree da riconoscere alla società Expo S.p.A., l'importo accantonato in precedenti esercizi, quale stima degli oneri non definiti in modo puntuale dalle parti, è stato rilasciato, non più sussistendone i requisiti.

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta ad euro 414.513 (euro 290.941 nel precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	290.941
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	186.295
Utilizzo nell'esercizio	24.713
Altre variazioni	-38.010
Totale variazioni	123.572
Valore di fine esercizio	414.513

DEBITI

I debiti sono iscritti per complessivi euro 221.732.820 (euro 244.949.624 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	210.000.000	-11.100.000	198.900.000
Acconti	0	4.569.068	4.569.068
Debiti verso fornitori	31.495.206	-21.252.891	10.242.315
Debiti tributari	574.741	4.370.924	4.945.665
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	182.743	-75.320	107.423
Altri debiti	2.696.934	271.415	2.968.349
Totale	244.949.624	-23.216.804	221.732.820

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

Grazie a tale operazione si è provveduto a consolidare il debito di Arexpo nel lungo periodo in completa

assenza del rischio di fluttuazione dei tassi di interesse. Il tasso medio d'indebitamento ottenuto risulta inferiore di ca. il 40% rispetto a quello del Bridge estinto, con un risparmio presunto per Arexpo superiore a 4 milioni di euro già nel primo anno di vita del finanziamento.

Il finanziamento Senior è così composto

- Linea A) 25 milioni di euro amortizing: garantita dalle cessioni di aree e immobili verso UNIMI e Fondazione HT. La durata è stata prevista in 2 anni.
- Linea B) 79 milioni di euro - amortizing: linea assistita da cessione dei canoni derivanti dal contratto di Concessione Base stipulato con Lendlease. La durata è stata prevista in 15 anni.
- Linea C) 79 milioni di euro - amortizing: di natura Project è garantita da ipoteca iscritta sui diritti volumetrici che residuano sull'area (ca. 227.500 mq di SLP) ovvero quelli relativi alla Concessione Aggiunta oltre che da ipoteca iscritta sulla "nuda proprietà" per la concessione base. La durata è stata prevista in 15 anni.
- Linea D) 27 milioni di euro - bullet: determinata sulla base della quota residua del finanziamento di 210 mln, prevista Ballon. La durata è stata prevista in 16 anni.

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

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

Nel corso del 2020 si è provveduto, come da Piano industriale, al rimborso di ca. 11,1 milioni di euro. Il debito a fine 2020 è pertanto pari a 198,9 milioni.

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

- Annual Debt Service Coverage Ratio o ADSCR che indica il rapporto tra il Free Cash Flow e il Servizio del Debito, il quale alla data del 31 dicembre 2020 deve risultare pari o superiore a 1x, mentre nelle successive misurazioni deve risultare superiore a 1,05x.
- Loan to Cost che indica il rapporto tra l'ammontare dell'Indebitamento finanziario (ivi incluso il Finanziamento) e la somma algebrica delle voci di bilancio Immobilizzazioni e Rimanenze, il quale deve risultare non superiore al 60%.

Alla data del 31 dicembre 2020, il parametro finanziario ADSCR è stato rispettato, mentre si è registrato il superamento del limite per il secondo parametro, Loan to Cost, fissato al 60%.

L'origine di tale scostamento è da ricercare nella determinazione della voce Immobilizzazioni con riferimento alla specifica modalità di contabilizzazione dei costi di OOUU primarie e secondarie dovute alle amministrazioni comunali per il rilascio dei titoli edilizi. In fase di negoziazione del finanziamento il piano industriale ipotizzava una diversa modalità di contabilizzazione di tali costi, portando al rispetto di tale parametro LTC (< 60%) per tutta la durata del Piano.

In sede di redazione del Bilancio, analizzando le obbligazioni emergenti dalla Convenzione Urbanistica, si è ritenuto più corretto procedere con un metodo di contabilizzazione dei costi degli OO.UU. ritenuta maggiormente rappresentativa degli impegni di Arexpo verso i comuni. Un'attenta analisi della Convenzione firmata rileva, infatti, che l'obbligazione di Arexpo a corrispondere tali oneri non sorge con la firma della Convenzione Urbanistica, che al suo interno definisce unicamente una stima del valore complessivo di OO.UU. che sarebbe da corrispondersi se si realizzasse l'intero sviluppo in essa prospettato, ma sorge, per

competenza, nei diversi periodi dello sviluppo in cui si effettua richiesta di titoli edilizi e solo in rapporto all'effettivo numero di titoli edilizi rilasciati in quel periodo.

Le strutture aziendali hanno immediatamente iniziato le interlocuzioni con il soggetto finanziatore e inviato una versione del Piano Industriale Originario che recepisce tale modalità di contabilizzazione, dimostrando l'assoluta invarianza tanto dei risultati economici previsti in ogni periodo contabile dello sviluppo, quanto dei flussi di cassa attesi per ripagare il servizio del debito. Su tali presupposti, hanno dunque richiesto un waiver al contratto di finanziamento per modificare il valore del parametro LTC, prevedendo la formulazione: "deve risultare non superiore al 75%".

Il soggetto finanziatore in data 24 maggio 2021 ha accolto il sopraddetto waiver sanando qualsiasi evento conseguente

I debiti residui, con scadenza entro il periodo successivo, riguardano:

- ca. 10,24 milioni di euro per debiti verso fornitori derivanti da spese inerenti alla gestione ed agli investimenti.
- 5,05 milioni di euro relativi a debiti tributari e verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale;
- 4,57 milioni di euro relativi all'anticipo finanziario percepito da UNIMI e inerente la futura vendita dell'area che ospiterà il Campus Universitario in MIND.
- 2,97 milioni di euro relativi ad altri debiti, di cui 2,2 milioni di euro iscritti verso Fondazione Fiera in relazione all'acquisto delle aree e relativi alle sole somme trattenute per le opere di bonifica sulle stesse effettuate.

Debiti - Distinzione per scadenza

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

I debiti verso fornitori si riferiscono a fatture da regolare al 31 dicembre 2020 e a fatture da ricevere stanziare in applicazione del principio della competenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	210.000.000	-11.100.000	198.900.000	0	198.900.000	0
Acconti	0	4.569.068	4.569.068	4.569.068	0	0
Debiti verso fornitori	31.495.206	-21.252.891	10.242.315	8.802.954	1.439.361	0
Debiti tributari	574.741	4.370.924	4.945.665	4.945.665	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	182.743	-75.320	107.423	107.423	0	0
Altri debiti	2.696.934	271.415	2.968.349	2.668.349	300.000	0
Totale debiti	244.949.624	-23.216.804	221.732.820	21.093.459	200.639.361	0

Debiti - Ripartizione per area geografica

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

	Totale	
Area geografica		Italia
Debiti verso banche	198.900.000	198.900.000

Acconti	4.569.068	4.569.068
Debiti verso fornitori	10.242.315	10.242.315
Debiti tributari	4.945.665	4.945.665
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	107.423	107.423
Altri debiti	2.968.349	2.968.349
Debiti	221.732.820	221.732.820

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	198.900.000	198.900.000	0	198.900.000
Acconti	0	0	4.569.068	4.569.068
Debiti verso fornitori	0	0	10.242.315	10.242.315
Debiti tributari	0	0	4.945.665	4.945.665
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	107.423	107.423
Altri debiti	0	0	2.968.349	2.968.349
Totale debiti	198.900.000	198.900.000	22.832.820	221.732.820

Il contratto sottoscritto in data 12 giugno 2020 con Intesa Sanpaolo e banca IMI (in qualità di banca agente) è assistito, relativamente ad euro 184,5 milioni di euro residui relativi alle linee B) C) D) da piena ipoteca sui terreni della concessione Aggiunta e ipoteca iscritta sulla "nuda proprietà", o area gravata da diritto di superficie, per la concessione base.

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

- di non disporre della propria partecipazione, qualora, per effetto di atti dispositivi di altri Soci, venga meno il controllo pubblico della Società;
- di assicurare, mediante un'adeguata supervisione alla gestione societaria, che nell'amministrazione della Società siano sempre seguiti i criteri della più oculata gestione anche attraverso un costante monitoraggio teso al mantenimento della continuità aziendale e dell'equilibrio economico e finanziario della Società;

in caso di criticità inerenti all'adempimento delle obbligazioni derivanti dal Contratto di Finanziamento, di trovare le soluzioni più idonee, per quanto di competenza e nei limiti della legislazione vigente, perché la Società faccia fronte alle proprie obbligazioni.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi al 31 dicembre 2020 si riferiscono alle seguenti partite:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	2.764	-435	2.329
Totale ratei e risconti passivi	2.764	-435	2.329

IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE E CONTI D'ORDINE

Nel corso dell'esercizio non è stato attuato alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO**VALORE DELLA PRODUZIONE****Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività**

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

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	Ricavi per vendita di beni	54.208.297
	Ricavi per prestazioni di servizi	2.765.548
Totale		56.973.845

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

I ricavi delle prestazioni sono riconducibili principalmente: alla concessione di spazi per eventi, al rimborso degli OO.UU. per la realizzazione delle urbanizzazioni esistenti e di completamento da parte di Lendlease, a rimborsi vari dei partner di Mind e dei Soci.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

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

	Area geografica	Valore esercizio corrente
	Italia	56.973.845
Totale		56.973.845

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 35.010.650 (euro 1.717.088 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Proventi immobiliari	438.382	515.590	953.972
Rimborsi spese	663.961	614.960	1.278.921
Sopravvenienze e insussistenze attive	598.379	2.487.856	3.086.235
Ricavi per cessione opere ai Comuni	0	28.482.762	28.482.762

Altri ricavi e proventi	16.366	1.192.394	1.208.760
Totale altri	1.717.088	33.293.562	35.010.650
Totale altri ricavi e proventi	1.717.088	33.293.562	35.010.650

Le sopravvenienze e insussistenze attive sono composte principalmente: da rimborsi per danni materiali subiti nel corso dell'anno, da sopravvenienze attive per conguagli relativi a utenze di energia elettrica ed acqua, rimborso quota premio polizze assicurative property e liability e storno di una fattura inerente le bonifiche con nota di credito da parte di Expo 2015 S.p.A. in liquidazione pari ad euro 1.569.282,05.

I Ricavi da cessione di opere ai Comuni di Milano e Rho sono relativi al valore delle opere cedute con atto di trasferimento in esecuzione della Convenzione Urbanistica del 3 giugno 2020, a futuro scomputo della quota di contributo afferente agli OO.UU. dovuti da Arexpo.

Contributi in conto esercizio

Nell'esercizio appena concluso, non sussistendone i requisiti, la società non ha beneficiato di contributi in conto esercizio disposti per far fronte all'emergenza Covid, quali ad esempio: i contributi a fondo perduto (Art.25 del Decreto Rilancio n. 34/2020) ed il credito d'imposta locazione immobili ad uso non abitativo (Art. 28 del Decreto Rilancio n. 34/2020).

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 19.679.871 (euro 20.554.999 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Energia elettrica	2.122.160	-1.038.343	1.083.817
Acqua	512.718	-110.767	401.951
Spese di manutenzione e lavori	2.135.000	1.968.608	4.103.608
Servizi e consulenze tecniche	2.468.761	-501.466	1.967.295
Compensi agli amministratori	293.627	39.243	332.870
Compensi a sindaci, revisori e odv	117.440	0	117.440
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	128.045	-82.448	45.597
Promozione e pubblicità legale	531.981	-216.497	315.484
Spese e consulenze legali	21.285	-21.285	0
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	66.432	20.525	86.957
Spese telefoniche	178.084	-90.343	87.741
Assicurazioni	377.443	144.017	521.460
Spese di viaggio e trasferta	40.898	-33.684	7.214
Personale distaccato presso l'impresa	1.561.461	-340.994	1.220.467
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	67.698	-41.354	26.344
Servizi legali e notarili	174.579	116.993	291.572
Servizi IT	283.185	65.631	348.816
Altri	9.474.202	-752.964	8.721.238

Totale	20.554.999	-875.128	19.679.871
--------	------------	----------	------------

Nella tabella soprariportata nella voce “**altri**” sono ricomprese, tra l'altro, le spese per lavori su opere per ristrutturazioni pari ad Euro 4.074.945, costi per demolizioni pari ad Euro 1.051.812, le spese per la vigilanza dell'area pari ad Euro 1.277.761 nonché la rilevazione dei costi di OO.UU. dovuti da Arexpo al Comune di Milano pari ad euro 1.439.361 in funzione dell'attuazione della Convenzione stipulata nel corso dell'esercizio 2020.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 73.423 (euro 89.617 nel precedente esercizio) e sono composti da affitti e locazioni.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 2.073.918 (euro 2.424.296 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
ICI/IMU	1.672.274	-356.481	1.315.793
Imposta di registro	0	598	598
Diritti camerali	1.568	-426	1.142
Abbonamenti riviste, giornali	9.080	-8.629	451
Sopravvenienze e insussistenze passive	244.052	203.263	447.315
Minusvalenze di natura non finanziaria	399	166	565
Altri oneri di gestione	496.923	-188.869	308.054
Totale	2.424.296	-350.378	2.073.918

La voce è composta principalmente dalla tassa sui rifiuti ed altre imposte e tasse, anche sostitutive.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del Codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce “interessi ed altri oneri finanziari” per complessivi Euro 9.386.820 (Euro 12.318.511 nel precedente esercizio):

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	9.386.693
Altri	127
Totale	9.386.820

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

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

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

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

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

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

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate:

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

Le imposte anticipate IRES sono state calcolate utilizzando l'aliquota del 24,00%. Non rilevano imposte anticipate IRAP. I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del Codice civile.

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	0	0
Totale differenze temporanee imponibili	0	0
Differenze temporanee nette	0	0
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-13.295.891	-22.571
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	2.813.553	22.571
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-10.482.338	0

	Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
	Perdite fiscali a nuovo	60.133.041	-12.118.933	48.014.108	24,00	8.124.729	0	0
	Spese di manutenzione e riparazione, ammodernamento	31.833	-10.611	21.222	24,00	5.093	0	0

	mento e trasformazione > 5%							
	Fondo oneri bonifiche	578.740	-578.740	0	0	0	0	0
	Eccedenza ACE	14.211.779	-1.503.860	12.707.919	24,00	1.385.728	0	0
	Fondo svalutazione crediti tassabile	42	0	42	24,00	10	0	0
	Fondo rischi contrattuali	0	1.503.509	1.503.509	24,00	360.842	0	0
	Fondo svalutazione magazzino	0	2.524.735	2.524.735	24,00	605.936	0	0

	Esercizio corrente - Ammontare	Esercizio corrente - Aliquota fiscale	Esercizio corrente - Imposte anticipate rilevate	Esercizio precedente - Ammontare	Esercizio precedente - Aliquota fiscale	Esercizio precedente - Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali:						
dell'esercizio	0			0		
di esercizi precedenti	48.014.108			60.133.976		
Totale perdite fiscali	48.014.108			60.133.976		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	48.014.108	24,00	10.482.338	60.133.976	24,00	13.318.462

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva

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

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

Si ritiene che le imposte anticipate iscritte a fronte di perdite fiscali compensabili con futuri redditi imponibili saranno effettivamente recuperate nel periodo coperto dal Piano Industriale della Società approvato all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 26 maggio 2020. Sulla base delle previsioni di tale Piano Industriale, integrate con i dati a consuntivo del presente progetto di bilancio, le imposte anticipate attualmente iscritte si potranno recuperare in circa 8 anni.

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

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

Nel 2020 la forza lavoro di Arexpo S.p.A. è così composta:

Natura del rapporto	Ai 31/12/2020	Ai 31/12/2019
DIRIGENTI		
a tempo indeterminato	3	1
a tempo determinato	2	5
in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	1	1
QUADRI		
a tempo indeterminato	17	11
a tempo determinato	0	5
in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	0	2
IMPIEGATI		
a tempo indeterminato	9	3
a tempo determinato	2	6
in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	2
in somministrazione	15	17
CO.CO.CO.		
collaborazioni coordinate e continuative	0	1
Totali	51	54
Tirocini formativi "programma 2121"	0	2

Il costo del personale di Arexpo per il 2020, è pari a euro 5.035.197,98 così suddiviso:

	Personale Arexpo	Assegnazioni temporanee RL	Contratti di somministrazione	Co.co.co.	Totale
A)Salari e stipendi					
Emolumenti e assegni fissi	2.356.316,59	285.449,41	794.063,52	45.597,00	3.481.426,52
Compensi accessori	300.500,00	46.211,72	-	-	346.711,72
Totale A)	2.656.816,59	331.661,13	794.063,52	45.597,00	3.828.138,24
B)Oneri sociali	869.495,40	69.463,22	-	8.825,23	947.783,85
C)TFR	186.294,59	25.279,00	-	-	211.573,59
D) Altri costi	43.577,40	-	-	4.124,90	47.702,30
Totale B)+C)+D)	1.099.367,39	94.742,22	-	12.950,13	1.207.059,74
TOTALE	3.756.183,98	426.403,35	794.063,52	58.547,13	5.035.197,98

Compensi agli organi sociali

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	299.966	60.440

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del Codice civile, comprensivi dei costi di sottoscrizione dei modelli fiscali relativi all'anno:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	21.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	21.000

Categorie di azioni emesse dalla società

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

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

Titoli emessi dalla società

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

Strumenti finanziari

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Impegni

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

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

Operazioni con parti correlate

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

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni rilevanti, ma concluse a condizioni di mercato ed in forza della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (cd legge di stabilità 2017) che all'art. 1, comma 136 (Arexpo e convenzioni con i soci) recita: "La società Arexpo S.p.A. può avvalersi, sulla base di convenzioni, della collaborazione degli uffici tecnici e amministrativi dei propri soci pubblici, nonché delle rispettive società in house".

Di seguito si riportano i rapporti con le Parti correlate:

Parti Correlate	Crediti	Debiti	Costi	Ricavi
MM S.p.A.		1.320.321	1.094.366	
Comune di Milano	17.975.709	1.541.859	1.541.859	17.975.709
Comune di Rho	10.507.053			10.507.053
Fondazione Fiera Milano	2.234.000	2.234.000		
Regione Lombardia	27.440	96.095	96.095	9.000

Città Metropolitana di Milano	3.820			
-------------------------------	-------	--	--	--

Nello specifico:

- Metropolitane Milanesi: sono i costi per servizi riferibili alle attività di ingegneria prestate in ambito lavori (cascina Triulza, US6, UniMI, Parco, Palazzo Italia, supporto al RUP Manutenzioni ecc);
- Fondazione Fiera Milano relativa alla quota pari a 2, 23 milioni di euro trattenuta al momento dell'acquisto dell'area per le bonifiche sulla base della proposta di definizione;
- Comune di Milano: con riferimento ai ricavi/crediti, pari a ca. 17,98 milioni di euro, sono relativi al valore delle opere cedute con atto di trasferimento in esecuzione di Convenzione Urbanistica del 3 giugno 2020, a futuro scomputo della quota di contributo afferente agli oneri di Urbanizzazione dovuti da Arexpo. Il costo/debito di 1.439.361 è riferibile, invece, alla quota di oneri di Urbanizzazione di competenza dell'esercizio 2020, si rileva a costo anche la seconda rata 2020 della TARI pari ad euro 102.498.
- Comune di Rho: con riferimento ai ricavi/crediti, pari a ca. 10,51 milioni di euro, sono relativi al valore delle opere cedute con atto di trasferimento in esecuzione di Convenzione Urbanistica del 3 giugno 2020, a futuro scomputo della quota di contributo afferente gli oneri di Urbanizzazione dovuti da Arexpo.
- Città Metropolitana: si tratta di un deposito cauzionale
- Regione Lombardia: si tratta di rimborsi salari personale in assegnazione temporanea art 23 bis 165/01, depositi cauzionali.

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

Modifiche statutarie

A seguito dell'emanazione della già citata L.r. n. 18/2019 l'Assemblea degli Azionisti, nella seduta del 15 marzo 2021, ha adottato un nuovo testo di statuto che prevede la possibilità per Arexpo di concludere accordi, ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 23 bis della L.r. 12/2005 e svolgere, per la realizzazione di tali interventi di rigenerazione urbana, attività di centralizzazione delle committenze e attività di committenza ausiliarie anche in deroga ai limiti previsti all'articolo 1, comma 1 della legge regionale 24 luglio 2018, n. 10 (art. 9, comma 4) Per effetto delle predette recenti previsioni normative, Arexpo, ove richiesto dagli Enti interessati, e mediante appositi accordi ai sensi dell'art. 5, comma 6 del d.lgs. n. 50/2016, potrà partecipare allo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana, in relazione alle aree di cui i predetti Enti siano titolari di

diritti di proprietà o altri diritti reali, potendo operare anche mediante strumenti di partenariato pubblico - privato (ove ricorrano le condizioni previste dalla normativa di riferimento in materia di affidamenti) ed avvalersi di finanziamenti regionali, erogabili secondo la disciplina di cui al predetto art. 23 bis.

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

Manifestazione d'interesse all'acquisto di lotti di area del sito MIND gravata da diritto di superficie o promessa in diritto di superficie

In data 19 marzo 2021, a seguito della pubblicazione di un avviso aperto finalizzato a ricevere dal mercato proposte di acquisto di aree (già gravate da diritto di superficie attribuito per 99 anni a LendLease), Arexpo ha ricevuto da un operatore privato una proposta di acquisto vincolante concernente una porzione di terreno, come sopra gravata, dall'estensione di 12.691 mq, che sviluppa ca. 65 mila mq di SLP. L'iniziativa di cui sopra è stata ritenuta coerente con lo sviluppo urbanistico del sito ed il prezzo di acquisto proposto congruo ed in linea con il piano finanziario di Arexpo. L'alienazione in oggetto è stata debitamente autorizzata dall'Assemblea degli Azionisti, come da specifica previsione statutaria, nonché dal Consiglio di Amministrazione di Arexpo nella sua seduta del 30 marzo 2021.

Con riferimento all'operazione di dismissione e vendita si è proceduto nel rispetto degli obblighi statuari, indicando una procedura ad evidenza pubblica e prevedendo stringenti requisiti qualitativi di partecipazione e di selezione. Entro il primo semestre 2021 si procederà alla dismissione dell'area ad un valore di ca. 3,7 milioni di euro. Contestualmente, Arexpo e Lendlease procederanno alla firma dell'atto di liberazione delle suddette aree, mediante atto notarile di identificazione catastale, regolando l'anticipo del canone complessivo nel periodo di concessione.

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

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

Informazioni relative a Startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

Non applicabile.

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, la Società nel corso del 2020 non ha percepito sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti o vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del Codice civile, si propone di destinare l'utile di esercizio come segue:

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

Signori Azionisti, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto dallo Stato Patrimoniale, Conto

economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31.12.2020 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

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

Milano, 25 maggio 2021

L'Organo Amministrativo

Il Presidente

Prof. Giovanni Azzone

L'Amministratore delegato

Dott. Igor De Biasio

Dichiarazione di conformità

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

Arexpo S.p.A.

Sede in Milano – Via Cristina Belgioioso, 171

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

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

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 07468440966

Partita IVA: 07468440966 - N. Rea: 1960692

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

Signori Azionisti,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

del 18 dicembre 2020);

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

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

Fatti di rilievo della gestione 2020

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

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

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

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

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

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d'esercizio:

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

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

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

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

Milano, 10 giugno 2021

Il Collegio Sindacale

Carla Pavone

Michele Cassader

Anna Maria Magro

