



# Arexpo S.p.A.

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022**  
(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.  
13 aprile 2023



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](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto: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 2022, 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 2022, 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.



**Arexpo S.p.A.**

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2022

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.



**Arexpo S.p.A.**

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2022

## **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 2022, 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 2022 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 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 13 aprile 2023

KPMG S.p.A.

Alain Rigamonti  
Socio



**arexpo**  
URBAN INNOVATION

## **Bilancio al 31 dicembre 2022**

**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 28 MARZO 2022**

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



*ST/4*



INFORMAZIONI GENERALI.....	3
COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2022.....	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 2022.....	4
FINALITÀ ISTITUZIONALI IN AMBITO REGIONALE.....	5
MIND: ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII) E CONVENZIONE URBANISTICA.....	5
CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE.....	8
MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE - ANCORE DELLO SVILUPPO.....	9
FERMATA MIND-MERLATA.....	11
EX CAMPO BASE EXPO.....	11
OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA.....	11
CONTRIBUTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE NEL PROGETTO MIND.....	12
PIANO INDUSTRIALE.....	13
MEZZI FINANZIARI.....	14
ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE.....	15
SEZIONE 2) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO.....	19
OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA.....	19
SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	19
PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI.....	19

## INFORMAZIONI GENERALI

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

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

Codice Fiscale/Partita IVA n. 07468440966

REA MI-1960692

## COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2022

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

Aspetto Societario	n°. Azioni	Quota di partecipazione	Capitale Sociale
Ministero dell'Economia e delle Finanze	60.804.241	39,28%	39.311.591
Regione Lombardia	32.590.000	21,05%	21.066.929
Comune di Milano	32.590.000	21,05%	21.066.929
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
<b>totale</b>	<b>154.804.241</b>	<b>100,00%</b>	<b>100.080.424,10</b>

## CARICHE SOCIALI

### DURATA IN CARICA SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2024

PRESIDENTE: Prof. Alberto Grando (assemblea 1° settembre 2022)

CONSIGLIERI: Dott. Igor de Biasio (assemblea 1° settembre 2022)

Dott.ssa Giovanna Della Posta (assemblea 1° settembre 2022)

Dott. Massimiliano Tarantino (assemblea 1° settembre 2022)

Dott.ssa Enrica Baccini (assemblea 1° settembre 2022)

### COLLEGIO SINDACALE

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

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

SINDACI EFFETTIVI: Dott. Michele Cassader (assemblea 12 luglio 2021)

Dott. Bruno Flavio Mennucci (assemblea 12 luglio 2021 nominato il 28 luglio 2021)

SINDACI SUPPLENTI: Dott. Pinuccia Rumi (assemblea 12 luglio 2021)

Dott. Alberto Filippo Regazzini (assemblea 12 luglio 2021 nominato il 28 luglio 2021)

### ORGANISMO DI VIGILANZA

#### DURATA IN CARICA SINO AD APRILE 2024

PRESIDENTE: Dott. Fabio Frattini

COMPONENTI: Dott.ssa Alessia Bastiani

Avv. Alessandra Cacchiarelli

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

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



Signori Azionisti,

il Progetto di bilancio al 31 dicembre 2022, che alleghiamo e sottoponiamo alla Vostra approvazione, chiude con un utile d'esercizio pari ad euro **510.329**.

Il Patrimonio Netto alla data di bilancio risulta pari ad euro **119.621.516**.

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 2022<sup>1</sup>

Il 2022 può essere considerato l'anno delle incertezze e delle contraddizioni, dai dati emerge infatti nel terzo trimestre del 2022 un Pil in Italia con un tasso di crescita più elevato di quello mondiale, +3,9%. Un dato rilevante considerando che l'Italia presenta un sistema manifatturiero pesantemente danneggiato dalla tempesta energetica e dalla guerra in Ucraina che hanno caratterizzato il 2022. Tale crescita, nell'ultimo trimestre del 2022, complice l'aumento dei costi energetici e la crescita dell'inflazione, ha tuttavia iniziato a calare, fotografando perfettamente la forte incertezza sul futuro del nostro paese. Il sistema paese, "cresce ma si impoverisce" calano cioè il potere d'acquisto e il reddito pro capite perché il salario reale non segue più l'inflazione.

Gli elementi contraddittori del 2022 che hanno causato l'andamento incerto dell'economia del paese, e il relativo andamento anche del mercato immobiliare, sono sostanzialmente: *l'andamento altalenante del prezzo del gas e l'inflazione*. Con la crisi ucraina, infatti, la domanda di gas ha registrato un forte incremento con una crescita indiscriminata del relativo prezzo che, seppur in calo nella seconda metà del 2022, ha chiuso l'anno con un aumento del 5% rispetto al biennio precedente. L'altro aspetto fortemente penalizzante del quadro economico del 2022 è l'inflazione che in Italia ha sfiorato, nel mese di ottobre, il 12%. La conseguente impennata dei prezzi ha, da un lato, contratto le capacità di spesa e investimento di famiglie e imprese, e dall'altro causato la risposta della Banca Centrale Europea che ha introdotto stringenti misure per contrastarne l'aumento.

In questo panorama anche il mercato immobiliare italiano, dopo la forte crescita economica mondiale del 2021, che ha visto l'Italia registrare ben sette trimestri positivi consecutivi, nel 2022 registra una contrazione che, di fatto, ha ulteriormente alimentato l'inflazione. Dopo la crescita post pandemica, si sta profilando all'orizzonte una fase di contrazione conseguente all'impennata dei prezzi.

Un altro elemento che influenza in negativo il mercato immobiliare è legato al credito. L'aumento del costo del debito, associato all'approccio conservativo adottato del sistema bancario, che riduce fortemente l'accesso al credito da parte degli investitori con una conseguente ulteriore contrazione del mercato immobiliare. Il deterioramento del quadro economico italiano ha conseguentemente generato una contrazione degli investimenti stranieri spingendoli su posizioni attendiste.

Il superamento dei livelli pre-Covid, che sembrava alla portata a fine 2021, appare oggi piuttosto improbabile nonostante i segnali di tenuta che l'economia continua a restituire. Criticità ulteriormente evidenziata dagli incerti effetti dell'accelerazione al digitale e dalla svalutazione dei listini del mercato immobiliare che rappresentano, a tutti gli effetti, ulteriori incognite i cui effetti negativi e di incertezza caratterizzano anche l'inizio del 2023.

#### COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

I numeri del mercato immobiliare italiano nel settore residenziale relativamente al secondo semestre dell'anno 2022, non segnano un'interruzione del trend di crescita riscontrato nel 2021 bensì un rallentamento.

<sup>1</sup> Nomisma – terzo rapporto sul Mercato Immobiliare  
<https://www.lavoripubblici.it/documenti2022/lvpb4/nomisma-rapporto-immobiliare-2022.pdf>



Si è infatti indebolita la spinta all'acquisto "dell'abitazione", complice la minore intensità della domanda da una parte, e la sfavorevole inerzia dei prezzi, dall'altra. I mercati che segnano le tendenze del settore, quali Milano e Padova per il Nord Italia e Napoli e Bari per il Sud, presentano infatti un indice di performance che flette, invertendo il trend di crescita segno di una nuova fase di arretramento del settore conseguente della crisi economica globale che ha indebolito la capacità di spesa e investimento di famiglie e imprese, compromessa anche da una politica monetaria restrittiva.

Nel dettaglio, sul piano delle compravendite di abitazioni, nel primo semestre del 2022 in Italia si è registrato un aumento tendenziale del 10,1%, leggermente inferiore al +11% rilevato in corrispondenza degli immobili per l'impresa. Il preconsuntivo di fine anno, relativamente al solo segmento abitativo, evidenzia un calo delle transazioni nel secondo semestre rispetto al primo pari all'8,9%, riconducibile perlopiù alla performance del quarto trimestre dell'anno.

#### **IL MERCATO CORPORATE**

Se osserviamo l'andamento del mercato corporate, in controtendenza rispetto a quello abitativo, si assiste nell'ultimo anno e, in particolare nell'ultimo trimestre, a risultati improntati alla positività. Infatti, gli effetti dell'inflazione, della guerra, dal cambiamento climatico stanno orientando su prodotti "core", come uffici e logistica. Cresce inoltre l'interesse per gli immobili da ristrutturare grazie soprattutto alle agevolazioni del governo come il superbonus 110% e i bonus casa.

#### **ESG E SOSTENIBILITÀ: LA SFIDA NEL SETTORE IMMOBILIARE**

Nel 2022 è emerso infine in modo prorompente il tema della sostenibilità e degli ESG nel real estate, temi che saranno ancora nel 2023 parole chiave dello sviluppo "consapevole" del settore. Parole come energia, consumi, inquinamento, ambiente, mobilità e perfino alimentazione sono oggi temi che una società di sviluppo immobiliare che voglia essere al passo con i tempi deve necessariamente affrontare. In questo senso, Arexpo ha individuato nella sostenibilità sociale e ambientale il pilastro del proprio piano di sviluppo, con l'obiettivo di promuovere una serie di azioni volte a far diventare questi temi parte integrante della vita lavorativa dei suoi dipendenti.

#### **FINALITÀ ISTITUZIONALI IN AMBITO REGIONALE**

A seguito dell'emanazione della L.r. n. 18/2019 l'Assemblea degli Azionisti, nella seduta del 15 marzo 2021, ha adottato un nuovo testo di Statuto che prevede la possibilità per Arexpo di concludere accordi, ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 23 bis della l.r. 12/2005 e svolgere, per la realizzazione di tali interventi di rigenerazione urbana sui territori lombardi, 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 previsioni normative, Arexpo, ove richiesto dagli Enti e dalla Società 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/Società 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.

#### **MIND: ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII) E CONVENZIONE URBANISTICA**

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

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



riqualificazione (o meglio rigenerazione urbana) in conformità alla disciplina urbanistica dettata dallo stesso Accordo di Programma per l'intero ambito nel periodo post Expo.

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

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

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

### **Addendum Convenzione Urbanistica**

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

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

### **Cessioni di aree ai Comuni di Milano e Rho**

In attuazione della Convenzione Urbanistica, nell'anno 2022, sono stati sottoscritti, con i Comuni di Milano e Rho, singoli atti di trasferimento di aree a valere sulla fase di attuazione del progetto c.d. T2 (anno 2022) corrispondenti a:

- Loop Nord 1 (LN1) in comune di Rho per un totale di 133 metri lineari
- Loop Nord 1/2/3 (LN1/LN2/LN3) in comune di Milano per un totale di 2128 metri lineari inclusivo del verde perimetrale di arredo stradale VPN2 e VPN3)

### **Stralci funzionali privati A01-02-03-04**

#### Approvazione Stralci Funzionali e sottoscrizione Convenzione Attuativa

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

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

In data 17 febbraio 2022 è stata sottoscritta, tra gli altri, da Arexpo S.p.a, il Comune di Milano e il Comune di Rho la Convenzione Attuativa relativa agli Stralci A01-02-03-04. Contestualmente alla sottoscrizione della stessa è intervenuta la cessione a titolo gratuito di alcune porzioni d'area al Comune di Rho (c.d. PLS1 Percorso Lungo Canale e c.d. Loop Ovest-Ulteriori Cessioni).

#### Opere di Urbanizzazione Secondaria e Asservite

A seguito della consegna da parte di Arexpo del Progetto Definitivo delle Opere di Urbanizzazione Secondaria relative agli Stralci A01-02-03-04, contenente gli adeguamenti del percorso Lungo Canale, del Decumano e dei percorsi di collegamento interno, il Comune di Milano, con delega del Comune di Rho vista la scala sovracomunale dell'intervento, ha indetto la Conferenza dei Servizi Istruttoria art. 40.



A seguito delle integrazioni documentali depositate da parte di Arexpo, in data 12 gennaio 2023 la Conferenza dei Servizi è stata riaperta, ed è attualmente in fase di svolgimento.

### **Stralcio funzionale ancora pubblica IRCCS A05 Galeazzi**

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

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

### **Stralcio funzionale ancora pubblica A18-A25 e Conferenza dei Servizi Campus UniMI**

In attuazione del PII MIND, in data 27 luglio 2022 Arexpo e Università degli Studi di Milano hanno protocollato gli Stralci Funzionali A18 e A25 relativi all'ancora pubblica UniMI presso i Comuni di Milano e Rho, e UniMI ha richiesto l'indizione da parte del Provveditore delle Opere Pubbliche della Conferenza dei Servizi Decisoria finalizzata al rilascio del titolo edilizio, avviata in data 21 novembre 2022.

I termini del procedimento istruttorio degli Stralci A18-A25 sono attualmente sospesi a seguito della richiesta di integrazione e modifica della documentazione pervenuta da parte degli enti e settori comunali.

La Conferenza dei Servizi del Campus si è chiusa in data 20 gennaio 2023 con Parere Favorevole con Prescrizioni.

### **Opere di Urbanizzazione di Completamento e Ampliamento A52**

A seguito del ricorso presentato da parte di Autostrade per l'Italia S.p.A. nel novembre 2020 relativamente ad una presunta inadeguatezza del Progetto Definitivo delle opere di urbanizzazione di completamento oggetto di Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Milano nel febbraio 2020, a valle del ritiro del suddetto Progetto Definitivo da parte di Arexpo nell'arco del 2021 è stato immediatamente avviato un tavolo tecnico tra i Comuni di Milano e Rho, Arexpo, Lendlease S.r.l., ASPI ed il MIMS, finalizzato alla disamina e condivisione dei nuovi elaborati progettuali da porre all'approvazione in una nuova conferenza di servizi.

Il Tavolo Tecnico ha portato alla sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa, intervenuta in data 17 giugno 2022, finalizzato alla definizione degli impegni da parte di Arexpo e Lendlease per la progettazione e la realizzazione degli interventi di adeguamento del raccordo viabilistico con la A52 e delle opere connesse.

Con la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa, in data 1° agosto 2022 è stata indetta dal Comune di Milano una nuova Conferenza dei Servizi Istruttoria (c.d. CdS Unificata) relativa al progetto definitivo delle Opere di Completamento inclusivo delle Opere di Ampliamento delle Rampe A 52 (e opere connesse).

La conferenza istruttoria si è conclusa in data 27 ottobre 2022 e sono attualmente in fase di approfondimento progettuale le singole opere (adeguamento Loop Ovest, Sud 1 Nord 1, Porta Nord, e ampliamento Rampe A52 e Porta Ovest) al fine dell'avvio delle rispettive Conferenze dei Servizi Decisorie finalizzate al rilascio dei titoli edilizi.

#### OOUU Funzionali Stralci A18-A25 UniMI

Contestualmente al deposito del Progetto di Stralcio Funzionale A18-A25 UniMI, in data 27 luglio 2022 è stata richiesta l'indizione di una Conferenza dei Servizi Decisoria per le Opere di Urbanizzazione funzionali agli stralci (adeguamento Loop Nord 3 e Loop UniMI) finalizzata al rilascio del titolo edilizio.

I tempi del procedimento sono attualmente sospesi a seguito della trasmissione dei pareri rilasciati dagli enti e dai settori comunali per l'aggiornamento della documentazione progettuale.

#### OOUU Funzionali Stralcio A10 HT

In data 12 dicembre 2022 è stata richiesta l'indizione di una CdS Decisoria per le Opere di Urbanizzazione funzionali allo Stralcio Human Technopole (adeguamento Loop Nord 2/Cargo 11) finalizzata al rilascio del titolo edilizio.



## Sdemanializzazione torrente Guisa/aree UniMI

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

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

In data 27 aprile 2022 è stato pubblicato l'avviso pubblico per l'alienazione da parte dell'Agenzia del Demanio e Arexpo, in data 13 ottobre 2022 è stata dichiarata aggiudicataria, in via definitiva, delle aree costituenti le ex alveo del Torrente Guisa, avendo presentato un'offerta pari ad euro 1.754.000,00.

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

### Ex-alveo Fontanile Tosolo – Inserimento in Convenzione Urbanistica

Le aree dell'ex Fontanile Tosolo, (insistenti nelle aree centrali del PII MIND, in corrispondenza del cd. Mind Village), in sede di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica erano state escluse dalla stessa, in quanto, all'epoca in corso un approfondimento volto ad accertare la natura privata o demaniale del tracciato

Il completamento degli accertamenti ha determinato la natura privata delle aree e che tale ex-alveo "ha perso la funzionalità idraulica precedentemente all'entrata in vigore del D.P.R. 238/99 di attuazione della legge 36/94, e i tratti dismessi dell'ex sedime risultano, a norma del codice civile, di proprietà dei frontisti e pertanto non sono soggetti a sdemanializzazione", come risultato dalle comunicazioni rilasciate dalla Direzione Urbanistica del Comune di Milano. Ad esito del suddetto procedimento, in data 24 aprile 2022 è stato sottoscritto l'atto di inserimento delle aree dell'ex Fontanile Tosolo all'interno della Convenzione Urbanistica.

### Attività ambientali

#### Ampliamento Rampe A52

Nel luglio 2022 è stata presentata una Valutazione Preliminare Ambientale ai sensi dell'art. 6 comma 9 d.lgs.152/2006 relativamente all'intervento di ampliamento delle rampe autostradali A52.

L'esito dell'istruttoria da parte del Ministero della Transizione Ecologica ha decretato l'esclusione della procedura di Verifica d'Impatto Ambientale per il progetto in questione.

#### Piano Monitoraggio Ambientale

In coerenza con le prescrizioni del PAUR viene trimestralmente eseguito il monitoraggio delle componenti aria, acqua, rumore e atmosfera.

Inoltre, sono stati eseguiti il monitoraggio della componente biodiversità e del traffico.

## CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

Nell'ambito della Concessione del Diritto di Superficie, in data 22 giugno 2021, Arexpo e Lendlease S.r.l. hanno sottoscritto i seguenti atti:

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



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

Con gli atti di cui sopra, uniti ai ca. 34 mila mq di SLP acquisiti nel corso del 2020, Lendlease ha completato il programma di acquisizioni/anticipi necessari allo sviluppo della fase 1 del progetto (MIND Village e West Gate 1), pari ca. 156 mila mq (1/3 dello sviluppo di MIND). Rispetto all'originaria previsione allegata al contratto di concessione, che al 2022 prevedeva un programma di acquisizioni/anticipi di ca. 133 mila mq di SLP, Lendlease ha dunque richiesto ca. 23 mila mq di SLP aggiuntivi che permetterebbero il rispetto dei pagamenti previsti nella curva economica presente nel PEF originario sino all'anno 2024.

I crediti residui verso Lendlease, pari a ca. 42 milioni di euro, sono garantiti da una Parent Company Guarantee emessa da Lendlease Europe Holdings Limited.

## **MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE - ANCORE DELLO SVILUPPO**

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

### STATO AVANZAMENTO LAVORI

#### **Human Technopole**

##### Attività di stazione appaltante ausiliaria per la Fondazione HT

Relativamente alla progettazione del nuovo Headquarter della Fondazione HT si conferma che, sino al mese di agosto 2022, sono proseguite le attività previste nell'esercizio 2022 come da cronoprogramma.

In data 17 gennaio 2022 è stato sottoscritto con il RTP PIUARCH il contratto per la progettazione definitiva ed esecutiva. Le attività di progettazione definitiva sono iniziate il 20 gennaio 2022, a seguito di Ordine di Servizio del RUP, e si sono concluse con la trasmissione del progetto da parte del RTI PIUARCH il 29 maggio 2022. Il progetto definitivo è stato quindi integrato il 22 agosto 2022 per tenere conto delle prime osservazioni emerse in fase di verifica ex art. 26 del D.lgs. 50/2016. Il rapporto finale di verifica, emesso in data 25 agosto 2022, ha formulato ancora alcuni rilievi, giudicati tuttavia dal RUP e da Arexpo sanabili all'esito dell'iter autorizzativo. Il progetto è stato quindi trasmesso da Arexpo alla Fondazione HT il 29 agosto 2022, con la richiesta di approvazione dello stesso ai fini dell'avvio dell'iter autorizzativo.

L'approvazione del Progetto definitivo da parte del board della Fondazione HT è intervenuta solo in data 2 febbraio 2023, con tempistiche sensibilmente differite rispetto alle attese per motivazioni interne alla Fondazione. Nei primi mesi del 2023 è previsto l'avvio dell'iter autorizzativo del progetto (acquisizione parere Consiglio Superiore LL.PP., presentazione progetto di stralcio funzionale al Comune di Milano, Intesa Stato-Regione – Conferenza di Servizi sul Progetto definitivo, Conferenza di Servizi comunale sulle opere di urbanizzazione secondaria – c.d. "Lungo Canale", iter paesaggistico). L'entrata in esercizio dell'edificio è prevista entro l'inizio del 2028.

#### **Campus dell'Università degli Studi di Milano**

Nel mese di marzo 2022, Arexpo, Lendlease e UniMI hanno sottoscritto un aggiornamento e relativa proroga del documento per la realizzazione delle cosiddette "opere ancillari" (opere funzionali al Campus quali residenze universitarie, orto botanico, parcheggi) in attuazione di quanto previsto dal Contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 15 luglio 2019, senza modificare gli accordi pregressi tra le Parti e tra Arexpo e Lendlease.

Nel mese di luglio 2022 è stata sottoscritta una modifica del Contratto Preliminare di Vendita che ha aggiornato le aree oggetto di vendita, oltre a prorogare la data di stipula del contratto di compravendita al 31 gennaio 2023 (poi ulteriormente prorogato al 31 marzo 2023 con scambio di lettere tra le parti).

#### **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 prevedeva la realizzazione di



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

Il 22 agosto 2022, è stato ufficialmente aperto il nuovo polo ospedaliero del Galeazzi, una struttura da 600 posti letto. A tal fine è stato sottoscritto tra Arexpo e il polo ospedaliero un accordo operativo al fine di predisporre le opere di rifunionalizzazione del loop nord asservito all'accesso del nuovo polo ospedaliero.

### **Fondazione Triulza**

Nel corso del 2022, in attuazione degli accordi sottoscritti con la convenzione del 2021, Fondazione Triulza, aggiudicataria della procedura di evidenza pubblica esperita nel 2021 per l'individuazione di un operatore senza fini di lucro al fine di svolgere il servizio di gestione e valorizzazione del compendio immobiliare di Cascina Triulza, ha avviato il programma di valorizzazione del complesso attraverso una serie di iniziative volte a tutelare l'integrazione del terzo settore negli ambiti lavorativi. Tali attività vengono annualmente relazionate al Comune di Milano che, insieme ad Arexpo, fa parte del Comitato di Gestione permanente il cui compito è appunto quello di monitorare l'andamento della convenzione sottoscritta tra le Parti e la relativa dinamica rispetto allo sviluppo del sito.

In merito al mantenimento del compendio immobiliare, ad agosto 2022 Arexpo, che fa le veci del Comune di Milano per quanto agli obblighi di manutenzione straordinaria, ha avviato, sul manufatto denominato Auditorium, alcuni interventi di messa a norma ai fini antincendio dello stesso che si sono conclusi ad ottobre dello stesso anno.

### **Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico**

In data 23 dicembre 2022 con la sottoscrizione tra gli IRCCS regionali (Ca' Granda – Ospedale Maggiore Policlinico, Policlinico "San Matteo", Istituto Nazionale dei Tumori e Istituto Neurologico Carlo Besta) e Arexpo S.p.A. si è dato vita ad una fondazione senza scopo di lucro. In data 7 febbraio 2023 la Fondazione è stata iscritta nel registro delle personalità giuridiche della Prefettura di Milano al numero d'ordine 1783 della pagina 6447 del volume 8°.

La costituzione di tale Fondazione ha lo scopo di favorire la collaborazione tra soggetti privati del sistema dell'innovazione e istituti di ricerca nazionali ed europei, garantendo l'ampia diffusione dei risultati delle ricerche e il trasferimento delle conoscenze e sostenendo l'attività brevettuale e la valorizzazione della proprietà intellettuale. La Fondazione, inoltre, ha l'obiettivo di favorire le attività di ricerca collaborativa tra imprese e startup innovative per lo sviluppo di biotecnologie, tecnologie di intelligenza artificiale per analisi genetiche, proteomiche e metabolomiche, tecnologie per la diagnostica, la sorveglianza attiva, la protezione di individui fragili, il miglioramento della qualità di vita e l'invecchiamento attivo.

Lo Statuto, in particolare, prevede una governance equilibrata (Arexpo designa tre consiglieri di amministrazione, tra cui il Presidente della Fondazione, con delega in materia di relazioni internazionali e rapporti istituzionali), un fondo di dotazione patrimoniale iniziale determinato in complessivi 100.000 euro (cui Arexpo, in qualità di Fondatore, è chiamata a partecipare nella misura di 1/5 e pertanto, allo stato, per euro 20.000). Il Consiglio di Amministrazione, inoltre, delibera sulle richieste di ammissione di membri ordinari e partecipanti alla Fondazione, cui corrispondono modulari prerogative di partecipazione nella gestione della stessa.

Inoltre, la collocazione in MIND della sede del nuovo soggetto di cui sopra, da una parte, consentirà a questo di fruire di un vivace ambiente contaminante tra funzioni e persone attive nel mondo della ricerca scientifica e dell'innovazione. Dall'altra, per Arexpo, rappresenta una significativa opportunità di sviluppo concreto del PII: una nuova presenza di matrice pubblica e di interesse generale idonea ad attrarre ulteriori investimenti pubblici e privati nell'attuazione del PII, in ragione non solo della vocazione pianificatoria dell'area, ma anche di ciò che nella stessa si sta già concretamente e con grande rapidità realizzando.



## FERMATA MIND-MERLATA

Nell'anno 2021 Arexpo, in forza degli impegni assunti con il Protocollo di intesa sottoscritto in data 25 luglio 2019, ha sviluppato la progettazione di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) della Fermata. All'esito dello sviluppo della progettazione, dell'iter di verifica del progetto e dell'istruttoria sul medesimo svolta da RFI, il PFTE è stato approvato da Arexpo con determina n. 6 del 18 gennaio 2022.

Il 1° aprile 2022 è stato sottoscritto con RFI l'Accordo operativo per lo sviluppo della progettazione definitiva, a cura di quest'ultima e dei suoi progettisti incaricati (ITALFERR), e con oneri a carico di Arexpo.

Nei mesi fra maggio e ottobre 2022, è stata elaborata da RFI una revisione del PFTE al fine di meglio contemperare le istanze provenienti dai tavoli istituzionali di coordinamento del progetto MIND nonché per ottimizzare il progetto alla luce del possibile scenario di realizzazione dell'opera da parte della stessa RFI.

Nel mese di ottobre 2022, all'esito della condivisione del PFTE revisionato con i soggetti preposti alle successive autorizzazioni dell'opera, è stata avviata la progettazione definitiva, il cui completamento è previsto entro il 2023.

## EX CAMPO BASE EXPO

La procedura per l'affidamento dei lavori di smantellamento delle opere di urbanizzazione per la riqualificazione dell'ex Campo Base di Expo 2015, si è conclusa con l'aggiudicazione della stessa al RTI IDEA S.r.l. (mandataria) e DAF Costruzioni Stradali S.r.l. (mandante) in data 28 dicembre 2021. Il contratto di appalto è stato sottoscritto l'11 febbraio 2022. La consegna dei lavori al RTI è intervenuta il 28 febbraio 2022 e i lavori sono stati ultimati entro i termini contrattuali il 1° agosto 2022. In data 6 novembre 2022 le aree sono state prese in consegna da Arexpo, in via anticipata rispetto al Collaudo, in modo da poterle riconsegnare al Comune di Rho. La consegna delle aree al Comune di Rho è intervenuta il 16 novembre 2022.

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

Nel corso del 2022 Arexpo ha sottoscritto nuovi accordi di collaborazione ai sensi dell'art. 5, comma 6 del d.lgs. n. 50/2016, con Regione Lombardia, Università di Pavia e con singoli comuni quali Seregno, Lainate e Vimercate.

In particolare:

**Regione Lombardia** e Arexpo hanno sottoscritto due nuovi Accordi Attuativi in merito:

- al supporto alla definizione delle attività per la valorizzazione e il rilancio di "Città studi", di cui alla DGR N° XI /6649 del 11/07/2022 con l'attività studio, disamina urbanistica, ambientale, economica, proposizione, supporto alla definizione strategica di interventi di rigenerazione urbana di interesse regionale in riferimento all'ambito territoriale denominato "Città Studi" in Comune di Milano, e il successivo atto integrativo di cui alla DGR N° XI / 7352 del 21/11/2022;
- all'attività di studio, disamina urbanistica, ambientale, economica, proposizione, supporto all'ampliamento della mappatura delle opportunità di insediamento economico in Lombardia, finalizzata all'attrazione degli investimenti e alla valorizzazione delle specializzazioni territoriali e delle catene di valore locali, all'interno del piano operativo 2023 per l'attrazione degli investimenti in Lombardia di cui alla DGR N° XI /7702 del 28/12/2022.

**Università di Pavia**, in aggiunta all'Accordo Quadro stipulato il 3 agosto 2021, nel 2022 sono stati sottoscritti i seguenti atti:

- accordo attuativo per attività di committenza ausiliaria in favore dell'Università, per la realizzazione del c.d. "Parco Cardano 1". In particolare, l'accordo è suddiviso in due fasi distinte: una fase di progettazione e una di lavori. Tale accordo pluriennale prevede attività di Arexpo fino a fine 2024;
- incarico ad Arexpo volto alla predisposizione del masterplan strategico per lo sviluppo dei servizi di interesse generale del c.d. "Parco Cardano 2". In particolare, sono state svolte le seguenti attività: relazione tecnico-illustrativa ed elaborati grafici atti a individuare ed analizzare le possibili soluzioni progettuali, la localizzazione dell'intervento, il sistema delle infrastrutture e della mobilità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera oggetto di intervento. Attività effettuate da aprile a luglio 2022;



- integrazione all'incarico per la realizzazione di un Masterplan urbanistico. In particolare, è stata redatta la documentazione integrativa richiesta dal Comune di Pavia. Attività prolungate fino ad ottobre 2022;
- incarico di collaborazione per la predisposizione della documentazione della proposta di Piano Attuativo per lo sviluppo del c.d. "Parco Cardano 2". In particolare, è stata predisposta la documentazione tecnica per la proposta di Piano Attuativo, comprensiva del progetto definitivo delle Opere di urbanizzazione da proporre a scomputo degli oneri da allegare alla proposta di P.A., e l'attività di coordinamento degli atti amministrativi (convenzioni) con gli elaborati tecnici del PA. Attività svolte nel periodo da ottobre a dicembre 2022.

Inoltre, sono stati stipulati accordi con:

- Comune di **Seregno** Accordo Quadro e successivo Accordo Attuativo volto alla realizzazione di attività di studio e disamina urbanistica, ambientale, giuridica economica oltre alla definizione strategica di piani di sviluppo urbani e territoriali, analisi e studio per la progettazione di interventi di rigenerazione urbana e territoriale finalizzati all'attuazione del progetto del "Polo dell'Innovazione ex clinica Santa Maria" e alla presentazione della proposta di accordo di rilancio economico, sociale e territoriale (AREST).
- Comune di **Lainate**, Accordo Quadro e successivo Accordo Attuativo volto alle attività di studio, disamina urbanistica, ambientale, giuridica e economica finalizzate all'elaborazione di linee guida di indirizzo urbanistico-strategico concernenti le aree site all'interno del territorio comunale, come di seguito nominate: Ex-Piscine di via Monte Grappa, Cascina Panigadi e il Castello di Barbaiana.
- Comune di **Rho** Accordo quadro e successivo Accordo Attuativo con riferimento al progetto di rigenerazione urbana da realizzarsi con i fondi PNRR-NextGenerationEU, per l'insediamento di nuove funzioni di interesse collettivo (nuovi uffici comunali e centro culturale/biblioteca), nell'area oggi occupata dall'edificio scolastico dismesso di via De Amicis, dalla c.d. "biblioteca popolare" e dal complesso delle "ex-carceri".
- Comune di **Vimercate** Accordo Quadro e successivo Accordo Attuativo volto alla definizione del progetto di valorizzazione e riqualificazione delle aree dell'ex-clinica Santa Maria di Vimercate.
- **INVIMIT** (società di gestione del risparmio del Ministero dell'Economia e delle Finanze), Accordo Attuativo di rigenerazione urbana della Caserma dei Carabinieri a Milano, via della Moscovia 19.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei vari accordi firmati citati sopra con i relativi tempi:

ACCORDI	DATA FIRMA	DATA FINE ATTIVITA'
RL- Città studi	29/08/2022	31/01/2023
RL - Investy in Lombardy	13/01/2023	30/09/2023
UNIPV-Parco Cardano 1-pubblico	14/03/2022	31/12/2024
UNIPV- Parco Cardano 2-privato	11/04/2022	31/12/2022
Seregno	07/06/2022	31/07/2022
Lainate	31/08/2022	31/01/2023
Rho	01/07/2022	31/12/2022
Vimercate	30/12/2022	30/06/2023
INVIMIT-Via della Moscovia	19/07/2022	28/02/2023

#### CONTRIBUTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE NEL PROGETTO MIND

Con Legge Regione del 8 agosto 2022, n. 17, art. 7, primo comma, Regione Lombardia ha attribuito ad Arexpo S.p.A. un contributo in conto capitale di euro 160.000.000,00 a sostegno della realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto MIND – Milano Innovation District.

Con successiva D.G.R. N. XI/7228 del 24 ottobre 2022 Regione Lombardia ha disciplinato le modalità attuative per l'erogazione del predetto contributo. La delibera stabilisce che le opere pubbliche di interesse generale e territoriale previste dal progetto MIND, come nella stessa allegate, saranno oggetto di rendiconto della spesa sostenuta al raggiungimento degli Stati di Avanzamento dei Lavori nella misura del 30%, del 50% e del 100%. L'elenco delle opere pubbliche, inoltre, potrà essere aggiornato da Arexpo in considerazione dello stato di avanzamento del PII, con comunicazione da inviare prima dell'avvio dei lavori concernenti le



single opere variate, anche ai fini della rendicontazione delle stesse. L'uso di eventuali economie derivanti da minori costi dell'intervento dovrà essere autorizzato da Regione Lombardia e il mancato completamento della realizzazione delle opere comporterà la restituzione del contributo non speso.

La già menzionata deliberazione reca altresì il termine del 2026, quale termine entro il quale dovranno essere realizzate le opere in questione. In merito a tale termine, con nota del 27 gennaio 2023 prot. n. 280, Arexpo ha segnalato a Regione Lombardia, formulando apposita istanza di modifica del termine medesimo, che la realizzazione delle sopraddette opere pubbliche dovrà seguire le fasi cronologiche di attuazione del Programma Integrato di Interventi approvato con il PAUR di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. XI / 2826 del 10 febbraio 2020 (il "PII"), a loro volta estese in ragione delle previsioni normative concernenti la crisi pandemica (art. 10, comma 4-bis del d.l. 16 luglio 2020, n. 76, convertito in legge 11 settembre 2020, n. 120) e la guerra in Ucraina (art. 10-septies, comma 1, lett. b) del d.l. 21 marzo 2022, n. 21, convertito in legge 20 maggio 2022, n. 51), che hanno disposto, complessivamente, la proroga automatica di 4 anni dei termini di validità delle convenzioni urbanistiche ivi contemplate, tra cui rientra la convenzione urbanistica di attuazione del predetto PII sottoscritta, tra gli altri, da Arexpo e dai Comuni di Milano e Rho in data 3 giugno 2020.

In ragione di quanto sopra, ad oggi, la realizzazione delle opere pubbliche in questione dovrà concludersi, unitamente agli altri interventi previsti dal PII, entro il 3 giugno 2034, termine massimo di validità della citata convenzione urbanistica. Alla luce di questo, la società si attende di ricevere riscontro positivo all'istanza di modifica del termine a breve.

Il contributo di cui sopra è stato corrisposto ad Arexpo in un'unica soluzione nell'anno finanziario 2022.

Seguendo il disposto del principio contabile OIC n. 16 che consente di rilevare i contributi in conto capitale nel momento in cui sussiste una ragionevole certezza che le condizioni previste per il relativo riconoscimento siano state soddisfatte, nel bilancio 2022 si è provveduto a rilevare, come contropartita delle somme ricevute, un acconto. Man mano che le singole opere saranno realizzate, dunque pienamente soddisfatte le condizioni previste per il riconoscimento del contributo, si procederà ad utilizzare tale acconto. Il mancato completamento della realizzazione delle opere concordate o delle sue eventuali modifiche comporterà la restituzione del contributo non speso.

Con la stessa Legge Regionale, Regione Lombardia ha previsto che Arexpo e Regione potranno concordare una contribuzione da parte di Arexpo S.p.A. alla realizzazione delle politiche regionali per lo sviluppo economico. Alla data del presente bilancio è ancora in fase di analisi l'eventuale modalità di attuazione di tale comma e al momento Arexpo non ha assunto alcun impegno in tal senso.

## 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 sopraddetti 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 (anticipo canoni, dismissioni aree concessione aggiunta) con una coda di canoni concessori (2036 – 2117) 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.

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.



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 capacità di soddisfare integralmente il rimborso del debito e una tesoreria positiva a fine sviluppo.

Annualmente la società predispone un Budget, il quale viene sottoposto all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, il quale poggia sulle linee guida e le previsioni del Piano 2019-2035 fornendo un aggiornamento con riferimento a quanto previsto a Piano.

In seguito all'ottenimento del contributo in conto capitale da parte della Regione Lombardia, nel corso del 2023, sarà redatto un aggiornamento del Piano Industriale che recepirà i benefici ottenuti e terrà conto del nuovo programma di realizzazione delle opere pubbliche da insediare in MIND così come previsto dall'atto di erogazione del contributo.

## MEZZI FINANZIARI

In data 12 giugno 2020 Arexpo aveva 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 (Finanziamento Senior).

Il finanziamento Senior era così composto:

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

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

In data in data 14 febbraio 2022 Intesa Sanpaolo S.p.A. ha sottoscritto con Finlombarda S.p.A. (società finanziaria di Regione Lombardia con il compito istituzionale di concorrere all'attuazione dei programmi di sviluppo economico della Lombardia) un atto di trasferimento dei crediti ("Cessione"), a seguito del quale Intesa ha ceduto a Finlombarda una quota di partecipazione nel Contratto di Finanziamento pari a complessivi nominali euro 25.000.000,00 distribuita pro quota su ciascuna Linea di Credito Term (unitamente a tutti i privilegi, le cause di prelazione, le garanzie ed ogni altro accessorio relativo al predetto credito). Il tasso di interesse applicato al finanziamento Finlombarda risulta in media pari all'1,75%.

Al 31 dicembre 2022, in seguito a delibera del Consiglio di Amministrazione del 23 novembre 2022, la società ha rimborsato integralmente le linee di credito A, C e D del finanziamento Senior. Il debito residuo al 31 dicembre 2022 è pari a 74,5 milioni di euro, relativamente alla sola linea B come di seguito ripartito:

	Finanziamento Residuo	Debito Vs Banche	Debito Vs FL (in "Altri debiti")
Linea B	74.500.000,00 €	64.048.260,00 €	10.451.740,00 €

Si precisa che la quota di debito verso Finlombarda è stato rilevato nella voce "Altri debiti" essendo la stessa un intermediario finanziario ex art. 106 TUB e non una banca.

Si consideri che a seguito della "ristrutturazione" del debito intervenuta nel 2020, unita al rimborso anticipato intervenuto in corso d'anno, la società ha ridotto notevolmente il carico di oneri finanziari passando dai 12,3 milioni di interesse corrisposti nell'anno 2019, ai 6,9 milioni del bilancio 2021 (primo anno a regime del nuovo senior), con la previsione di oneri finanziari di 2,2 milioni di euro per il prossimo esercizio 2023. Nel corso del 2022 la voce "interesse e oneri finanziari" vede un costo di 6,3 milioni di euro di cui ca. 5,25 milioni di euro per interessi passivi corrisposti e 1,05 milioni riferibili ai risconti passivi (relativi alle commissioni up front e imposta sostitutiva) sulle linee di credito A, C e D chiuse in corso di esercizio.



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

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

Alla data del 31 dicembre 2022, entrambi i parametri finanziari sono stati rispettati.

#### ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE

In linea con quanto precedentemente esposto, anche con riferimento all'attuale periodo contabile, si confermano risultati positivi con un utile di esercizio pari ad **euro 510.329,00**.

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

Stato Patrimoniale Riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2022	%	31/12/2021	%
Immobilizzazioni immateriali	2	0,00%	17	0,00%
Immobilizzazioni materiali	198.893	47,79%	190.405	54,77%
Immobilizzazioni finanziarie	20	0,00%	0	0%
<b>Attivo fisso</b>	<b>198.915</b>	<b>47,79%</b>	<b>190.422</b>	<b>54,77%</b>
Liquidità differite	161.746	38,86%	151.236	43,50%
Liquidità immediate	55.537	13,34%	6.005	1,73%
<b>Capitale Investito</b>	<b>416.198</b>	<b>100,00%</b>	<b>347.663</b>	<b>100,00%</b>
Capitale sociale	100.080	24,05%	100.080	28,79%
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	29.881	7,18%	29.881	8,59%
Riserva Legale	406	0,10%	319	0,09%
Altre riserve - versamenti in conto capitale	0	0,00%	0	0,00%
Utili (Perdite) portati a nuovo	-11.256	-2,70%	-12.906	-3,71%
Utile dell'esercizio	510	0,12%	1.736	0,50%
<b>Patrimonio netto</b>	<b>119.621</b>	<b>28,74%</b>	<b>119.111</b>	<b>34,26%</b>
Passività consolidate	278.280	66,86%	205.891	59,22%
Passività correnti	18.297	4,40%	22.661	6,52%
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>416.198</b>	<b>100,00%</b>	<b>347.663</b>	<b>100,00%</b>

L'attivo fisso nell'anno 2022 è pari a **198,92 milioni di euro**, composto da immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie, ovvero ca. 2 mila euro relative a diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, 20 mila euro di immobilizzazioni finanziarie corrispondenti alla quota di Arexpo nella neocostituita Fondazione FITT e dalle immobilizzazioni materiali per 198,89 milioni di euro, costituite da:

- **197,63 milioni di euro**, relativi a fabbricati e terreni, a sua volta composti:
  - **105,31 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Base
  - **37,38 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Aggiunta
  - **32,85 milioni di euro**, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico
  - **22,09 milioni di euro**, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico
- **0,4 milioni di euro**, relativi ad attrezzature, impianti e macchinari.



➤ **0,9 milioni di euro**, relativi alle immobilizzazioni in corso e acconti.

Le Liquidità differite, pari complessivamente a **161,75 milioni di euro** sono principalmente composte da:

- **46,25 milioni di euro** per rimanenze costituite dalle aree e dai fabbricati oggetto di vendita; in tale valore sono compresi:
  - **11,49 milioni di euro**, relativi ai terreni previsti in cessione ad UNIMI;
  - **2,51 milioni di euro**, relativi ai terreni previsti in cessione alla Fondazione Human Technopole;
  - **17,60 milioni di euro**, relativi a terreni della concessione Aggiunta destinati alla vendita;
  - **14,64 milioni di euro**, relativi alle opere presenti sul sito e promesse, da Convenzione Urbanistica, in cessione alle pubbliche amministrazioni di Milano e Rho.
- **114,48 milioni di euro** relativi a crediti, di cui 63,13 milioni di euro per crediti verso clienti (25,24 milioni esigibili entro il 2022 e i residui 37,89 milioni esigibili da Lendlease oltre il 2023 nel rispetto della Curva Economica di Progetto e della Curva dei Rimborsi), 7,02 milioni di euro per imposte anticipate su perdite fiscali generate nei precedenti esercizi e ca. 44,14 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).
- **1,02 milioni di euro** per ratei e risconti attivi, inerenti principalmente alle residue commissioni corrisposte sul finanziamento senior di competenza di esercizi successivi, e partite minori.

Il Patrimonio Netto, pari a **119,62 milioni di euro**, è sostanzialmente composto da:

- **100,08 milioni di euro** di capitale sociale, interamente sottoscritto e versato;
- **29,88 milioni di euro** di riserva sovrapprezzo delle azioni;
- **0,40 milioni di euro** di riserva legale;
- **(11,26) milioni di euro** di perdite portate a nuovo;
- **0,51 milioni di euro riferibili all'utile di esercizio.**

Le Passività Correnti, pari a **18,30 milioni di euro**, sono essenzialmente composte da:

- **9,58 milioni di euro** per debiti verso fornitori derivanti da spese inerenti alla gestione ed agli investimenti.
- **0,36 milioni di euro** relativi a debiti tributari e verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale;
- **0,38 milioni di euro** relativi al fondo oneri futuri che accoglie la quota rimasta a copertura del possibile minor valore di realizzo derivante dalla cessione dei terreni alla Fondazione HT, rispetto al valore d'iscrizione delle rimanenze;
- **4,57 milioni di euro** relativi all'acconto percepito da UNIMI per l'acquisto del terreno, in attesa della stipula della compravendita;
- **0,5 milioni di euro** inerenti alla quota del finanziamento senior in scadenza nel 2023
- **2,72 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;
- **0,06 milioni di euro** riferiti a risconti passivi di competenza del prossimo esercizio.

Le passività consolidate del valore di ca. **278,28 milioni di euro** sono riferibili quanto a:

- **63,62 milioni di euro** inerenti al debito residuo del finanziamento senior;
- **2,29 milioni di euro** riferiti alla quota del fondo TFR e del fondo rischi e oneri iscritta in percentuale al valore di riserve registrate su appalti di lavori e manutenzioni e alla possibile ricezione di accertamenti IMU da parte del Comune di Rho per le annualità 2017 - 2020. Si specifica che tale accantonamento in nessun modo potrà costituire pretesa al riconoscimento di alcun costo.
- **22,5 milioni di euro** riferiti a debiti vs. le amministrazioni comunali di Milano e Rho e relativi ai costi di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti e ai debiti finanziari verso Finlombarda S.p.A..



- **160 milioni** riferiti all'acconto sul contributo pubblico di Regione Lombardia incassato in corso d'anno.
- **29,88 milioni di euro** riferiti principalmente alla quota di risconto, che va oltre l'esercizio successivo, della fattura emessa verso Lendlease e relativa all'anticipo del canone di diritto di superficie di ca. 54 mila mq di SLP a valere sulla concessione base (seguendo parere Agenzia delle Entrate importo della fattura sarà riscontato in ogni periodo contabile sino alla fine della concessione).

Di seguito viene riportato il conto economico riclassificato.

Conto Economico Riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2022	%	31/12/2021	%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.365	54,2%	55.282	175,0%
Variazione delle rimanenze	-2.849	-8,9%	-38.122	-120,7%
Altri ricavi	17.545	54,7%	14.426	45,7%
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>32.061</b>	<b>100,0%</b>	<b>31.586</b>	<b>100,0%</b>
Costi esterni operativi	17.732	55,3%	14.781	46,8%
<b>Valore aggiunto</b>	<b>14.329</b>	<b>44,7%</b>	<b>16.805</b>	<b>53,2%</b>
Costo del personale	4.272	13,3%	3.829	12,11%
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>10.057</b>	<b>31,4%</b>	<b>12.977</b>	<b>41,1%</b>
Ammortamenti e Accantonamenti	1.265	3,9%	1.873	5,9%
<b>Risultato Operativo</b>	<b>8.792</b>	<b>27,4%</b>	<b>11.104</b>	<b>35,2%</b>
Oneri finanziari	6.303	19,7%	6.928	21,9%
<b>Risultato lordo</b>	<b>2.489</b>	<b>7,8%</b>	<b>4.176</b>	<b>13,2%</b>
Imposte sul reddito	1.978	6,2%	2.440	7,7%
<b>Risultato netto</b>	<b>510</b>	<b>1,6%</b>	<b>1.736</b>	<b>5,5%</b>

**Il Valore della produzione registrato nell'esercizio è pari a 32,06 milioni di euro**, dovuto principalmente ai ricavi delle vendite e delle prestazioni ed altri ricavi relativi a:

- ricavi da cessioni di opere a scomputo ai comuni di Milano e Rho (ca. 8,6 milioni di euro);
- ricavi da rimborsi forfettari da Lendlease per l'urbanizzazione dell'area (ca. 15,95 milioni di euro);
- ricavi da prestazioni di servizi, affitti attivi, canoni di concessione (ca. 1,41 milioni di euro)
- ricavi da rimborsi spese del sito, servizi dedicati (resi in principale modo a Fondazione Human Technopole), commesse extra MIND e Campo base (8,25 milioni di euro)
- altri ricavi e sopravvenienze attive (ca. 0,69 milioni di euro).

La variazione negativa delle rimanenze, pari a ca. **2,85 milioni di euro** è il risultato da un lato dall'incremento dei costi di sviluppo dell'area (per lo più spese tecniche e demolizioni per ca. 0,34 milioni di euro) e dall'altro allo scarico del magazzino relativamente le aree, immobili e opere cedute per complessivi 3,19 milioni di euro.

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

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

Il Risultato netto, dopo le imposte di esercizio, è pari a euro 510.329,00.

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)	31/12/2022	31/12/2021
Quoziente primario di struttura	48,79%	49,73%
Quoziente secondario di struttura	162,30%	138,8%

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 decremento rispetto al precedente esercizio per l'effetto congiunto dell'utile di esercizio sul patrimonio netto e del lieve aumento dell'attivo fisso derivante dalle capitalizzazioni operate in corso d'anno 2022.

Il quoziente secondario di struttura registra un più marcato incremento rispetto al precedente esercizio derivante però dall'intero ammontare del contributo ricevuto da Regione Lombardia negli acconti in attesa di realizzare le opere pubbliche sul sito MIND.

#### **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, ponendola di fatto in sicurezza su tutti i lotti in cui Lendlease ha iniziato lo sviluppo, attraverso un meccanismo che impone in caso 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 dell'esercizio 2022 l'OdV ha incontrato i vertici aziendali per aggiornarli delle proprie attività. Ha proseguito con le proprie attività di controllo al fine di verificare la coerenza e l'aggiornamento del vigente Modello Organizzativo anche tramite la struttura di Internal Audit. Al termine di tale attività l'OdV ha suggerito di procedere all'aggiornamento del Modello 231 a seguito dell'approvazione del nuovo Modello Organizzativo di Arexpo avvenuto a dicembre 2022. L'OdV nel 2022 unitamente all'RPCT ha definito il piano di formazione relativo alla compliance che è stato svolto a fine 2022 inizio 2023.

#### **AZIONI PROPRIE POSSEDUTE, ACQUISTATE E ALIENATE**

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

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

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



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

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

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

#### Accordi Invimit S.p.A.

Ad inizio 2023 Arexpo e INVIMIT hanno finalizzato la documentazione contrattuale e tecnico-economica di ulteriori tre Accordi Attuativi, la cui sottoscrizione è prevista nei prossimi mesi di aprile e maggio, relativi alle attività di committenza ausiliaria svolte da Arexpo in merito a:

- lavori di adeguamento degli impianti degli immobili di Piazza Venino e via Schiapparelli - importo stimato per il ristoro delle attività di competenza di Arexpo pari a circa 44.000,00 € (IVA esclusa);
- lavori di rifunionalizzazione della sede della Prefettura di Como - importo stimato per il ristoro delle attività di competenza di Arexpo pari a circa 90.000,00 € (IVA esclusa);
- lavori di manutenzione straordinaria della sede della Prefettura di Pavia - importo stimato per il ristoro delle attività di competenza di Arexpo pari a circa 115.000,00 € (IVA esclusa).

Inoltre, nel mese di febbraio del 2023 è proseguito il percorso di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree, con la vendita a Fondazione Human Technopole, al prezzo di 2,16 milioni di euro, di ca. 12 mila mq di superficie territoriale su cui sorgerà il nuovo Headquarter della Fondazione ed inoltre si confermano le previsioni di vendita di ca. 65 mila mq di aree all'Università degli Studi di Milano, su cui sorgerà il nuovo Campus Universitario (valore ca. 12 milioni di euro) e ca. 17 mila mq di SLP a Lendlease, relativi a nuovi sviluppi a valere sulla concessione aggiunta (valore ca. 11 milioni di euro).

## SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2022 la Società ha consolidato il proprio ruolo di garante dell'attuazione del PII Mind ed ha siglato nuovi Accordi quadro di rigenerazione urbana sul territorio regionale. Nel 2023 Arexpo rafforzerà sempre più il proprio ruolo di rigeneratore urbano sottoscrivendo nuovi Accordi. 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 25.516 a riserva legale**
- **euro 484.813 a utili a nuovo.**

Milano, 28 marzo 2023

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Prof. Alberto Grandi

L'Amministratore delegato

Dott. Igor De Biasio

## AREXPO S.P.A.

## Bilancio di esercizio al 31/12/2022

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 31/12/2022

## STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2022	31/12/2021
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	1.986	15.342
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	1.498
Totale immobilizzazioni immateriali	1.986	16.840
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	197.632.993	189.619.249
2) Impianti e macchinario	28.509	51.224
3) Attrezzature industriali e commerciali	222.094	526.736
4) Altri beni	130.264	208.167
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	879.354	0
Totale immobilizzazioni materiali	198.893.214	190.405.376
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in d-bis) Altre imprese	20.000	0
Totale partecipazioni (1)	20.000	0
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	20.000	0
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>198.915.200</b>	<b>190.422.216</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<i>I) Rimanenze</i>		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	46.246.784	49.095.748
Totale rimanenze	46.246.784	49.095.748
<i>II) Crediti</i>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	25.266.610	28.056.719
Esigibili oltre l'esercizio successivo	37.891.992	27.718.902
Totale crediti verso clienti	63.158.602	55.775.621
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	168.394	553.287
Totale crediti tributari	168.394	553.287
5-ter) Imposte anticipate	7.016.811	8.540.725
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	681.104	206.711
Esigibili oltre l'esercizio successivo	43.456.548	34.925.560
Totale crediti verso altri	44.137.652	35.132.271
Totale crediti	114.481.459	100.001.904
<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	55.536.979	6.004.967
3) Danaro e valori in cassa	240	188
Totale disponibilità liquide	55.537.219	6.005.155
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>216.265.462</b>	<b>155.102.807</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>1.017.413</b>	<b>2.138.007</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>416.198.075</b>	<b>347.663.030</b>

**STATO PATRIMONIALE****PASSIVO**

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I - Capitale	100.080.424	100.080.424
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	29.881.220
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	405.989	319.174
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	1	0
Totale altre riserve	1	0
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-11.256.447	-12.905.939
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	510.329	1.736.307
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>119.621.516</b>	<b>119.111.186</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
2) Per imposte, anche differite	4.887	3.217
4) Altri	2.082.168	2.873.677
<b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>	<b>2.087.055</b>	<b>2.876.894</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>782.261</b>	<b>571.066</b>
<b>D) DEBITI</b>		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	429.854	5.200.000
Esigibili oltre l'esercizio successivo	63.618.406	173.000.000
Totale debiti verso banche (4)	64.048.260	178.200.000
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.569.068	4.569.068
Esigibili oltre l'esercizio successivo	160.000.000	0
Totale acconti (6)	164.569.068	4.569.068
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	9.581.764	7.500.846
Totale debiti verso fornitori (7)	9.581.764	7.500.846
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	166.759	140.924
Totale debiti tributari (12)	166.759	140.924
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	189.315	126.757
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	189.315	126.757
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.718.155	2.732.506
Esigibili oltre l'esercizio successivo	22.496.387	0
Totale altri debiti (14)	25.214.542	2.732.506
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>263.769.708</b>	<b>193.270.101</b>
<b>E) RATEI E RISCOINTI</b>	<b>29.937.535</b>	<b>31.833.783</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>416.198.075</b>	<b>347.663.030</b>

**CONTO ECONOMICO**

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE:</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.365.184	55.282.241
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-2.848.964	-38.121.852
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	148.158	8.816
Altri	17.397.256	14.417.154
Totale altri ricavi e proventi	17.545.414	14.425.970
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>32.061.634</b>	<b>31.586.359</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	4.223	2.696
7) Per servizi	15.084.835	13.359.618
8) Per godimento di beni di terzi	405.027	186.623
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	3.006.441	2.712.678
b) Oneri sociali	990.824	880.906
c) Trattamento di fine rapporto	274.928	234.943
Totale costi per il personale	4.272.193	3.828.527
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.854	21.411
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	538.173	557.161
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	23.347
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	0	281.265
Totale ammortamenti e svalutazioni	553.027	883.184
12) Accantonamenti per rischi	712.000	990.000
14) Oneri diversi di gestione	2.238.173	1.231.970
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>23.269.478</b>	<b>20.482.618</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>8.792.156</b>	<b>11.103.741</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	34.021	25
Totale proventi diversi dai precedenti	34.021	25
Totale altri proventi finanziari	34.021	25
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	6.337.466	6.927.932
Totale interessi e altri oneri finanziari	6.337.466	6.927.932
<b>Totale proventi e oneri finanziari (C)</b> <b>(15+16-17+-17-bis)</b>	<b>-6.303.445</b>	<b>-6.927.907</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:</b>		
<b>Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)</b>	<b>2.488.711</b>	<b>4.175.834</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	452.798	494.697
Imposte differite e anticipate	1.525.584	1.944.830
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.978.382	2.439.527
<b>21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>510.329</b>	<b>1.736.307</b>

<b>RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRECTO)</b>		
	<b>Esercizio Corrente</b>	<b>Esercizio Precedente</b>
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>510.329</b>	<b>1.736.307</b>
Imposte sul reddito	1.978.382	2.439.527
Interessi passivi/(attivi)	6.303.445	6.927.907
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	332.281
<b>1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>8.792.156</b>	<b>11.436.022</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	712.000	1.224.943
Ammortamenti delle immobilizzazioni	553.027	578.572
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	23.347
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	0	929.721
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>1.265.027</i>	<i>2.756.583</i>
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>10.057.183</b>	<b>14.192.605</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.848.964	38.121.852
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(7.382.981)	(34.449.359)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	2.080.918	(2.741.469)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	1.120.594	655.117
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(1.896.248)	31.831.454
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	173.990.170	(11.643.136)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>170.761.417</i>	<i>21.774.459</i>
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>180.818.600</b>	<b>35.967.064</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(6.303.445)	(6.927.907)
(Imposte sul reddito pagate)	(494.697)	(1.000.867)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(1.290.644)	(2.222.975)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(8.088.786)</i>	<i>(10.151.749)</i>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>172.729.814</b>	<b>25.815.315</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		

<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(9.410.716)	(8.043.428)
Disinvestimenti	384.705	406.370
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	(20.000)	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
<b>Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)</b>	<b>(9.046.011)</b>	<b>(7.637.058)</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(4.770.146)	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(109.381.594)	(20.700.000)
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	1	0
(Rimborso di capitale)	0	(2)
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(114.151.739)</b>	<b>(20.700.002)</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>49.532.064</b>	<b>(2.521.745)</b>
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	6.004.967	8.525.717
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	188	1.183
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>6.005.155</b>	<b>8.526.900</b>
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	55.536.979	6.004.967
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	240	188
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>55.537.219</b>	<b>6.005.155</b>
<b>Di cui non liberamente utilizzabili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2022

### PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2022 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.

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

Per quanto riguarda l'attività della Società e i rapporti con le imprese controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate, si precisa che la Società si avvale dell'esenzione prevista dal paragrafo 25 dello IAS 24 e perciò è dispensata dai requisiti informativi di cui la paragrafo 18 dello IAS 24 relativi alle operazioni con le parti correlate e i relativi saldi.

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.

Il progetto di bilancio è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 28 marzo 2023, che ne ha autorizzato la pubblicazione.

La revisione legale è affidata a KPMG S.p.A.

### 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.

In corso d'anno è proseguito il percorso di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree, confermandosi le principali operazioni tracciate dal programma di sviluppo inserito nel Piano Industriale 2019 – 2035 approvato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 26 maggio 2020.

Per il dettaglio dei fatti di rilievo dell'esercizio si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

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.

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 il 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. Tale valore di mercato è sottoposto a verifica di recuperabilità da parte degli Amministratori.
- 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 è sottoposto a verifica di recuperabilità da parte degli Amministratori.
- 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 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 iscritti, 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 alla produzione interna.

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 ammortizzati.

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

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

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

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

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

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

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

Altri beni:

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

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

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni materiali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni materiali.

Le immobilizzazioni in corso e i terreni non sono oggetto di ammortamento.

Non sono state effettuate rivalutazioni.

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni destinati a permanere durevolmente nel patrimonio dell'impresa per effetto della volontà della direzione aziendale e dell'effettiva capacità della Società di detenerle per un periodo prolungato di tempo, normalmente per un arco temporale non inferiore ai 12 mesi, vengono classificate nelle immobilizzazioni finanziarie. Diversamente, vengono iscritte nell'attivo circolante.

L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori.

### **Rimanenze**

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

Le rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione sono valutate al costo di produzione in quanto inferiore al valore di mercato, come risultante dalle perizie di stima ottenute dall'Agenzia delle Entrate allora predisposte.

### **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.

I crediti verso altri scadenti oltre l'esercizio successivo si riferiscono a crediti inerenti alle cessioni ai Comuni di Milano e di Rho avvenute nel corso dell'esercizio relative a parte dei terreni come previsto dalla Convenzione Urbanistica a scomputo dei relativi OO.UU. In continuità con l'esercizio precedente, si tratta di crediti iscritti a fronte di atti pubblici del:

- 17 febbraio 2022 Rep. 6775 a rogito Notaio Marco Ferrari relativo alla cessione al Comune di Rho (azionista della società) delle opere di competenza territoriale relative al c.d. Lungo Canale Sud 1 (PLS1 art. 3.4 Convenzione Urbanistica MIND);
- 19 dicembre 2022 Rep. 7851 a rogito Notaio Marco Ferrari relativo alla cessione al Comune di Milano (azionista della società) delle opere di competenza territoriale relative alle c.d. Viabilità Perimetrali Loop

Nord 1, 2, 3 e al c.d. Verde Perimetrale Loop Nord 2, 3 (LN1, LN2, LN3, VPE2, VPE3 art. 3.4 Convenzione Urbanistica MIND);

- 19 dicembre 2022 Rep. 7852 a rogito Notaio Marco Ferrari relativo alla cessione al Comune di Rho (azionista della società) delle opere di competenza territoriale relative alla c.d. Viabilità Perimetrale Loop Nord 1 (LN1 art. 3.4 Convenzione Urbanistica MIND).

Con la convenzione urbanistica il Comune di Milano ed il Comune di Rho hanno definito che il pagamento verso Arexpo venga effettuato mediante scomputo degli OO.UU. Pertanto, tali crediti non verranno incassati poiché verranno compensati con gli OO.UU. relativi al rilascio dei titoli edilizi. Alla luce di tale modalità di estinzione, tali crediti, così come i rispettivi debiti, non sono stati attualizzati. Inoltre, si sottolinea che ai fini della riconciliazione dei crediti e debiti con i Soci pubblici bisogna considerare che quest'ultimi non sono soggetti alla sopraddetta normativa.

#### **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.

#### **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 sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti. La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

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.

Tra i debiti verso altri con scadenza oltre l'esercizio successivo sono ricompresi i debiti per OO.UU. verso i Comuni di Milano e Rho.

A seguito della convenzione urbanistica Il Comune di Milano ed il Comune di Rho hanno definito che il pagamento degli oneri di urbanizzazione venga effettuato, in continuità con l'esercizio precedente, con scomputo dei crediti iscritti a fronte di atti pubblici del:

- 17 febbraio 2022 Rep. 6775 a rogito Notaio Marco Ferrari relativo alla cessione al Comune di Rho (azionista della società) delle opere di competenza territoriale relative al c.d. Lungo Canale Sud 1 (PLS1 art. 3.4 Convenzione Urbanistica MIND);
- 19 dicembre 2022 Rep. 7851 a rogito Notaio Marco Ferrari relativo alla cessione al Comune di Milano (azionista della società) delle opere di competenza territoriale relative alle c.d. Viabilità Perimetrali Loop Nord 1, 2, 3 e al c.d. Verde Perimetrale Loop Nord 2, 3 (LN1, LN2, LN3, VPE2, VPE3 art. 3.4 Convenzione Urbanistica MIND);
- 19 dicembre 2022 Rep. 7852 a rogito Notaio Marco Ferrari relativo alla cessione al Comune di Rho (azionista della società) delle opere di competenza territoriale relative alla c.d. Viabilità Perimetrale

Loop Nord 1 (LN1 art. 3.4 Convenzione Urbanistica MIND).

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.

Tra i debiti, alla voce D6 – acconti - è stato contabilizzato il contributo di Regione Lombardia, pari ad euro 160.000.000,00 a sostegno della realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto MIND - Milano Innovation District (art. 7 comma 1 della Legge Regionale 8 agosto 2022, n. 17).

Il contributo di cui sopra è stato corrisposto ad Arexpo in un'unica soluzione nell'anno finanziario 2022.

Seguendo il disposto del principio contabile OIC n. 16 che consente di rilevare i contributi in conto capitale nel momento in cui sussiste una ragionevole certezza che le condizioni previste per il relativo riconoscimento siano state soddisfatte, nel bilancio 2022 si è provveduto a rilevare, come contropartita delle somme ricevute, un acconto. Man mano che le singole opere saranno realizzate, dunque pienamente soddisfatte le condizioni previste per il riconoscimento del contributo, si procederà ad utilizzare tale acconto. Il mancato completamento della realizzazione delle opere concordate o delle sue eventuali modifiche comporterà la restituzione del contributo non speso.

#### **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.

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

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

#### **CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI**

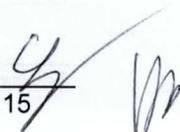
Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

#### **CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI**

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

#### **ALTRE INFORMAZIONI**

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



economico dell'esercizio.

## INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

#### IMMOBILIZZAZIONI

##### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a euro 1.986 (euro 16.840 nel precedente esercizio).

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	111.605	186.643	70.855	369.103
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	111.605	171.301	69.357	352.263
Valore di bilancio	0	15.342	1.498	16.840
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	0	13.356	1.498	14.854
Totale variazioni	0	-13.356	-1.498	-14.854
Valore di fine esercizio				
Costo	111.605	186.643	70.855	369.103
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	111.605	184.657	70.855	367.117
Valore di bilancio	0	1.986	0	1.986

##### Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a euro 198.893.214 (euro 190.405.376 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	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	189.962.590	151.433	1.626.064	466.303	0	192.206.390
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	343.341	100.209	1.099.328	258.136	0	1.801.014
Valore di bilancio	189.619.249	51.224	526.736	208.167	0	190.405.376
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	8.494.897	0	34.650	1.815	879.354	9.410.716
Decrementi per alienazioni e	252.259	0	104.203	28.243	0	384.705

dismissioni (del valore di bilancio)						
Ammortamento dell'esercizio	228.894	22.715	235.089	51.475	0	538.173
Totale variazioni	8.013.744	-22.715	-304.642	-77.903	879.354	8.487.838
Valore di fine esercizio						
Costo	198.205.228	151.433	1.348.873	399.288	879.354	200.984.176
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	572.235	122.924	1.126.779	269.024	0	2.090.962
Valore di bilancio	197.632.993	28.509	222.094	130.264	879.354	198.893.214

Le immobilizzazioni materiali per 198,89 milioni di euro sono costituite da:

- 197,63 milioni di euro, relativi a fabbricati e terreni, a loro volta composti da:
  - 105,31 milioni di euro, pari al valore dei terreni della concessione Base
  - 37,38 milioni di euro, pari al valore dei terreni della concessione Aggiunta
  - 32,85 milioni di euro, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico
  - 22,09 milioni di euro, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico
- 0,88 milioni di euro, relativi ad immobilizzazioni in corso ed acconti
- 0,38 milioni di euro, relativi ad attrezzature ed impianti e macchinari

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 è sottoposto a verifica di recuperabilità da parte degli Amministratori, con cadenza almeno annuale.

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

#### **Decrementi per alienazioni**

Per completezza di informazione, nel corso dell'esercizio sono state vendute e/o smaltite Attrezzature industriali e commerciali per un valore di euro 104.203 il cui costo storico ammontava ad euro 311.841 al netto del fondo di ammortamento accantonato negli esercizi precedenti di euro 207.638.

Sono state altresì vendute altre immobilizzazioni materiali per un valore di euro 28.245 il cui costo storico ammontava ad euro 68.831 al netto del fondo di ammortamento accantonato negli esercizi precedenti di euro 40.586.

#### **Composizione della voce "Altre immobilizzazioni materiali"**

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" pari a € 130.264 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Mobili	181.319	-65.780	115.539
	Macchine ufficio	26.848	-12.123	14.725
Totale		208.167	-77.903	130.264

#### **Composizione della voce "Immobilizzazioni in corso ed acconti"**

Tra le immobilizzazioni corso ed acconti sono state indicate le "opere d'ambito" pari ad euro 879.353,83, la cui definizione prevista nei verbali sottoscritti tra Arexpo e Lendlease è la seguente: "opere ed attrezzature di interesse pubblico ricadenti nel Parco Tematico, fino alla concorrenza di queste ai fini dell'individuazione della Dotazione Minima imposta dall'Accordo di Programma e le opere private non pertinenti ed aperte al

pubblico di collegamento tra i lotti di intervento ed il Parco Tematico funzionali alle attrezzature di interesse pubblico del Parco Tematico”.

### 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.

### Immobilizzazioni finanziarie

La voce ricomprende la sottoscrizione del 20% del fondo patrimoniale della neocostituita "Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico". La fondazione non ha scopo di lucro.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice Fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico	Milano	97938130156	100.000	20.000	20,00	20.000

La Fondazione persegue lo scopo di promuovere e valorizzare in Italia ed all'estero i risultati della ricerca scientifica e dell'innovazione tecnologica del sistema italiano al fine di favorire lo sviluppo dell'economia del Paese. Ha per oggetto l'attività di trasferimento tecnologico negli ambiti delle scienze della vita, delle tecnologie umane e della long life.

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

## ATTIVO CIRCOLANTE

### Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 46.246.784 (euro 49.095.748 nel precedente esercizio), così composte:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	49.095.748	-2.848.964	46.246.784
Totale rimanenze	49.095.748	-2.848.964	46.246.784

Le variazioni dell'esercizio sono dovute per 2.848.964 euro a cessioni avvenute nel corso dell'esercizio.

La composizione delle rimanenze al 31 dicembre 2022 è di seguito riportata:

<b>RIMANENZE</b>	<b>46.246.784</b>
Terreni in cessione UNIMI	11.494.698
Terreni in cessione HT	2.511.080
Terreni Aggiunta previsti in cessione	17.603.363
Opere in cessione da Convenzione Urbanistica	14.637.643

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

programma delle vendite ormai ben definito.

Nel corso dell'esercizio 2020 era stato accantonato un fondo per rischi ed oneri per un valore di euro 2.524.753 per la copertura dei costi di completamento di alcuni edifici destinati alla Fondazione HT. Di tale fondo, al 31 dicembre 2022, residuavano euro 380.168 lasciati a copertura del possibile minor valore di realizzo derivante dalla cessione dei terreni sempre alla Fondazione HT, rispetto al valore di iscrizione delle rimanenze.

Si ritiene, pertanto, che il valore di iscrizione delle rimanenze nel bilancio 2022, pur applicando ogni opportuna prudenza, sia almeno pari al valore di realizzo delle aree e dei fabbricati che sarà ottenuto grazie alle vendite.

Si evidenzia che nel mese di febbraio del 2023 è proseguito il percorso di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree, con la vendita a Fondazione Human Technopole, al prezzo di 2,16 milioni di euro, di ca. 12 mila mq di superficie territoriale su cui sorgerà il nuovo Headquarters della Fondazione. Questo comporterà nel 2023 l'utilizzo del sopraddetto fondo.

### Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a euro 114.481.459 (euro 100.001.904 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	25.739.663	37.891.992	63.631.655	473.053	63.158.602
Crediti tributari	168.394	0	168.394		168.394
Imposte anticipate			7.016.811		7.016.811
Verso altri	681.104	43.456.548	44.137.652	0	44.137.652
Totale	26.589.161	81.348.540	114.954.512	473.053	114.481.459

L'importo si riferisce a crediti per 114.481.459 euro, di cui 63.158.602 euro per crediti verso clienti (di cui ca. 58 milioni riferibili al concessionario Lendlease in forza dei contratti di concessione Base e Aggiunta, 168.394 euro per crediti tributari, 7.016.822 euro per imposte anticipate su perdite fiscali generate nei precedenti esercizi e 44.137.652 euro relativi a crediti verso altri (per la maggior parte riferibili agli atti di cessione delle opere nei confronti dei Comuni di Milano e Rho, a futuro scomputo degli oneri dovuti per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria).

Il fondo svalutazione crediti ammonta ad euro 473.053 (euro 477.410 nel precedente esercizio) al netto di utilizzi pari ad euro 4.357.

### 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 42.784.489 relativi a crediti per fatture già emesse e non ancora incassate ed euro 20.847.166 relativi a fatture da emettere, al netto del fondo svalutazione crediti accantonato per euro 473.053.

### Crediti tributari

Trattasi principalmente del credito IRAP pari ad euro 51.325 per versamento di acconti in eccesso rispetto al carico di imposte dell'esercizio e del credito IVA del mese di dicembre per euro 27.081.

### Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate ammontano a euro 7.016.811 (euro 8.540.725 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 6 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

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

<b>Descrizione</b>	<b>Valore</b>
Acconti a fornitori	171.162
Partite di giro	66.125
Partite da appurare	167.280
INAIL c/rimborsi per infortuni	1.156
Stipendi e salari da pagare	278
Depositi cauzionali in denaro	175.400
Crediti Vs regione Lombardia progetto	99.703
<b>Totale</b>	<b>681.104</b>

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

<b>Descrizione</b>	<b>Valore</b>
Credito vs Comune Milano scomputi	30.310.414
Credito vs Comune Rho scomputi	13.116.460
Depositi cauzionali in denaro	29.674
<b>Totale</b>	<b>43.456.548</b>

I crediti verso i Comuni esigibili oltre l'esercizio successivo sono maturati in seguito alla cessione avvenuta nel corso dell'esercizio di parte dei terreni come previsto dalla Convenzione a 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	55.775.621	7.382.981	63.158.602	25.266.610	37.891.992	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	553.287	-384.893	168.394	168.394	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	8.540.725	-1.523.914	7.016.811			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	35.132.271	9.005.381	44.137.652	681.104	43.456.548	43.456.548
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	100.001.904	14.479.555	114.481.459	26.116.108	81.348.540	43.456.548

### 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:

Area geografica	Totale	
		Italia
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	63.158.602	63.158.602
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	168.394	168.394
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	7.016.811	7.016.811
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	44.137.652	44.137.652
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	114.481.459	114.481.459

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 55.537.219 (euro 6.005.155 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	6.004.967	49.532.012	55.536.979
Denaro e altri valori in cassa	188	52	240
Totale disponibilità liquide	6.005.155	49.532.064	55.537.219

### RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I ratei e risonci attivi sono pari a euro 1.017.413 (euro 2.138.007 nel precedente esercizio).

La voce è interamente composta da risonci attivi. I maggiori scostamenti sono dovuti alla parziale chiusura

dei risconti relativi all'up front e all'imposta sostitutiva legati alle linee C e D del finanziamento senior interamente rimborsate a novembre 2022.

**Composizione dei risconti attivi:**

	Descrizione	Importo
	Risconti attivi UP front 1%	564.638
	Risconti attivi su spese di assicuraz.	147.523
	Risconti attivi per imposta sostitutiva	164.313
	Altri	140.939
Totale		1.017.413

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

**Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali**

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

**Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali**

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

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

**PATRIMONIO NETTO**

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 119.621.516 (euro 119.111.186 nel precedente esercizio).

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono riferite a deliberazioni dell'Assemblea degli Azionisti del 1° settembre 2022 (approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2021) con destinazione dell'utile conseguito a riserva legale per euro 86.815 e con riporto a utili a nuovo per euro 1.649.492.

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio 2022 dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	100.080.424	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	29.881.220	0	0
Riserva legale	319.174	0	86.815
Altre riserve			
Varie altre riserve	0	0	0
Totale altre riserve	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-12.905.939	0	1.649.492
Utile (perdita) dell'esercizio	1.736.307	-3.472.614	0
Totale Patrimonio netto	119.111.186	-3.472.614	1.736.307

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		100.080.424
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0		29.881.220
Riserva legale	0	0		405.989
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	1		1
Totale altre riserve	0	1		1
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-11.256.447
Utile (perdita) dell'esercizio	-1.736.307	0	510.329	510.329
Totale Patrimonio netto	-1.736.307	1	510.329	119.621.516

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	29.881.220	0	0
Riserva legale	131.030	0	188.144
Altre riserve			
Varie altre riserve	3	0	0
Totale altre riserve	3	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-16.480.674	0	3.574.735
Utile (perdita) dell'esercizio	3.762.878	-7.525.756	0
Totale Patrimonio netto	117.374.881	-7.525.756	3.762.879

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

Per maggior chiarezza e trasparenza vengono inoltre riportate le variazioni intervenute nell'esercizio 2021 come di seguito specificato.

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

#### Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del Codice civile relativamente alla

specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	100.080.424	Capitale	B	0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	Apporto dei soci	A e B	0	0	0
Riserva legale	405.989	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	1			0	0	0
Totale altre riserve	1			0	0	0
Utili portati a nuovo	7.185.717	Utili	A, B e C	0	0	0
Totale	137.553.351			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						

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

### Riserve di rivalutazione

Non sono iscritte riserve di rivalutazione.

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

Non sono iscritte riserve indisponibili.

### FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti per complessivi euro 2.087.055 (euro 2.876.894 nel precedente esercizio).

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	3.217	0	2.873.677	2.876.894
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	1.670	0	712.000	713.670
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0	1.503.509	1.503.509
Totale variazioni	0	1.670	0	-791.509	-789.839
Valore di fine esercizio	0	4.887	0	2.082.168	2.087.055

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

- 990 mila euro: a fronte della copertura di costi rilevati da specifiche riserve registrate su appalto di lavori;
- 380 mila euro: a fronte della copertura del potenziale minor valore di realizzo derivante dalla cessione di terreni alla Fondazione HT, rispetto al valore di iscrizione della rimanenza;
- 712 mila euro: a fronte della copertura della potenziale ricezione di avvisi di accertamento IMU da parte del comune di RHO per gli anni 2017, 2018, 2019 e primo semestre 2020.

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

In corso d'anno è stato utilizzato, a seguito di accordo bonario, il fondo rischi iscritto in percentuale sul valore delle riserve registrate su appalto di lavori per euro 1.460.071 mentre la restante parte è stata iscritta in altri ricavi e proventi.

### **Trattamento di Fine Rapporto**

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta ad euro 782.261 (euro 571.066 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	571.066
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	274.928
Altre variazioni	-63.733
Totale variazioni	211.195
Valore di fine esercizio	782.261

### **DEBITI**

I debiti sono iscritti per complessivi euro 263.769.708 (euro 193.270.101 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	178.200.000	-114.151.740	64.048.260
Acconti	4.569.068	160.000.000	164.569.068
Debiti verso fornitori	7.500.846	2.080.918	9.581.764
Debiti tributari	140.924	25.835	166.759
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	126.757	62.558	189.315
Altri debiti	2.732.506	22.482.036	25.214.542
Totale	193.270.101	70.499.607	263.769.708

In data 12 giugno 2020 Arexpo aveva 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 (Finanziamento Senior).

Il finanziamento Senior era così composto:

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

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

In data in data 14 febbraio 2022 Intesa Sanpaolo S.p.A. ha sottoscritto con Finlombarda S.p.A. (società finanziaria di Regione Lombardia con il compito istituzionale di concorrere all'attuazione dei programmi di sviluppo economico della Lombardia) un atto di trasferimento dei crediti ("Cessione"), a seguito del quale Intesa ha ceduto a Finlombarda una quota di partecipazione nel Contratto di Finanziamento pari a complessivi nominali euro 25.000.000,00 distribuita pro quota su ciascuna Linea di Credito Term (unitamente a tutti i privilegi, le cause di prelazione, le garanzie ed ogni altro accessorio relativo al predetto credito). Il tasso di interesse applicato al finanziamento Finlombarda risulta in media pari all'1,75%.

Al 31 dicembre 2022, in seguito alla delibera del Consiglio di Amministrazione, la società ha rimborsato integralmente le linee di credito A, C e D del Finanziamento Senior. Il debito residuo al 31 dicembre 2022 è pari a 74,5 milioni di euro, relativamente alla sola linea B dello stesso finanziamento.

	Finanziamento residuo	Debito Vs Banche	Debito Vs FL (in "Altri debiti")
Linea B	74.500.000	64.048.260	10.451.740

Si precisa che la quota di debito verso Finlombarda è stato rilevato nella voce "Altri debiti" essendo la stessa un intermediario finanziario ex art. 106 TUB e non una banca.

Si consideri che a seguito della "ristrutturazione" del debito intervenuta nel 2020, unita al rimborso anticipato intervenuto in corso d'anno, la società ha ridotto notevolmente il carico di oneri finanziari passando dai 12,3 milioni di interesse corrisposti nell'anno 2019, ai 6,9 milioni del bilancio 2021 (primo anno a regime del nuovo senior), con la previsione di oneri finanziari di 2,2 milioni di euro per il prossimo esercizio 2023. Nel corso del 2022 la voce "interesse e oneri finanziari" vede un costo di 6,3 milioni di euro, di cui ca. 5,25 milioni di euro per interessi passivi corrisposti e 1,05 milioni riferibile ai risconti passivi (relativi alle commissioni up front e imposta sostitutiva) sulle linee di credito A, C e D chiuse in corso di esercizio.

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

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

Alla data del 31 dicembre 2022, entrambi i parametri finanziari sono stati rispettati.

Con la Legge Regione Lombardia n. 17 del 8 agosto 2022, all'art. 7, primo comma, Regione Lombardia ha attribuito ad Arexpo S.p.A. un contributo in conto capitale di euro 160.000.000,00 a sostegno della realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto MIND – Milano Innovation District.

Con successiva D.G.R. N. XI/7228 del 24 ottobre 2022 Regione Lombardia ha disciplinato le modalità attuative per l'erogazione del predetto contributo. La delibera stabilisce che le opere pubbliche di interesse generale e territoriale previste dal progetto MIND, come nella stessa allegate, saranno oggetto di rendiconto della spesa sostenuta al raggiungimento degli Stati di Avanzamento dei Lavori nella misura del 30%, del 50% e del 100%. L'elenco delle opere pubbliche, inoltre, potrà essere aggiornato da Arexpo in considerazione dello stato di avanzamento del PII, con comunicazione da inviare prima dell'avvio dei lavori concernenti le singole opere variate, anche ai fini della rendicontazione delle stesse. L'uso di eventuali economie derivanti da minori costi dell'intervento dovrà essere autorizzato da Regione Lombardia e il mancato completamento della realizzazione delle opere comporterà la restituzione del contributo non speso. La già menzionata deliberazione reca altresì il termine del 2026, quale termine entro il quale dovranno essere realizzate le opere in questione. In merito a tale termine, con nota del 27 gennaio 2023 prot. n. 280, Arexpo ha segnalato a Regione Lombardia, formulando apposita istanza di modifica del termine medesimo, che la realizzazione delle sopradette opere pubbliche dovrà seguire le fasi cronologiche di attuazione del Programma Integrato di Interventi approvato con il PAUR di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. XI / 2826 del 10 febbraio 2020 (il "PII"), a loro volta estese in ragione delle previsioni normative concernenti la crisi pandemica (art. 10, comma 4-bis del d.l. 16 luglio 2020, n. 76, convertito in legge 11 settembre 2020, n. 120) e la guerra in Ucraina (art. 10-septies, comma 1, lett. b) del d.l. 21 marzo 2022, n. 21, convertito in legge 20 maggio 2022, n. 51), che hanno disposto, complessivamente, la proroga automatica di 4 anni dei termini di validità delle convenzioni urbanistiche ivi contemplate, tra cui rientra la convenzione urbanistica di attuazione del predetto PII sottoscritta, tra gli altri, da Arexpo e dai Comuni di Milano e Rho in data 3 giugno 2020. In ragione di quanto sopra, ad oggi, la realizzazione delle opere pubbliche in questione dovrà concludersi, unitamente agli altri interventi previsti dal PII, entro il 3 giugno 2034, termine massimo di validità della citata convenzione urbanistica. Alla luce di questo, la società si



attende di ricevere riscontro positivo all'istanza di modifica del termine a breve.

Il contributo di cui sopra è stato corrisposto ad Arexpo in un'unica soluzione nell'anno finanziario 2022.

Seguendo il disposto del principio contabile OIC n. 16 che consente di rilevare i contributi in conto capitale nel momento in cui sussiste una ragionevole certezza che le condizioni previste per il relativo riconoscimento siano state soddisfatte, nel bilancio 2022 si è provveduto a rilevare, come contropartita delle somme ricevute, un acconto. Man mano che le singole opere saranno realizzate, dunque pienamente soddisfatte le condizioni previste per il riconoscimento del contributo, si procederà ad utilizzare tale acconto. Il mancato completamento della realizzazione delle opere concordate o delle sue eventuali modifiche comporterà la restituzione del contributo non speso.

Con la stessa Legge Regionale, Regione Lombardia ha previsto che Arexpo e Regione potranno concordare una contribuzione da parte di Arexpo S.p.A. alla realizzazione delle politiche regionali per lo sviluppo economico. Alla data del presente bilancio è ancora in fase di analisi l'eventuale modalità di attuazione di tale comma e al momento Arexpo non ha assunto alcun impegno in tal senso.

Gli altri debiti sono riferiti principalmente a debiti verso le amministrazioni comunali di Milano e Rho e relativi ai costi di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti a fronte dell'emissione dei titoli edilizi e ai debiti finanziari verso Finlombarda S.p.A. di cui sopra.

#### 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 2022 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	178.200.000	-114.151.740	64.048.260	429.854	63.618.406	48.487.546
Acconti	4.569.068	160.000.000	164.569.068	4.569.068	160.000.000	0
Debiti verso fornitori	7.500.846	2.080.918	9.581.764	9.581.764	0	0
Debiti tributari	140.924	25.835	166.759	166.759	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	126.757	62.558	189.315	189.315	0	0
Altri debiti	2.732.506	22.482.036	25.214.542	2.718.155	22.496.387	20.027.248
<b>Totale debiti</b>	<b>193.270.101</b>	<b>70.499.607</b>	<b>263.769.708</b>	<b>17.654.915</b>	<b>246.114.793</b>	<b>68.514.794</b>

#### 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	64.048.260	64.048.260
Acconti	164.569.068	164.569.068

Debiti verso fornitori	9.581.764	9.581.764
Debiti tributari	166.759	166.759
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	189.315	189.315
Altri debiti	25.214.542	25.214.542
Debiti	263.769.708	263.769.708

### 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	64.048.260	64.048.260	0	64.048.260
Acconti	0	0	164.569.068	164.569.068
Debiti verso fornitori	0	0	9.581.764	9.581.764
Debiti tributari	0	0	166.759	166.759
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	189.315	189.315
Altri debiti	0	0	25.214.542	25.214.542
Totale debiti	64.048.260	64.048.260	199.721.448	263.769.708

Il contratto sottoscritto in data 12 giugno 2020 con Intesa Sanpaolo e banca IMI (in qualità di banca agente) è assistito, relativamente ad euro 74,5 milioni di euro residui relativi alle linee B) 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.

A seguito della cessione della quota di partecipazione al contratto di finanziamento operata da Intesa Sanpaolo verso Finlombarda S.p.A., Intesa ha ceduto pro-quota anche tali garanzie tranne le lettere d'intento.

### RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi al 31 dicembre 2022 si riferiscono alle seguenti partite:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	31.833.783	-1.896.248	29.937.535
Totale ratei e risconti passivi	31.833.783	-1.896.248	29.937.535

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

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

In relazione al contributo in conto capitale di € 160 milioni erogato da Regione Lombardia, si segnala che il mancato completamento della realizzazione delle opere concordate o delle sue eventuali modifiche comporterà la restituzione del contributo non speso.

### **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	309.541
	Ricavi per prestazioni di servizi	17.055.643
Totale		17.365.184

I ricavi delle vendite sono riconducibili principalmente all'anticipo del saldo del canone (ex art. 6 del contratto di concessione base del 12 aprile 2019) dell'intero periodo concessorio sulla porzione di 54.578 mq di SLP costituiti in diritto di superficie il 23 giugno 2020 da parte di Lendlease. A fronte di una fattura emessa nei confronti del concessionario Lendlease di ca. 30 milioni di euro, seguendo il parere dell'Agenzia delle Entrate, sono stati portati a ricavo per competenza 1/99 della sopraddetta fattura lasciando la quota restante a risconto.

I ricavi per prestazioni di servizi sono costituiti per la maggior parte da rimborsi forfettari emessi verso Lendlease per la realizzazione delle urbanizzazioni esistenti e di completamento sul sito MIND per euro 15.950.172, a ricavi per concessione spazi e servizi per euro 122.686 e infine per euro 982.785 relativi a ricavi per diritti di superficie da parte di Lendlease.

##### **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	17.365.184
Totale		17.365.184

### Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 17.545.414 (euro 14.425.970 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	8.816	139.342	148.158
Altri			
Proventi immobiliari	4.396.436	-4.243.897	152.539
Rimborsi spese	1.644.122	4.462.710	6.106.832
Contributo ex Campo Base	0	1.684.336	1.684.336
Plusvalenze di natura non finanziaria	16.757	-3.315	13.442
Sopravvenienze e insussistenze attive	1.827.207	-1.190.968	636.239
Altri ricavi e proventi	6.532.632	2.271.236	8.803.868
Totale altri	14.417.154	2.980.102	17.397.256
Totale altri ricavi e proventi	14.425.970	3.119.444	17.545.414

### Contributi in conto esercizio

Nel corso dell'esercizio la società ha usufruito del credito di imposta energia - imprese non energivore - per i seguenti periodi ed importi:

- Euro 34.593 relativo al secondo trimestre 2022 ai sensi D.L. 21/03/2022 n. 21 - art. 3.
- Euro 33.530 relativo al terzo trimestre 2022 ai sensi D.L. 09/08/2022 n. 115 - Aiuti bis.
- Euro 80.035 relativo al quarto trimestre 2022 ai sensi D.L. 08.11.2022 n. 176.

Per completezza di informazione si comunica che i suddetti crediti sono stati utilizzati in compensazione con ritenute d'acconto per redditi di lavoro dipendente.

### Rimborsi Spese

In questa voce sono ricompresi i:

- ricavi da servizi dedicati principalmente alla Fondazione Human Technopole e altri utenti del sito e da prestazioni di committenza ausiliaria (ca. 3,49 milioni di euro);
- ricavi da rimborso dei costi sostenuti per le nuove commesse NO MIND (Università di Pavia – Parco Cardano, Parco Nord-Ovest, Comune di Seregno, Città Studi, Lainate, Comune di Rho, Invimit Moscova per complessivi ca. 698 mila euro);
- rimborsi costi del sito (ca. 2 milioni di euro).

### Contributo ex campo Base

Nel corso dell'esercizio sono stati ultimati i lavori all'ex Campo base. In data 6 novembre 2022 le aree sono state prese in consegna da Arexpo, in via anticipata rispetto al Collaudo, in modo da poterle riconsegnare al

Comune di Rho. La consegna delle aree al Comune di Rho è intervenuta il 16 novembre 2022. Per questo motivo il contributo per la realizzazione delle opere rilasciato da Expo 2015 è stato portato a ricavo nell'esercizio per euro 1.684.336.

### Altri ricavi e proventi

In questa voce sono stati principalmente ricompresi i ricavi da cessione opere ai Comuni per euro 8.597.808 e i ricavi relativi alla rendicontazione finale del progetto europeo denominato MINDFOODSHUB per euro 99.703.

## COSTI DELLA PRODUZIONE

### Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 15.084.835 (euro 13.359.618 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Energia elettrica	1.466.628	-252.271	1.214.357
Acqua	384.567	162.464	547.031
Spese di manutenzione e riparazione	3.166.169	-737.861	2.428.308
Servizi e consulenze tecniche	1.151.121	-102.862	1.048.259
Compensi agli amministratori	323.189	-22.333	300.856
Compensi a sindaci e revisori	130.307	-11.027	119.280
Promozione e pubblicità legale	330.002	-64.440	265.562
Servizi legali e notarili	131.787	100.493	232.280
Servizi fiscali, amministrative e commerciali	65.540	51.015	116.555
Spese telefoniche	16.895	1.810	18.705
Assicurazioni	662.246	-204.766	457.480
Spese di viaggio e trasferta	19.710	67.175	86.885
Personale distaccato/somministrato presso l'impresa	947.618	-397.358	550.260
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	37.426	5.960	43.386
Servizi IT	311.616	-15.510	296.106
Altri	4.214.797	3.144.728	7.359.525
Totale	13.359.618	1.725.217	15.084.835

Nella tabella soprariportata nella voce "altri" sono ricomprese, tra l'altro, le spese per la vigilanza dell'area pari ad euro 1.064.667, oneri di urbanizzazione pari ad euro 3.732.451 e lavori su Campo Base pari ad euro 1.074.914.

### 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 405.027 (euro 186.623 nel precedente esercizio) e sono composti da affitti e locazioni e noleggi autoveicoli.

### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro

2.238.173 (euro 1.231.970 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
ICI/IMU	613.478	-7.603	605.875
Diritti camerali	2.061	-14	2.047
Abbonamenti riviste, giornali	832	883	1.715
Sopravvenienze e insussistenze passive	65.918	1.098.249	1.164.167
Minusvalenze di natura non finanziaria	349.038	-243.019	106.019
Altri oneri di gestione	200.643	157.707	358.350
Totale	1.231.970	1.006.203	2.238.173

La voce è composta principalmente dalle tasse e imposte sulle aree di proprietà della Società.

La voce sopravvenienze e insussistenze passive è costituita principalmente da euro 1.021.797 inerente ad un errato calcolo degli OO.UU dovuti al Comune di Milano negli scorsi esercizi.

## PROVENTI E ONERI FINANZIARI

### Altri proventi finanziari

L'importo di Euro 34.021 si riferisce a interessi attivi su depositi bancari.

### Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del Codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari" per complessivi euro 6.337.466 (euro 6.927.932 nel precedente esercizio):

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	6.335.484
Altri	1.982
Totale	6.337.466

## RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

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

## COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

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

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

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

fiscali derivanti da perdite fiscali di precedenti esercizi.

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate:

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

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

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

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	0
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	0
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-8.540.725
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	1.523.914
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-7.016.811

	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	42.432.482	-4.396.297	38.036.185	24,00	5.730.028	0	0
	Spese di manutenzione e riparazione, ammodernamento e trasformazione > 5%	10.611	-10.611	0	0	0	0	0
	Eccedenza ACE	13.425.390	456.006	13.881.396	24,00	787.053	0	0
	Fondo svalutazione crediti tassabile	42	0	42	24,00	10	0	0
	Emolumenti non corrisposti per cassa	51.000	-51.000	0	0	0	0	0

Fondo rischi contrattuali	1.503.509	-1.503.509	0	0	0	0	0
Fondo svalutazione magazzino e rischi	1.370.168	712.000	2.082.168	24,00	499.720	0	0
Tassa rifiuti non pagata	1.149	-1.149	0	0	0	0	0

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Plusvalenze patrimoniali - Ordinarie	13.404	6.957	20.361	24,00	4.887	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	38.036.185			42.432.482		
Totale perdite fiscali	38.036.185			42.432.482		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	38.036.185	24,00	5.750.103	42.432.482	24,00	6.785.139

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

In applicazione dell'art. 2423-ter comma 6 C.C.: nella tabella seguente viene riportata informativa degli importi lordi dei crediti e dei debiti tributari compensati in base a quanto previsto dall'OIC n. 25, paragrafo n. 33 e n. 94A:

	IRES	IRAP
Credito anno precedente	1.107	506.170
Utilizzi per pagamento acconti anno 2022	-	(494.697)
Utilizzi per compensazioni in mod. F24: - Compensazione con diritti Camerali anno 2022	-	(2.047)
Saldo credito a fine esercizio	1.107	9.426

#### **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 6 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 2022 la forza lavoro di Arexpo S.p.A. è così composta:

NATURA DEL RAPPORTO		al 31/12/2022	al 31/12/2021
dirigenti	a tempo indeterminato	3	3
	a tempo determinato	3	3
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	1	1
quadri	a tempo indeterminato	17	17
	a tempo determinato	0	0
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	0	0
impiegati	a tempo indeterminato	21	16
	a tempo determinato	0	1
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	2
	in somministrazione	3	8
<b>totali</b>		<b>50</b>	<b>51</b>
<b>stage</b>		<b>1</b>	<b>0</b>

Il costo complessivo del personale di Arexpo per il 2022, è pari a euro 4.891.533 così suddiviso:

2022	Personale AREXPO	Assegnazioni Temporanee RL	Contratti di somministrazione	stage	totale
<b>A) Salari e stipendi</b>					
Emolumenti e assegni fissi	2.646.041	235.199	206.476	2.400	3.090.116
Compensi Accessori	358.000	36.685	-	-	394.685
<b>Totale A)</b>	<b>3.004.041</b>	<b>271.884</b>	<b>206.476</b>	<b>2.400</b>	<b>3.484.801</b>
<b>B) Oneri Sociali</b>	990.824	45.315	-	-	1.036.139
<b>C) TFR</b>	274.928	23.435	-	-	298.363
<b>D) Altri Costi</b>	69.080	3.150	-	-	72.230
<b>Totale B)+C)+D)</b>	<b>1.334.832</b>	<b>71.900</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.406.732</b>
<b>TOTALE</b>	<b>4.338.873</b>	<b>343.784</b>	<b>206.476</b>	<b>2.400</b>	<b>4.891.533</b>

Il costo del personale Arexpo e Stage pari ad 4.341.273 risulta composto dalle seguenti voci: per salari e stipendi e stage euro 3.006.441, per oneri sociali euro 990.824, per trattamento di fine rapporto euro 274.928, per formazione e buoni pasti euro 69.080.

Si evidenzia che Arexpo nel corso del 2022, a fronte dell'erogazione di servizi dedicati all'interno del sito MIND e per rimborso spese di personale sugli accordi Lr.18/2019, ha ricevuto rimborsi spese debitamente

rendicontanti pari circa 1 milione di euro.

### 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	271.222	59.000

Le somme indicate nella sopraddetta tabella sono i compensi deliberati dall'assemblea dei soci di Arexpo al netto dei contributi dovuti per legge.

### Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

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

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

### Categorie di azioni emesse dalla società

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

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

### Titoli emessi dalla società

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

### Strumenti finanziari

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

### Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione al contributo in conto capitale di € 160 milioni si segnala che il mancato completamento della realizzazione delle opere concordate o delle sue eventuali modifiche comporterà la restituzione del contributo non speso.

### **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**

La Società si avvale dell'esenzione prevista dal paragrafo 25 dello IAS 24 e perciò è dispensata dai requisiti informativi di cui la paragrafo 18 dello IAS 24 relativi alle operazioni con le parti correlate e i relativi saldi.

### **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:

#### **Accordi Invimit S.p.A.**

Ad inizio 2023 Arexpo e INVIMIT hanno finalizzato la documentazione contrattuale e tecnico-economica di ulteriori tre Accordi Attuativi, la cui sottoscrizione è prevista nei prossimi mesi di aprile e maggio, relativi alle attività di committenza ausiliaria svolte da Arexpo in merito a:

- lavori di adeguamento degli impianti degli immobili di Piazza Venino e via Schiapparelli - importo stimato per il ristoro delle attività di competenza di Arexpo pari a circa 44.000,00 € (IVA esclusa);
- lavori di rifunzionalizzazione della sede della Prefettura di Como - importo stimato per il ristoro delle attività di competenza di Arexpo pari a circa 90.000,00 € (IVA esclusa);
- lavori di manutenzione straordinaria della sede della Prefettura di Pavia - importo stimato per il ristoro delle attività di competenza di Arexpo pari a circa 115.000,00 € (IVA esclusa).

#### **Fondazione Human Technopole**

In data 14 febbraio 2023 Arexpo e Fondazione HT hanno sottoscritto un contratto di compravendita afferente alle aree su cui si insedierà il nuovo head quater della fondazione. Il Prezzo di vendita è stato determinato in euro 2.163.322,34 oltre IVA.

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

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

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, si fa presente che la società ha beneficiato del credito di imposta relativo alle spese energia - imprese non energivore - per i seguenti periodi ed importi:

- Euro 34.593 relativo al secondo trimestre 2022 ai sensi D.L. 21/03/2022 n. 21 - art. 3.
- Euro 33.530 relativo al terzo trimestre 2022 ai sensi D.L. 09/08/2022 n. 115 - Aiuti bis.
- Euro 80.035 relativo al quarto trimestre 2022 ai sensi D.L. 08.11.2022 n. 176.

Per completezza di informazione si comunica che i suddetti crediti sono stati utilizzati in compensazione con ritenute d'acconto per redditi di lavoro dipendente.

### **Destinazione del risultato d'esercizio**

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

**- Euro 25.516 a riserva legale**

**- Euro 484.813 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 31.12.2022 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

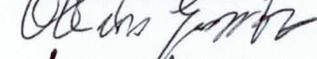
Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Milano, 28 marzo 2023

### **L'Organo Amministrativo**

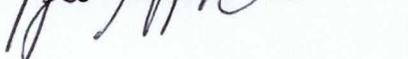
Il Presidente

Prof. Alberto Grando



L'Amministratore delegato

Dott. Igor De Biasio



### **Dichiarazione di conformità**

I sottoscritti Alberto Grando 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.