



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

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

2020

Determinazione del 21 dicembre 2021, n. 139



CORTE DEI CONTI



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

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

2020

Relatore: Presidente di sezione Francesco Paolo Romanelli

Ha collaborato

per l'istruttoria e l'elaborazione dei dati:

Dott.ssa Anna Maria Antonuccio



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 21 dicembre 2021, tenutasi in videoconferenza, ai sensi dell'art. 85, comma 8 *bis*, del decreto legge 17 marzo n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020 n. 27, più volte modificato, da ultimo, dall'art. 6, comma 1, del decreto legge 23 luglio 2021, n. 105 convertito, con modificazioni, dalla legge 16 settembre 2021, n. 126 e secondo le "Regole tecniche e operative" adottate con decreto del Presidente della Corte dei conti del 18 maggio 2020, n. 153 e del 27 ottobre 2020, n. 287;

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

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

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

visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri in data 14 aprile 2017 con il quale AREXPO s.p.a. è stata sottoposta al controllo della Corte dei conti;

visto il bilancio della Società suddetta, relativo all'esercizio finanziario 2020, nonché le annesse relazioni del Presidente e del Collegio sindacale, trasmessi alla Corte in adempimento dell'art. 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il Presidente di sezione Francesco Paolo Romanelli e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria di AREXPO s.p.a. per l'esercizio 2020;

ritenuto che, assolti così gli adempimenti di legge, si possano, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259 del 1958, comunicare alle dette Presidenze il bilancio - corredato della relazione degli organi amministrativi e di revisione - e la relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce, quale parte integrante;



CORTE DEI CONTI

P. Q. M.

comunica, a norma dell'art. 7 della legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2020 di AREXPO s.p.a. - corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione - l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Ente stesso.

RELATORE

Francesco Paolo Romanelli

PRESIDENTE

Manuela Arrigucci

DIRIGENTE

Fabio Marani

Depositata in segreteria

SOMMARIO

PREMESSA	1
1. GLI SCOPI SOCIALI, L'ASSETTO PROPRIETARIO, GLI ORGANI E LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA	2
1.1 - Gli scopi sociali e l'assetto proprietario	2
1.2 - Gli organi sociali	5
1.3 - Gli organi di controllo e di vigilanza - il sistema di controllo interno.....	7
1.4 - La struttura organizzativa.....	9
2.1 - Consistenza e costo del personale.....	10
2.2 - Le collaborazioni esterne.....	11
3. ATTIVITÀ E FATTI DI GESTIONE PIÙ RILEVANTI	13
3.1 - Premessa	13
3.2 - Il "MIND" - "Milano Innovation District" (già Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione) e il correlato strumento urbanistico attuativo	14
3.3 - La Fondazione "Human Technopole" (HT).....	15
3.4 - Il <i>campus</i> dell'Università degli studi di Milano.....	17
3.5 - La ristrutturazione del debito e il reperimento di nuove risorse finanziarie	18
3.6 - Il piano industriale.....	19
4. IL BILANCIO	21
4.1 - Notazioni generali	21
4.2 - Lo stato patrimoniale	22
4.3 - Il conto economico.....	29
4.4 - Il rendiconto finanziario e il conto consuntivo in termini di cassa	30
5. CONCLUSIONI.....	35

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Assetto proprietario	4
Tabella 2 - Compensi degli amministratori.....	7
Tabella 3 - Consistenza numerica del personale	10
Tabella 4 - Costo del personale	11
Tabella 5 - Consulenze	12
Tabella 6 - Stato patrimoniale	23
Tabella 7 - Immobilizzazioni materiali	25
Tabella 8 - Crediti.....	25
Tabella 9 - Crediti per scadenza.....	26
Tabella 10 - Disponibilità liquide.....	26
Tabella 11 - Patrimonio netto	27
Tabella 12 - Debiti	28
Tabella 13 - Debiti per scadenza	28
Tabella 14 - Conto economico	29
Tabella 15 - Rendiconto finanziario.....	31
Tabella 16 - Conto consuntivo in termini di cassa	34

PREMESSA

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, a norma dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito, con le modalità di cui all'art. 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria di AREXPO s.p.a. per l'esercizio 2020, dando altresì notizia dei fatti di gestione più rilevanti intervenuti successivamente.

Per le questioni in relazione alle quali non si sono verificati mutamenti, si rinvia alla precedente relazione.

La precedente relazione, relativa all'esercizio 2019, approvata con determinazione n. 118 del 26 novembre 2020, è pubblicata in Atti Parlamentari, XVIII legislatura, Doc. XV, n. 363.

1. GLI SCOPI SOCIALI, L'ASSETTO PROPRIETARIO, GLI ORGANI E LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

1.1 - Gli scopi sociali e l'assetto proprietario

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

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

Essendosi concluso l'evento espositivo - com'è noto - nell'ottobre 2015, l'ultimo dei suddetti obiettivi statutari è rimasto, in buona sostanza, il principale e alla sua realizzazione è stata improntata tutta l'attività nel successivo triennio 2016/2018.

In prosieguo di tempo, tuttavia, a seguito dell'avanzamento del processo di riqualificazione e valorizzazione dell'ex sito espositivo, nonché dell'emanazione delle leggi regionali della Lombardia 24 luglio 2018, n. 10 recante "*Disposizioni relative alla Società AREXPO s.p.a. per la realizzazione del parco scientifico e tecnologico Milano Innovation District (MIND)*" e 26 novembre 2019, n. 18 (art. 9, c. 4), l'art. 3 dello statuto è stato integrato¹ con l'aggiunta dei seguenti ulteriori e più particolareggiati scopi sociali:

¹ Deliberazioni adottate dall'assemblea straordinaria dei soci in data 19 dicembre 2018 e 15 marzo 2021.

- coordinamento, anche attraverso le competenze tecniche dei soci, del processo di sviluppo del piano urbanistico dell'area, relativamente alla fase post Expo, tenendo conto della disciplina urbanistica e del *mix* funzionale definito dalla variante urbanistica approvata mediante l'accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 7471 del 4 agosto 2011;
- valorizzazione e riqualificazione del sito espositivo, privilegiando progetti miranti a realizzare una più elevata qualità del contesto sociale, economico e territoriale, anche attraverso la possibile alienazione, mediante procedura ad evidenza pubblica, del compendio immobiliare di proprietà della Società nella fase post Expo;
- centralizzazione delle committenze e delle attività di committenza ausiliarie con riferimento alle procedure di affidamento relative alla realizzazione di interventi sulle aree dove si è svolta l'Esposizione universale, nonché di interventi, strettamente connessi ai primi, esterni alle suddette aree purché ricompresi nel territorio della Città metropolitana di Milano (art. 1, c. 1, della legge regionale 24 luglio 2018, n.10);
- monitoraggio - con riferimento agli interventi di cui al precedente punto da realizzare su aree esterne all'area ove si è svolta l'Esposizione universale e ricomprese nel territorio della Città metropolitana di Milano - del processo di infrastrutturazione e trasformazione di aree per assicurare la valorizzazione e la riqualificazione delle aree medesime, valorizzando e riqualificando le stesse, nonché coordinando, progettando e/o curando, anche attraverso le competenze tecniche dei soci, la formazione dei connessi processi di sviluppo urbanistico;
- conclusione degli accordi di cui all'art. 5, c. 6, del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 23-*bis* della legge regionale n. 12 del 2005;
- centralizzazione delle committenze e attività di committenza ausiliarie per la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 23-*bis* della legge regionale n. 12 del 2005, anche in deroga ai limiti previsti all'art. 1, c. 1, della legge regionale 24 luglio 2018, n. 10 (art. 9, c. 4, della legge regionale 26 novembre 2019, n. 18);
- elaborazione della progettazione urbanistica dell'intervento post Expo, curando la formazione del Programma integrato di intervento (o, in sigla, PII) che dovrà in ogni caso

essere sottoposto all'approvazione degli organi competenti delle amministrazioni comunali di Milano e di Rho e delle altre amministrazioni pubbliche competenti;

- concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma a società di capitali controllate, controllanti o sottoposte a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c. nonché ricevimento di prestiti e acquisizione di fondi presso i soci, con o senza obbligo di rimborso, nei limiti ed alle condizioni di legge;
- compimento di tutte le attività necessarie o utili per il conseguimento degli scopi sociali, compiendo, nel rispetto delle condizioni e delle modalità prescritte dalla normativa tempo per tempo vigente, tutte le operazioni commerciali, mobiliari, immobiliari e finanziarie ritenute utili, ivi comprese la costituzione e la partecipazione in società ed altre forme associative con soggetti pubblici o privati.

Nell'assemblea straordinaria del 15 marzo 2021 è stata, inoltre, approvata la modifica dell'art. 4 dello statuto sociale, ivi prevedendosi la proroga al 2125 della durata della società, precedentemente fissata al 2050.

A decorrere dal 15 dicembre 2016, l'assetto proprietario della Società, per effetto dell'ingresso nel capitale sociale del Ministero dell'economia e delle finanze (Mef),² è il seguente.

Tabella 1 - Assetto proprietario

Soci	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
Fondazione Fiera Internazionale di Milano	26.000.000	16,80%	16.813.511
Città Metropolitana di Milano	1.880.000	1,21%	1.210.973
Comune di Rho	940.000	0,61%	610.491
Totale	154.804.241	100,00%	100.080.424

Fonte: Bilancio Arexpo

² Cfr. al riguardo il paragrafo n. 1.3 della relazione relativa all'esercizio 2017 (in Atti Parlamentari - XVIII legislatura, Camera dei deputati Doc XV, n. 126).

1.2 - Gli organi sociali

L'Assemblea, oltreché sulle materie riservate alla sua competenza dalla legge, delibera, in sede ordinaria, ai sensi dell'art. 2364, c. 1, n. 5 c.c., sull'autorizzazione al Consiglio di amministrazione per gli atti di cessione, ovvero di costituzione o di trasferimento di diritti reali e di garanzia delle aree di proprietà, nonché per l'approvazione della proposta di piano urbanistico attuativo di valorizzazione delle aree (Programma integrato di intervento).³

Per la validità di queste ultime due deliberazioni è richiesta, in qualunque convocazione, la stessa maggioranza qualificata prevista per le deliberazioni dell'assemblea straordinaria (71 per cento del capitale sociale); qualora, tuttavia, detto *quorum* non sia raggiunto per tre sedute consecutive, tali deliberazioni assembleari possono essere assunte con le maggioranze di legge, purché di esse facciano parte le azioni detenute dal Mef.

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

Nello specifico, a norma dell'art. 16 dello statuto:

- un componente è designato dal Comune di Milano ed assume l'incarico di Presidente dell'organo;
- un componente è designato dalla Regione Lombardia ed assume l'incarico di Amministratore delegato;
- due componenti sono designati dal Mef.

Il quinto componente, invece, è nominato - come detto - dall'Assemblea su proposta dei soci che non sono titolari del potere di nomina diretta ex art. 2449 c.c., ovvero la Fondazione Fiera internazionale di Milano (Ffm) e il Comune di Rho; nel Consiglio di amministrazione in carica nel 2020 sedeva un membro in rappresentanza di Ffm).

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

Sulle materie di sua competenza, il Consiglio di amministrazione delibera con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti, tra i quali deve necessariamente figurare almeno uno dei due consiglieri nominati dal Mef.

³ Cfr. *infra*, par. n. 3.2.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione convoca e presiede le assemblee e l'organo amministrativo ed ha la rappresentanza legale della società.

È prevista la possibilità della nomina di un vicepresidente, senza, tuttavia, diritto a compenso alcuno; è altresì possibile, ove previamente autorizzata dall'Assemblea, l'attribuzione di deleghe operative al Presidente del Consiglio di amministrazione, con conseguente riconoscimento, in questo solo caso, di un compenso ai sensi dell'art. 2389 c. 3 c.c.⁴.

Nei primi otto mesi del 2020 la maggior parte dei poteri gestori sono stati esercitati dal Direttore generale, in conformità alla deliberazione adottata in data 8 luglio 2019 dal nuovo Consiglio di amministrazione, che ha contestualmente circoscritto quelli conferiti all'Amministratore delegato ai seguenti:

- assicurare il raccordo tra il Consiglio di amministrazione e il Direttore generale, curando in particolare, d'intesa con quest'ultimo, l'attuazione delle deliberazioni strategiche;
- predisporre d'intesa con il Direttore generale, i programmi strategici annuali e pluriennali;
- sottoporre al Consiglio di amministrazione il progetto di bilancio di esercizio, nonché le relazioni finanziarie prospettive e la relazione annuale sul governo societario;
- promuovere, d'intesa con il Direttore generale, il progetto di rigenerazione urbana e di sviluppo urbanistico dell'area dell'ex sito espositivo (MIND), verificandone, sempre d'intesa con il Direttore generale, l'avanzamento e il rispetto dei relativi piani e *budget*;
- sovrintendere alle politiche di comunicazione e curare le relazioni esterne e istituzionali e, in particolare, con la Regione Lombardia.

Conseguentemente, il compenso del nuovo Amministratore delegato è stato ridotto da 240.000 euro, quale percepito dal precedente titolare dell'incarico, a 157.000 euro, di cui 132.000 euro a titolo di compenso per l'incarico e 25.000 euro per il ruolo di consigliere.

A seguito delle dimissioni rassegnate dal Direttore generale, il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 3 settembre 2020, ha deciso di non nominarne uno nuovo, riattribuendo, pertanto, all'Amministratore delegato i poteri ordinari di gestione già in capo al primo, con conseguente aumento del compenso annuo lordo a questi spettante (ferma restando la remunerazione di euro 25.000 per il ruolo di consigliere) a euro 192.000, vale a dire all'importo massimo previsto dal d.m. 24 dicembre 2013, n. 166 per gli Amministratori delegati delle società pubbliche che si collocano

⁴ Nessuna di tali due opzioni è stata esercitata.

nella seconda fascia delle tre ivi individuate.⁵

Nella tabella che segue si evidenziano i compensi annui lordi spettanti ai componenti del Consiglio di amministrazione negli anni dal 2018 al 2020.

Tabella 2 - Compensi degli amministratori

	(euro)		
	2020	2019	2018
Presidente	50.000	50.000	50.000
Amministratore delegato	217.000 * **	157.000 *	240.000
Consiglieri	25.000	25.000	25.000

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

* ivi compreso il compenso di Consigliere

** a decorrere dal 3 settembre 2020

Nel corso del 2020, il Consiglio di amministrazione ha tenuto 12 riunioni che hanno visto la regolare partecipazione dei suoi componenti, del Collegio sindacale, nonché, la presenza del magistrato della Corte dei conti delegato al controllo, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 259 del 1958.

1.3 - Gli organi di controllo e di vigilanza – il sistema di controllo interno

Il Collegio sindacale si compone di tre membri effettivi e di due supplenti.

A norma dell'art. 21 dello statuto, i tre sindaci effettivi sono nominati, come consentito dall'art. 2449 c.c., dal Mef, dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano, mentre, quelli supplenti, sono nominati soltanto da questi ultimi due soci; il sindaco nominato dal Mef assume le funzioni di Presidente dell'organo.

Al Presidente spetta un compenso di 23.000 euro annui lordi⁶, mentre, per i due componenti effettivi, il compenso è fissato in 18.000 euro annui lordi.

A seguito delle dimissioni rassegnate in data 24 settembre 2020 dal sindaco effettivo nominato dalla Regione Lombardia, è subentrato nel Collegio, sino al termine dell'esercizio, il componente supplente nominato dallo stesso Ente.

⁵ Va, tuttavia, precisato che, essendo titolare l'Amministratore delegato di un incarico di amministrazione in un'altra società pubblica, tale compenso, viene annualmente rideterminato per essere ricondotto al limite massimo complessivo di 240.000 euro, in conformità al disposto dell'art. 11, comma 6 del d.lgs. n. 175 del 2016.

⁶ Tale compenso viene interamente versato al Mef, essendo il Presidente un dirigente di ruolo di detta amministrazione.

Nel corso del 2020, il Collegio sindacale ha tenuto 4 riunioni che hanno visto la regolare partecipazione dei suoi componenti, nonché la presenza del magistrato della Corte dei conti delegato al controllo, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 259 del 1958.

Non sono stati rilevati da parte del Collegio sindacale fatti censurabili, omissioni e/o irregolarità o, comunque, fatti significativi tali da richiedere la loro segnalazione, ovvero di essere menzionati nella relazione all'Assemblea dei soci ex art. 2429, c. 2, c.c.

La revisione legale del bilancio di esercizio è svolta da una società, individuata all'esito di una procedura ad evidenza pubblica, per un corrispettivo annuo pari a 21.000 euro oltre Iva.

In osservanza alle disposizioni del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231, risulta istituito il previsto Organismo di vigilanza (OIV), che ha approvato e tiene aggiornato il "*Modello organizzativo e gestionale*" di cui all'art. 6 della stessa legge.

Per il Presidente è previsto un compenso di 18.000 euro annui lordi, mentre ai due componenti spetta un compenso di 7.000 euro annui lordi.

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

- la valutazione sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile è effettuata dal Consiglio di amministrazione;
- risulta istituita, sotto la supervisione del Presidente del Consiglio di amministrazione, una funzione di *Internal Auditing* e un'area *Compliance*, che presidia l'attuazione del d.lgs. n. 231 del 2001, nonché della normativa in materia di trasparenza, anticorruzione e *privacy* e cura i rapporti con l'organismo di vigilanza, con l'Autorità nazionale anticorruzione (Anac) e con gli organi di controllo interno ed esterno;
- è stata istituita la figura del responsabile della prevenzione della corruzione e per la promozione della trasparenza e dell'integrità, ai sensi dell'art. 43 del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 ed è stato approvato il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza e l'integrità.

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

Va, altresì, evidenziata l'esistenza di un "protocollo di legalità" stipulato con la Prefettura di Milano e le principali organizzazioni sindacali di categoria, nonché di un accordo per "...la regolarità, la sicurezza del lavoro e la legalità..." sottoscritto d'intesa con le principali organizzazioni imprenditoriali e sindacali di categoria, in relazione all'affidamento e all'esecuzione degli appalti riguardanti la valorizzazione, la riqualificazione e lo sviluppo del sito.

1.4 - La struttura organizzativa

Nei primi otto mesi del 2020 al vertice della struttura organizzativa aziendale era posto il Direttore generale, che il Consiglio di amministrazione aveva nominato, ai sensi dell'art. 18, c. 2, dello statuto, nella seduta del 20 luglio 2016 e al quale, come già riferito (cfr. *supra* par. 1.2), il nuovo organo amministrativo, insediatosi nel luglio del 2019, aveva conferito ulteriori e più ampi poteri di gestione aziendale, salvo, poi, a seguito delle sue dimissioni, sopprimere tale incarico, con effetto dal 3 settembre 2020.

Nel corso dell'esercizio la struttura organizzativa è stata funzionalmente e gerarchicamente articolata, come nei due anni precedenti, in tre "direzioni operative", denominate "Operations" (di funzionamento operativo), "Sviluppo Immobiliare" (di *core business*) e "Corporate" (di supporto al funzionamento aziendale), cui fanno capo sottordinate "funzioni aziendali", a loro volta, suddivise in distinte "aree operative".

Alle tre direzioni operative sono preposti dirigenti, mentre le funzioni aziendali e le aree operative sono dirette, di norma, da quadri.

Nei due primi quadrimestri dell'anno erano, inoltre, presenti separate aree in *staff* all'Amministratore delegato (per il supporto alle attività di comunicazione e ai rapporti con i *media* e per lo sviluppo di specifici progetti strategici) e al Direttore generale (per il coordinamento della gestione economica e la pianificazione delle attività di cantiere, nonché per il controllo strategico e operativo).

Parimenti, al fine di garantire il coordinamento delle attività secondo linee strategiche condivise, ha funzionato un Comitato esecutivo con la partecipazione dell'Amministratore delegato, del Direttore generale e dei responsabili delle tre direzioni di linea.

La struttura organizzativa, anche a seguito della mancata nomina di un nuovo Direttore generale, è stata leggermente modificata nel corso del 2021 e su di essa si forniranno maggiori dettagli con la relazione relativa a quest'ultimo esercizio.

2. LE RISORSE UMANE

2.1 - Consistenza e costo del personale

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

Tabella 3 - Consistenza numerica del personale

Natura del rapporto		al 31/12/2020	al 31/12/2019
dirigenti	a tempo indeterminato *	3	1
	a tempo determinato**	2	5
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	1	1
quadri	a tempo indeterminato***	17	11
	a tempo determinato	0	5
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	0	2
impiegati	a tempo indeterminato****	9	3
	a tempo determinato *****	2	6
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	2	2
	in somministrazione	15	17
co.co.co.	Collaborazione coordinata e continuativa	0	1
Totale		51	54

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

* In data 1° ottobre e 1° novembre sono stati assunti due dirigenti a tempo indeterminato.

** Nel corso del 2020 sono terminati due contratti dirigenziali a tempo determinato e a settembre il direttore generale ha terminato il suo mandato per dimissioni volontarie.

*** Nel corso del 2020, n. 4 contratti a tempo determinato sono passati a tempo indeterminato e si sono svolte 2 selezioni pubbliche per l'acquisizione di figure vacanti in organico.

**** Nel corso del 2020 si è proceduto alla trasformazione di n. 5 contratti da tempo determinato a tempo indeterminato e tramite avviso pubblico all'assunzione di un nuovo impiegato.

***** Nel corso del 2020, tramite avviso pubblico, si è proceduto all'assunzione di un impiegato a tempo determinato.

Nel corso dell'esercizio, la consistenza del personale si è attestata 51 unità, di poco inferiore a quella del 2019 (3 unità in meno), con una maggiore scopertura, pertanto, rispetto all'organico previsto (pari a 65 unità, di cui 7 dirigenti, 21 quadri e 37 impiegati).

Va, tuttavia, evidenziato che è ulteriormente migliorato il rapporto, rispetto alla consistenza organica effettiva, del personale strutturato (33 unità a tempo indeterminato e a tempo determinato), in confronto a quello non strutturato, ora composto esclusivamente da 3 unità di personale in assegnazione temporanea da Regione Lombardia e da 15 unità di personale in somministrazione.

La successiva tabella espone il costo del personale sostenuto nel 2020.

Tabella 4 - Costo del personale

	Personale AREXPO	Assegnazioni temporanee e distacchi	Contratti di Somministrazione	Co.Co.Co.	Totale
A) Salari e stipendi					
Emolumenti e assegni fissi	2.356.316,59	285.449,41	794.063,52	45.597,00	3.481.426,52
Compensi accessori	300.500,00	46.211,72	-	-	346.711,72
<i>TOTALE A)</i>	2.656.816,59	331.661,13	794.063,52	45.597,00	3.828.138,24
B) Oneri sociali	869.495,40	69.463,22	-	8.825,23	947.783,85
C) TFR	186.294,59	25.279,00	-	-	211.573,59
D) Altri Costi	-	-	-	4.124,90	4.124,90
<i>TOTALE B) + C) + D)</i>	1.055.789,99	94.742,22	-	12.950,13	1.163.482,34
TOTALE	3.712.606,58	426.403,35	794.063,52	58.547,13	4.991.620,58

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

Il dato complessivo (4,992 milioni circa) registra una leggera diminuzione (-4,91 per cento) rispetto all'esercizio precedente (5,237 milioni circa), essenzialmente riferibile alla diminuzione del costo del personale non strutturato (-440.000 euro circa, nel complesso), che ha più che compensato l'aumento di quello relativo al personale strutturato (+195.000 euro circa).

Va, inoltre, evidenziato che nella corrispondente voce del conto economico è riportato soltanto il costo del personale strutturato, sia a tempo indeterminato che a tempo determinato (3,713 milioni circa); il costo relativo al personale in assegnazione temporanea da Regione Lombardia, ai sensi dell'art. 23-bis, c. 7 del d.lgs. n. 165 del 2011, di quello in somministrazione e dei collaboratori coordinati e continuativi (pari a complessivi 1,279 milioni circa) è invece ricompreso nella voce "costi per servizi"⁷.

2.2 - Le collaborazioni esterne

Nella tabella seguente è riportato il costo delle consulenze affidate nel 2020, a confronto con quello sostenuto nell'esercizio precedente.

⁷ Cfr. anche *infra*, par. n. 4.3.

Tabella 5 - Consulenze

Tipologia	2020	2019	Variazione assoluta	Variazione percentuale
Consulenze legali e notarili	0	7.285	-7.285	-100
Consulenze fiscali e tributarie	0	0	0	0
Consulenze informatiche	0	0	0	0
Consulenze tecniche	340.467	438.418	-97.951	-22,34
Altre consulenze	7.000	0	7.000	+100
TOTALE Consulenze	347.467	445.703	-98.236	-22,04

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

Al riguardo, si evidenzia una riduzione, pari al 22 per cento circa, della spesa complessiva, dovuta all'azzeramento delle consulenze legali e notarili e ad un forte ridimensionamento di quelle tecniche, riferibile al minor ricorso agli apporti specialistici di cui la società si è avvalsa nel corso dei precedenti esercizi a supporto delle attività dirette al completamento del procedimento urbanistico prodromico all'attuazione del progetto di trasformazione e sviluppo dell'ex sito espositivo nel periodo successivo alla conclusione della manifestazione (c.d. post-Expo).

La Corte, nel prendere positivamente atto dell'andamento decrescente della spesa all'esame, raccomanda di proseguire su questa strada, facendo ricorso alle prestazioni di professionisti esterni nei soli casi in cui, in osservanza al generale principio della corretta gestione delle risorse disponibili, secondo criteri di efficienza, efficacia ed economicità, l'esigenza da soddisfare trascenda effettivamente le possibilità operative della struttura societaria.

3. ATTIVITÀ E FATTI DI GESTIONE PIÙ RILEVANTI

3.1 - Premessa

L'anno 2020 può senz'altro definirsi un anno cruciale per AREXPO essendo stato portato sostanzialmente a termine il complesso procedimento urbanistico prodromico al concreto avvio del programma di riqualificazione e di rigenerazione urbana dell'ex sito espositivo iniziato nel 2016 con l'indizione della procedura ad evidenza pubblica internazionale per la scelta dell'operatore economico cui affidare il compito, in una prima fase, di supportare la società nella redazione del c.d. *masterplan* del "Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione" (ora denominato con l'acronimo MIND: *Milano Innovation District*), nonché della correlata proposta di strumento urbanistico attuativo, e, successivamente, di gestirne, in regime di concessione, lo sviluppo, previa costituzione di un diritto di superficie sulle pertinenti aree per 99 anni (gara poi aggiudicata ad una società immobiliare australiana di rilievo internazionale: d'ora in poi "concessionario").

Parimenti, sono state, per la gran parte, concluse le procedure contrattuali volte alla definizione dei rapporti concernenti l'insediamento nell'area MIND delle "funzioni pubbliche" e/o di "interesse pubblico" di eccellenza nel campo della salute, della ricerca e dell'innovazione, denominate "ancore dello sviluppo", individuate direttamente dalla legge (Fondazione *Human Technopole*), ovvero a seguito di specifiche manifestazioni di interesse in tal senso (Università degli studi di Milano e IRCCS "Galeazzi")⁸.

Ne sono conseguiti rilevanti flussi reddituali che, se per un verso hanno consentito la chiusura in utile del bilancio d'esercizio, per l'altro, rappresentano i primi frutti, con carattere di certezza e periodicità, dei consistenti investimenti effettuati dalla società nei precedenti esercizi mediante il ricorso all'indebitamento finanziario, anch'esso, peraltro, fatto oggetto di una importante opera di ristrutturazione nel corso dell'anno.

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

⁸ Per maggiori dettagli sul contenuto delle "Linee Guida del Piano Strategico di Sviluppo", sulle modalità e sull'espletamento della gara internazionale, c.d. *masterplan*, sui presupposti normativi e sulle trattative che hanno portato all'individuazione delle "funzioni pubbliche"/"ancore dello sviluppo", si rinvia alle precedenti relazioni. Il rapporto contrattuale con l'IRCCS "Galeazzi", è stato completamente definito nel corso del 2018, mediante la stipula del contratto di compravendita di un'area avente un'estensione complessiva di 50.000 mq circa, sulla quale, all'attualità, sono in fase di ultimazione i lavori di costruzione del nuovo nosocomio.

3.2 - Il “MIND” - “Milano Innovation District” (già Parco della Scienza, del Sapere e dell’Innovazione) e il correlato strumento urbanistico attuativo

La disciplina urbanistica dell’area dove si è svolta la manifestazione “Expo Milano 2015” è contenuta nell’accordo di programma sottoscritto nel 2011,⁹ il cui art. 12, concerne, nello specifico, la sua destinazione nel periodo successivo alla conclusione dell’evento espositivo (c.d. fase post-Expo), all’uopo demandandosi la regolamentazione della relativa trasformazione urbanistico-edilizia allo strumento attuativo previsto dagli art. 87 e ss. della citata legge regionale della Lombardia n. 12 del 2015.

Precedentemente all’approvazione del PII da parte dei Comuni di Milano e di Rho, intervenuta in data 31 gennaio 2020, la Società, in data 12 aprile 2019, aveva, tuttavia, anticipatamente stipulato con il concessionario:

- un primo contratto (definito, “concessione base”) con il quale, in sostanziale conformità allo schema a suo tempo allegato al bando di gara, è stata affidata in concessione per 99 anni un’area di estensione tale da consentire lo sviluppo di 250.000 metri quadri di superficie lorda di pavimento (Slp), al fine di realizzare gli interventi immobiliari ed urbanistici previsti dal *masterplan*, nel rispetto delle eventuali diverse prescrizioni dell’approvando PII; l’efficacia delle reciproche obbligazioni assunte (tra le quali, principalmente, quelle concernenti la misura e le modalità di corresponsione del canone, in conformità all’offerta presentata in sede di gara) è stata condizionata alla costituzione del diritto di superficie sulla stessa area e per uguale durata, da effettuarsi, con separato atto, entro dieci giorni dalla sottoscrizione, all’esito della definitiva approvazione del PII, della convenzione urbanistica di cui all’art. 93 della legge regionale n. 12 del 2005;
- un secondo contratto (definito “concessione aggiunta”) con il quale, in linea con la facoltà prevista dal bando di gara, la concessione è stata estesa, per le medesime finalità e per uguale durata, ad un’altra area di estensione tale da generare ulteriori 222.750 metri quadri di Slp (e così, nel complesso, per un estensione totale pari a 472.750 metri quadri di Slp), con efficacia, anche in questo caso, condizionata alla stipula di progressivi atti di costituzione del diritto di superficie sulle aree interessate.

⁹ Tra Regione Lombardia, Comune di Milano, Provincia di Milano, Comune di Rho e Poste Italiane, con l’adesione di Expo e di AREXPO.

In entrambi i contratti è stato convenuto che AREXPO aveva facoltà di procedere, mediante procedure ad evidenza pubblica e nel rispetto dei parametri di congruità stabiliti dalla competente amministrazione finanziaria, alla vendita a terzi di porzioni di aree rimaste di sua piena proprietà, nonché all'alienazione dei suoli gravati da diritto di superficie.

Nel corso dell'esercizio, dopo la richiamata approvazione del PII da parte dei due comuni interessati, sono poi intervenuti, nell'ordine:

- in data 10 febbraio, il rilascio da parte della Regione Lombardia del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (Paur), di cui all'art. 27-bis del d.lgs. n. 152 del 2006, previa effettuazione della prescritta valutazione di impatto ambientale (Via);
- in data 3 giugno, la sottoscrizione della convenzione urbanistica, nel cui contesto è stata prevista, tra l'altro, la cessione di aree ed opere ai Comuni di Milano e di Rho a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la cessione delle aree di pertinenza delle tre "ancore dello sviluppo" e la concessione del diritto di superficie sulle aree di pertinenza del concessionario;
- in data 23 giugno, la stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie in relazione alla "concessione base";
- in data 25 giugno, la stipula di un contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie, relativamente alla "concessione aggiunta";
- in data 9 dicembre, la vendita al concessionario, all'esito di una procedura competitiva, di una porzione di sedime territoriale di 21.593 mq (pari a 34.000 mq catastali di SIp), rientrante nella "concessione aggiunta", previa modifica del relativo perimetro, per un corrispettivo pari a euro 1.938.000, oltre Iva.

3.3 - La Fondazione "Human Technopole" (HT)¹⁰

Il fatto di gestione più rilevante intervenuto nel 2020 è costituito sicuramente dalla stipula, in data 31 luglio, del contratto definitivo di compravendita di "Palazzo Italia" (già in precedenza rifunzionalizzato a cura e spese di AREXPO e concesso in comodato gratuito ad HT sin dal

¹⁰ La Fondazione - che, con d.p.c.m. in data 27 marzo 2018 è stata assoggettata al controllo della Corte dei conti ai sensi dell'art. 12 della legge n. 259 del 1958 - è stata istituita con lo scopo di creare e gestire un'infrastruttura scientifica e di ricerca per la realizzazione dell'omonimo progetto multidisciplinare in materia di salute, genomica, alimentazione e di scienza dei dati e delle decisioni per il contrasto al cancro e alle malattie neurodegenerative, a suo tempo predisposto dall'Istituto Italiano di Tecnologia, in attuazione dell'art. 5, c. 2 del d.l. n. 185 del 2016, convertito in legge n. 9 del 2016 e successivamente approvato con il d.p.c.m. 16 settembre 2016.

gennaio 2018 per un corrispettivo, in conformità alla relazione di stima dell’Agenzia delle Entrate del gennaio precedente, pari a 34.387.343 euro, oltre Iva.

Nel corso del 2020 sono inoltre proseguite le attività concordate da AREXPO e *Human Technopole* con il Protocollo d’intesa sottoscritto in data 24 maggio 2019, relativamente alla costruzione - in aree limitrofe a quelle dove insiste il succitato manufatto, a spese di HT e previo affidamento ad AREXPO, in attuazione della legge regionale 24 luglio 2018, n. 10,¹¹ delle attività di committenza ausiliaria ai sensi del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 - di un nuovo edificio da destinare ad uffici, laboratori e servizi interdisciplinari, denominato *Headquarter*, nonché di un nucleo di strutture di natura temporanea (da adibirsi ad uso di laboratori, di ufficio e di stabulazione degli animali), al fine di consentire il progressivo e celere insediamento delle attività e del personale scientifico nel sito, nelle more della completa utilizzabilità degli altri edifici.

Quanto all’*Headquarter*, nell’aprile nel 2020 è stata aggiudicato da AREXPO il concorso internazionale volto all’acquisizione di un progetto di fattibilità tecnica ed economica del nuovo edificio e all’attualità sono in corso le attività di progettazione da parte del vincitore.

Si sono, invece, già conclusi i lavori di realizzazione dei c.d. “Laboratori temporanei”, che sono stati, pertanto, consegnati ad HT da AREXPO (che ha svolto parimenti, tutte le attività di committenza ausiliaria) nel febbraio del 2021, previa stipula di un contratto di locazione temporanea delle aree sui quali tali manufatti insistono.

Va, infine, riferito che, sempre nel corso del corrente esercizio, con contratto di compravendita stipulato in data 28 settembre 2021, sono stati ceduti ad HT, per un corrispettivo pari a 14.470.885,34 oltre Iva, i comparti denominati “Cardo Nord-Ovest” e “Area di Servizio US6”, i cui lavori di rifunzionalizzazione erano stati conclusi nell’aprile precedente.

¹¹ Cfr. *supra*, par. n. 1.1.

3.4 - Il *campus* dell'Università degli studi di Milano

AREXPO e l'Università degli Studi di Milano (in prosieguo, UniMi), con uno scambio di concordi manifestazioni di volontà avvenuto nel giugno del 2019, sono addivenuti ad un nuovo e conclusivo accordo circa i contenuti del contratto preliminare di compravendita dell'area dell'ex sito espositivo sulla quale sarà realizzato il *campus* destinato ad ospitare i dipartimenti di area scientifica attualmente siti in zona "Città studi" e limitrofe del Comune di Milano¹².

In sintesi, è stato convenuto che esso avrebbe avuto ad oggetto la sola compravendita dell'area e dei connessi diritti edificatori fuori *standard* (senza, quindi, la preliminare costituzione di un diritto di superficie) e che, conseguentemente, alla sottoscrizione del contratto definitivo si sarebbe provveduto antecedentemente alla stipula da parte di UniMi dell'atto di concessione in favore del soggetto aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica ex art. 183, c. 5, del d.lgs. n. 50 del 2016 per la progettazione definitiva dell'opera e per la sua realizzazione e gestione in regime di concessione.

In tali differenti termini è stato, pertanto, sottoscritto, in data 15 luglio 2019, il contratto preliminare, con il quale, è stato stabilito, tra l'altro, che il prezzo della compravendita sarebbe stato corrisposto, quanto al 35 per cento (4,566 milioni circa), entro 120 giorni dalla data della stipula dello stesso preliminare, quanto al 40 per cento (5,218 milioni circa), entro 60 giorni dalla stipula del contratto definitivo e, quanto al saldo (3,261 milioni circa), entro 60 giorni dal collaudo dell'opera.

Essendo stata contestualmente prevista la possibilità di accesso temporaneo all'area per lo svolgimento di ogni attività propedeutica alla predisposizione del progetto e all'avvio dei lavori, UniMi ha provveduto ad indire, il successivo 29 luglio 2019, la procedura competitiva di cui all'art. 183, c. 15 del d.lgs. n. 50 del 2016, della quale è risultato aggiudicatario un raggruppamento temporaneo di imprese di cui è mandatario lo stesso operatore economico al quale è stata affidata la concessione per la realizzazione degli interventi immobiliari ed urbanistici previsti dal PII (cfr. *supra*, par. n. 3.2).

Successivamente, il Consiglio di amministrazione di AREXPO, in esecuzione dello specifico obbligo assunto dalla società con l'art. 5 del contratto preliminare di compravendita ha deliberato di indire una procedura ad evidenza pubblica per l'appalto dei lavori di eliminazione

¹² Sulla genesi e sull'evolversi dell'iniziativa, nonché sui precedenti accordi precontrattuali si è ampiamente riferito nelle relazioni relative agli esercizi 2017 (par. n. 4.5) e 2018 (par. n. 3.5), alle quali, pertanto, si rinvia per maggior informazioni.

delle preesistenze e delle interferenze presenti sull'area su cui insisterà il nuovo *campus*, nonché di sezionamento degli esistenti sottoservizi, per un importo a base d'asta di 7,75 milioni¹³, che è stata aggiudicata in data 23 giugno 2020.

Il contratto di appalto è stato stipulato il successivo 31 luglio e i relativi lavori sono stati ultimati nel giugno del corrente anno.

3.5 - La ristrutturazione del debito e il reperimento di nuove risorse finanziarie

In data 23 giugno 2020 è stato stipulato il contratto di finanziamento con l'istituto di credito aggiudicatario (in *pool* con altri istituti), della procedura ad evidenza pubblica per la concessione di un prestito finanziario *senior* del valore di 210 milioni, oltre a ulteriori 10 milioni per una linea di credito "*stand-by*", in sostituzione del finanziamento "*bridge*", di pari importo, ottenuto dal sistema bancario nel 2018, con il quale era stata estinta, nella quasi totalità, la precedente partita debitoria nei confronti dello stesso sistema bancario, nonché di Expo e del socio Ente autonomo fondazione fiera internazionale di Milano.

Grazie al miglioramento del merito creditizio della Società in considerazione dei flussi di cassa attesi per effetto degli atti contrattuali già stipulati e stipulandi in attuazione del programmato piano di sviluppo del sito, ai quali si è fatto cenno nei paragrafi immediatamente precedenti, sono state ottenute condizioni economiche decisamente più favorevoli ed in linea con i tassi di mercato per analoghe operazioni di finanziamento, rispetto a quelle del preesistente finanziamento "*bridge*"; ciò ha consentito di abbattere di quasi il 40 per cento il tasso medio di indebitamento, ora attestatosi intorno al 3,4 per cento.

Nello specifico, sono state concesse le seguenti cinque linee di credito:

- linea di credito A) pari a 25 milioni di euro (di tipo *amortizing* e con durata di 2 anni) - tasso variabile pari all'Euribor a 6 mesi + 2,25 per cento, garantita dalle cessioni di aree ed immobili ad HT e a UniMi;
- linea di credito B) pari a 79 milioni di euro (di tipo *amortizing* e con durata di 15 anni) - tasso fisso pari al 3,0 per cento, garantita dai canoni derivanti dal contratto di "concessione base";

¹³ Il quadro economico complessivo dell'appalto, comprensivo degli oneri per la sicurezza e delle somme a disposizione, è pari a 8,53 milioni circa.

- linea di credito C) pari a 79 milioni di euro (di tipo *amortizing* e con durata di 15 anni) - tasso fisso pari al 3,5 per cento, garantita da ipoteca iscritta sui diritti volumetrici residuali dell'area in capo ad AREXPO, di quelli relativi alla "concessione aggiunta" e sulla nuda proprietà dei terreni gravati da diritto di superficie;

- linea di credito D) pari a 27 milioni di euro (di tipo *bullet* e con durata di 16 anni) - tasso fisso pari al 4,0 per cento;

- linea di credito "*stand-by*" pari a 10 milioni di euro (di tipo *revolving* e con durata di 18 mesi rinnovabile sino a 16 anni) - tasso variabile pari all' Euribor a 3 mesi + 0,5 per cento.

La commissione di mancato utilizzo è pari all'1 per cento, mentre la commissione "*up front*" sulle linee A-B-C e D è pari allo 0,90 per cento *una tantum*.

Nel corso del 2020 è già stato rimborsato un importo di 11,1 milioni circa,¹⁴ sicché l'indebitamento finanziario nei confronti del sistema bancario si è ridotto, alla fine dell'esercizio, a 198,9 milioni.

3.6 - Il piano industriale

Il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 26 maggio 2020, ha proceduto ad un aggiornamento del Piano industriale 2019/2035, approvato nella seduta del 26 novembre 2019, a seguito della stipula degli atti di concessione sottoscritti nell'aprile precedente¹⁵ ed in vista dell'assunzione del finanziamento *senior* di 210 milioni di cui si è testé detto.

Nella sua costruzione sono stati presi in considerazione elementi di natura economica, patrimoniale e finanziaria, con un approfondimento su quelli di natura monetaria, ovvero sui flussi reddituali attesi nel periodo compreso negli anni dal 2020 al 2035, vale a dire, nel periodo di sviluppo del programma di rigenerazione urbana dell'area MIND, anche al fine di evidenziare la sostenibilità finanziaria e il merito creditizio dell'iniziativa imprenditoriale.

A tal fine, sono stati messi in particolare risalto i riflessi finanziari derivanti dai contratti relativi alla "concessione base" e alla "concessione aggiunta", in relazione ai quali sono stati stimati ricavi nell'arco di piano (coincidente con la fase di sviluppo), per un totale di 600 milioni circa, a titolo di canoni concessori, di anticipi sugli stessi, di rimborsi dei costi di infrastrutturazione e

¹⁴ In conformità alla clausola di "*cash sweep*", inserita nel contratto di finanziamento, secondo cui i flussi di cassa eccedenti i 6 milioni alla fine di ogni esercizio devono essere destinati al rimborso del debito.

¹⁵ Cfr. *supra*, par. n. 3.2.

di corrispettivo per la vendita della nuda proprietà di parte (142.000 mq circa) della SIp totale (227.250 mq) relativa alle aree oggetto della “concessione aggiunta”.

I ricavi dalle alienazioni delle aree e dei manufatti in favore delle due “funzioni pubbliche”/“ancore dello sviluppo” (HT e UniMi), che si realizzeranno nei primi 6 anni di piano, sono stati, invece, stimati in 64 milioni circa.

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

4. IL BILANCIO

4.1 - Notazioni generali

Il bilancio d'esercizio è stato approvato dall'assemblea ordinaria degli azionisti tenutasi in data 12 luglio 2021.

Esso è stato previamente comunicato alla società di revisione, che, dopo aver effettuato i riscontri di sua competenza, ha rassegnato, in data 11 giugno 2021, la prescritta relazione all'Assemblea, ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39.

In conformità al dettato dell'art. 2429 c.c., il bilancio è stato, altresì, comunicato al Collegio sindacale, che, con relazione in data 10 giugno 2021, ha riferito all'Assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri.

Poiché AREXPO è stata inclusa, a decorrere dal 1° gennaio 2018, nell'elenco delle "Amministrazioni pubbliche" inserite nel conto economico consolidato, compilato dall'Istat¹⁶, la società si è, altresì, conformata, alle prescrizioni degli artt. 11 e 13 del d.lgs. 31 maggio 2011, n. 91, allegando ai documenti di bilancio (stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario, nota integrativa e relazione sulla gestione) il prospetto del conto consuntivo in termini di cassa, con la ripartizione della spesa per missioni e programmi, ai sensi dell'art. 9 del d.m. 27 marzo 2013.

L'esercizio si è chiuso con un utile di 3.762.878 euro, che, con votazione unanime dei soci e conformemente alla proposta del Consiglio di amministrazione, è stato destinato, quanto a 188.144 euro, a riserva legale e, quanto alla parte differenziale (3.574.734 euro), è stato portato interamente a nuovo.

Di segno positivo, a fronte dei risultati entrambi negativi dello scorso esercizio, sono conseguentemente il margine operativo lordo (Ebitda¹⁷) e il risultato operativo (Ebit¹⁸), che si sono attestati, rispettivamente, a 21,756 milioni circa e a 16,987 milioni circa.

Tale risultato, oltre alla consistente diminuzione degli oneri finanziari, per effetto delle migliori condizioni economiche del finanziamento *senior*¹⁹, è principalmente ascrivibile all'approvazione

¹⁶ Comunicato pubblicato sulla G.U. n. 228 del 29 settembre 2017, ai sensi dell'art. 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

¹⁷ *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization.*

¹⁸ *Earnings Before Interest and Taxes.*

¹⁹ Cfr. *supra*, par. n. 3.5.

del Piano integrato di intervento avvenuta all'inizio dell'anno ed alla conseguente stipula della convenzione urbanistica e degli atti di costituzione del diritto di superficie in favore del concessionario.²⁰

Il completamento del complesso procedimento urbanistico ha, infatti, comportato l'incameramento, nel corso del 2020, dei ricavi relativi al pagamento del canone e al rimborso degli oneri di urbanizzazione e di infrastrutturazione da parte del concessionario, nonché di quelli conseguenti all'avvio del programma di dismissioni delle aree relative alla "concessione aggiunta" e alla cessione di *asset* ai comuni di Milano e Rho a scomputo delle opere di urbanizzazione.

Sul volume dei ricavi ha, inoltre, influito significativamente l'incameramento del corrispettivo a seguito della stipula del contratto di compravendita di "Palazzo Italia"²¹.

4.2 - Lo stato patrimoniale

La tabella che segue evidenzia le risultanze della situazione patrimoniale.

²⁰ Cfr. *supra*, par. n. 3.2.

²¹ Cfr. *supra*, par. n. 3.3.

Tabella 6 - Stato patrimoniale

	(euro)	
	2020	2019
ATTIVO		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-
B) immobilizzazioni		
- Immateriali	38.251	92.054
- Materiali	183.325.479	1.807.492
- Finanziarie	-	-
Totale Immobilizzazioni	183.363.730	1.899.546
C) Attivo circolante		
- Rimanenze	87.217.600	313.938.613
- Crediti	61.651.451	37.396.290
- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
- Disponibilità Liquide	8.526.900	5.626.159
Totale attivo circolante	157.395.951	356.961.062
D) Ratei e risconti	2.793.124	593.464
TOTALE ATTIVO	343.552.805	359.454.072
PASSIVO		
A) Patrimonio Netto		
I Capitale	100.080.424	100.080.424
II Riserve	30.012.253	43.946.563
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	(16.480.674)	(16.480.673)
IX Utile (perdita) dell'esercizio	3.762.878	(13.934.316)
Totale patrimonio netto	117.374.881	113.611.998
B) Fondi per rischi e oneri	4.028.262	598.745
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	414.513	290.941
D) Debiti	221.732.820	244.949.624
E) Ratei e risconti	2.329	2.764
TOTALE PASSIVO	343.552.805	359.454.072

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

Con riguardo all'attivo, si registra, innanzitutto, un consistente incremento, pari nel complesso a 181,5 milioni circa, delle immobilizzazioni materiali, riferibile, principalmente alla sotto-voce "terreni e fabbricati" (passata da un valore pari a zero nel 2019 a 181.928.518 euro); essa trova parziale contropartita nella voce "rimanenze" dell'attivo circolante, che si decrementa complessivamente di 226,7 milioni circa.

Dette variazioni sono conseguenti alla sottoscrizione, in data 3 giugno 2020, della convenzione urbanistica concernente la rigenerazione urbana e lo sviluppo dell'area dell'ex sito espositivo e dei conseguenti successivi atti di costituzione del diritto di superficie in favore del concessionario, nonché delle cessioni di immobili effettuate nel corso dell'esercizio.²²

²² Cfr. *supra*, parr. nn. 3.2 e 3.3.

In sintesi, sono state iscritte a immobilizzazioni materiali, con contestuale scarico dal “magazzino”²³, le aree gravate da diritto di superficie di cui alla “concessione base” e “alla concessione aggiunta”, limitatamente, con riguardo a quest’ultima, a quelle (per un’estensione pari 80 mila mq di SIp sviluppabile) per le quali era stata esclusa, per decisione assembleare, la possibilità di una futura alienazione a terzi, nonché le aree e le opere asservite ad uso pubblico. Parimenti, è stato scorporato dalle rimanenze il valore, pari a 44, 6 milioni circa, degli immobili ceduti a terzi nel corso dell’esercizio.²⁴

Nelle rimanenze iscritte nell’attivo circolante è ora ricompreso il solo valore delle aree e delle opere destinate ad essere cedute ad HT, ad UniMi e ai Comuni di Milano e Rho a scapito delle opere di urbanizzazione, nonché delle porzioni dell’area inclusa nella “concessione aggiunta” per le quali pure è prevista l’alienazione a terzi²⁵.

È stata, comunque, effettuata una verifica (*impairment test*) sulla recuperabilità del valore complessivo delle rimanenze iscritte rispetto al desumibile valore di realizzo sul mercato quale, a sua volta, ricavabile dal prezzo di cessione delle aree per l’insediamento delle funzioni pubbliche (HT e UniMi) pattuito negli accordi precontrattuali sottoscritti e dal valore del contratto di “concessione aggiunta”.

La tabella che segue espone, nel dettaglio, gli elementi patrimoniali che concorrono alla determinazione del valore delle immobilizzazioni materiali e le relative movimentazioni.

²³ Nel quale la Società aveva appostato, nei precedenti esercizi, il valore dell’intero patrimonio immobiliare in attesa dell’esatta individuazione delle aree e dei manufatti da destinare alla vendita, ovvero concorrenti alla normale attività produttiva dell’azienda, rispetto ai beni di uso durevole facenti parte dell’organizzazione permanente della stessa.

²⁴ Cfr. *supra*, parr. nn. 3.2, 3.3 e 3.4.

²⁵ Cfr. *supra ibidem*.

Tabella 7 - Immobilizzazioni materiali

Tipologia	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali (mobili e macchine d'ufficio)	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	0	148.086	2.555.993	421.491	3.125.570
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	55.532	1.119.991	142.555	1.318.078
Valore di Bilancio	0	92.554	1.436.002	278.936	1.807.492
Variazioni nell'esercizio					
Riclassifiche (Valore di Bilancio)	182.042.965	0	0	0	182.042.965
Incrementi per acquisizioni	0	0	562	53.855	54.417
Decrementi per alienazioni e dismissioni (valore di Bilancio)	0	0	0	810	810
Ammortamento dell'esercizio	114.447	22.213	383.441	58.484	578.585
Altre variazioni	0	0	0	0	0
Totale Variazioni	181.928.518	-22.213	-382.879	-5.439	181.517.987
Valore di fine esercizio					
Costo	182.042.965	148.086	2.556.555	474.446	185.222.052
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	114.447	77.745	1.503.432	200.949	1.896.573
Valore di Bilancio	181.928.518	70.341	1.053.123	273.497	183.325.479

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

I crediti sono pari a 61.651.451 euro e registrano un aumento del 64,8 per cento circa rispetto al valore dell'esercizio precedente (37.396.290 euro).

Essi sono esposti, per natura e ammontare, nella tabella che segue.

Tabella 8 - Crediti

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

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

I crediti verso clienti, di cui 16,3 milioni circa per fatture emesse e 5,5 milioni circa per fatture da emettere, si riferiscono principalmente a crediti commerciali per la vendita di beni ed aree

aeree di proprietà e per il riaddebito dei costi di realizzazione delle urbanizzazioni esistenti e di completamento.

I crediti verso altri espongono principalmente quelli derivanti dagli atti di cessione di opere nei confronti dei Comuni di Milano e di Rho a scomputo, come detto, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le imposte anticipate, pari a 10,4 milioni circa, sono state iscritte nell'attivo circolante, essendo stato valutato che, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee, il reddito imponibile non sarà inferiore, con ragionevole certezza, all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Tabella 9 - Crediti per scadenza

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

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante erano pari a fine esercizio a 8.526.900 euro, a fronte dell'importo di 5.626.159 euro registrato al 31 dicembre 2019.

La tabella che segue espone la loro composizione e le relative movimentazioni.

Tabella 10 - Disponibilità liquide

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

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

Con riguardo alle poste del passivo, si evidenzia, innanzitutto, che il valore del patrimonio netto (117.374.881 euro) registra un incremento pari al 3,3 per cento circa rispetto al 2019 (113.611.998 euro) imputabile essenzialmente al risultato positivo dell'esercizio.

La tabella che segue espone le relative movimentazioni.

Tabella 11 - Patrimonio netto

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	100.080.424	-	-	-	-	-	100.080.424
Riserva da sovrapprezzo azioni	43.815.536	-	-	13.934.316	-	-	29.881.220
Riserva legale	131.030	-	-	-	-	-	131.030
Varie altre riserve	-3	-	-	-	6	-	3
Utili (perdite) portati a nuovo	-16.480.673	-	-1	-	-	-	-16.480.674
Utili (perdite) dell'esercizio	-13.934.316	-	-	-13.934.316	-	3.762.878	3.762.878
Totale Patrimonio netto	113.611.998	-	-1	0	6	3.762.878	117.374.881

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

I fondi per rischi ed oneri ammontano complessivamente a 4.028.262 euro ed accolgono gli accantonamenti effettuati nel corso dell'esercizio per fronteggiare l'eccedenza (pari a 2,5 milioni di euro) dei costi sostenuti per la rifunzionalizzazione degli edifici insistenti nell'area denominata "Cardo Nord-Ovest" in cessione ad HT, rispetto al valore recuperabile dalla loro alienazione e le riserve (per un valore pari a 1,5 milioni circa) iscritte da alcuni appaltatori di lavori.

È stato invece completamente rilasciato il fondo, stanziato nell'esercizio 2013, per fronteggiare gli oneri dovuti a Expo (ora in liquidazione) per la bonifica del sito (578.740 euro), essendo stati conclusi i relativi lavori nel corso del 2020.

L'incremento dell'accantonamento per il Tfr (ammontante a 414.513 euro, rispetto ai 291 mila euro del 2019) è imputabile alle assunzioni di personale strutturato effettuate nel corso dell'esercizio.

I debiti ammontano a complessivi 221.732.820 euro e registrano un decremento del 9,5 per cento circa rispetto al precedente esercizio (244.949.624 euro).

Tabella 12 - Debiti

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

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

I debiti verso banche ammontano a complessivi 198,9 milioni e si riferiscono al prestito “*senior*” sottoscritto nel 2020, al netto della quota rimborsata nel corso dell’esercizio.²⁶

I debiti verso fornitori si riferiscono a fatture da pagare computate in conformità al principio di competenza; la variazione in diminuzione più consistente, pari a 20 milioni, è conseguente all’avvenuto pagamento del residuo debito per le opere di infrastrutturazione in favore di Expo.²⁷

L’incremento degli “acconti” è riconducibile ai depositi cauzionali incamerati nel corso dell’esercizio e non restituiti.

Nella tabella che segue si riportano i dati relativi alla movimentazione del valore dei debiti e alla loro ripartizione per scadenza.

Tabella 13 - Debiti per scadenza

Tipologia	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti vs banche	210.000.000	-11.100.000	198.900.000	0	198.900.000
Acconti	0	4.569.068	4.569.068	4.569.068	0
Debiti vs fornitori	31.495.206	-21.252.891	10.242.315	8.802.954	1.439.361
Debiti tributari	574.741	4.370.924	4.945.665	4.945.665	0
Debiti vs istituti di previdenza	182.743	-75.320	107.423	107.423	0
Altri debiti	2.696.934	271.415	2.968.349	2.668.349	300.000
Totale debiti	244.949.624	-23.216.804	221.732.820	21.093.459	200.639.361

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

Il debito bancario si riferisce interamente al finanziamento “*senior*”, del quale si è già riferito in precedenza ed è assistito, quanto a 184,5 milioni, da garanzia ipotecaria iscritta sui terreni in piena

²⁶ Cfr. *supra* par. n. 3.5.

²⁷ Cfr. *supra*, *ibidem*.

proprietà inclusi nella “concessione aggiunta” e sulla nuda proprietà di quelli facenti parte della concessione base.

4.3 - Il conto economico

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

Tabella 14 - Conto economico

	2020	2019
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	56.973.845	16.061.775
- Variazione delle rimanenze in prodotti in corso di lavorazione	(44.678.048)	8.012.489
- Altri ricavi e proventi	35.010.650	1.717.088
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	47.306.447	25.791.352
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	10.377	11.144
- Per servizi	19.679.871	20.554.999
- Per godimento di beni di terzi	73.423	89.617
- Per il personale	3.712.607	3.517.694
- Ammortamenti e svalutazioni	741.407	623.457
- Accantonamenti	4.028.262	-
- Oneri diversi di gestione	2.073.918	2.424.296
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	30.319.865	27.221.207
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	16.986.582	(1.429.855)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- Proventi da partecipazioni	-	-
- Altri proventi finanziari	107	1.150
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	9.386.820	12.318.511
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(9.386.713)	(12.317.361)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
- Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-	-
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	7.599.869	(13.747.216)
- Totale imposte correnti, differite e anticipate	3.836.991	187.100
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	3.762.878	(13.934.316)

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

Il valore della produzione registra un sensibile incremento pari a 21,5 milioni circa (+83,4 per cento circa) per effetto, principalmente, dei maggiori ricavi realizzati in conseguenza della stipula della convenzione urbanistica, a seguito dell’approvazione del PII, nonché della stipula

del contratto definitivo di compravendita di “Palazzo Italia” a HT.²⁸

A fronte di tale dato, si evidenzia pure un discreto aumento dei costi della produzione che passano da 27,2 milioni circa a 30,3 milioni circa a (+11,4 per cento circa), riferibile essenzialmente ai disposti accantonamenti ai “Fondi rischi ed oneri” di cui si è detto al precedente paragrafo.

Tra gli altri costi più significativi, si assiste ad una diminuzione di quelli “per servizi”, che rappresentano la voce più consistente (-4,3 per cento circa), solo in parte compensata dal più elevato ammontare dei “costi per il personale”²⁹ strutturato, nonché degli ammortamenti.

In consistente diminuzione (-23,8 per cento circa) sono, infine, gli oneri finanziari in conseguenza delle più favorevoli condizioni economiche del prestito *senior*³⁰.

4.4 - Il rendiconto finanziario e il conto consuntivo in termini di cassa

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

A fine esercizio 2020 si registrano disponibilità liquide pari a 8,527 mln, con un incremento di 2,9 mln rispetto alle disponibilità a fine 2019.

²⁸ Cfr. *supra*. par. n. 4.1.

²⁹ Cfr. *supra* par. n. 2.1.

³⁰ Cfr. *supra* par. n. 3.5.

Tabella 15 – Rendiconto finanziario

FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO	2020	2019
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.762.878	(13.934.316)
Imposte sul reddito	3.836.991	187.100
Interessi passivi/(attivi)	9.386.713	12.317.361
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	16.986.582	(1.429.855)
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	4.214.557	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	632.389	508.772
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	(469.722)	114.685
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>4.377.224</i>	<i>623.457</i>
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	21.363.806	(806.398)
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	226.721.013	(8.012.489)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.097.336	(18.718.918)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(21.252.891)	(4.311.539)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(2.199.660)	777.698
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(435)	2.764
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	(20.162.419)	21.977.550
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>184.202.944</i>	<i>(8.284.934)</i>
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	205.566.750	(9.091.332)
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(9.386.713)	(12.317.361)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(82.728)	61.075
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(9.469.441)</i>	<i>(12.256.286)</i>

Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	196.097.309	(21.347.618)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(182.097.382)	(67.415)
Disinvestimenti	810	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(1)	(9.933)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(182.096.573)	(77.348)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(210.000.000)	0
Accensione finanziamenti	210.000.000	21.620.236
(Rimborso finanziamenti)	(11.100.000)	0
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	5	0
(Rimborso di capitale)	0	(4)
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(11.099.995)	21.620.232
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.900.741	195.266
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	5.626.142	5.429.986
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	17	907
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.626.159	5.430.893
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	8.525.717	5.626.142
Assegni	0	0

Denaro e valori in cassa	1.183	17
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	8.526.900	5.626.159
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Fonte: Bilancio Arexpo

Si riporta nella seguente tabella il prospetto del conto consuntivo in termini di cassa, con la ripartizione della spesa per missioni e programmi, ai sensi dell'art. 9 del d.m. 27 marzo 2013, che è stato redatto ed allegato ai documenti di bilancio in osservanza degli artt. 11 e 13 del d.lgs. 31 maggio 2011, n. 91³¹. Il risultato (fondo di cassa al 31.12.2020) è coerente con il rendiconto finanziario.

³¹ Cfr. *supra* par. n. 4.1.

Tabella 16 - Conto consuntivo in termini di cassa

ENTRATE		Importi	SPESE		Importi				
	Fondo di cassa all'inizio esercizio				Missione 08 Prog. 001	Missione 01 Prog. 001	Missione 50		Missione 99 Prog. 001
							Prog. 001	Prog. 002	
I	ENTRATE CORRENTI DI NATURA TRIBUTARIA	-	I	SPESE CORRENTI	19.463.345	381.406	9.386.713	-	1.427.270
II	TRASFERIMENTI CORRENTI	-		Redditi da lavoro dipendente	3.286.204	-	-	-	426.403
III	ENTRATE EXTRA TRIBUTARIE	6.207.306		Imposte e tasse	2.836.124	-	-	-	1.000.867
301	Vendita beni, servizi e proventi gestione	2.373.166		Acquisto di beni e servizi	13.341.017	381.406	-	-	-
303	Interessi attivi	107		Interessi passivi	-	-	9.386.713	-	-
305	Rimborsi e altre entrate correnti	3.834.033							
IV	ENTRATE IN CONTO CAPITALE	63.148.289	II	SPESE IN CONTO CAPITALE	8.094.576	-	-	-	-
403	Trasferimenti in conto capitale	-		Investimenti fissi lordi	6.103.130	-	-	-	-
404	Entrate da alienazione beni mat. e imm.	63.148.289		Altre spese in conto capitale	1.991.447	-	-	-	-
V	ENTRATE DA RIDUZIONE ATT. FINANZ.	6.871.132	III	SPESE PER INCREMENTO ATT. FINANZIARIE					
502	Riscossione di crediti	6.871.132			-	-	-	-	-
	Totale entrate finali	81.852.886		Totale spese finali	27.557.921	381.406	9.386.713	-	1.427.270
VI	ACCENSIONE PRESTITI	210.000.000	IV	RIMBORSO PRESTITI	23.472.675	-	-	221.100.000	-
602	Accensione prestiti a breve termine	-		Rimborsi prestiti a breve termine	-	-	-	210.000.000	-
603	Accensione mutui/finanziamenti M/L	210.000.000		Rimborso mutui/finanziamenti M/L	-	-	-	11.100.000	-
				Rimborso di altre forme di indebitamento	23.472.675	-	-	-	-
	Totale accensione prestiti	210.000.000		Totale rimborso prestiti	23.472.675	-	-	221.100.000	-
				TOTALE SPESE I,II,IV	51.030.596	381.406	9.386.713	221.100.000	1.427.270
	TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE	291.852.886		TOTALE COMPLESSIVO SPESE	283.325.986				
									Fondo di cassa a fine esercizio 2020
									8.526.900

Legenda missioni:

MISSIONE 08: ASSETTO DEL TERRITORIO ED EDILIZIA ABITATIVA / Programma 001 - Urbanistica ed assetto del territorio

MISSIONE 01: SERVIZI ISTITUZIONALI GENERALI E DI GESTIONE / Programma 001 - Organi istituzionali

MISSIONE 50: DEBITO PUBBLICO / Ammortamento mutui e prestiti obbligazionari - Programma 001 quota interessi e Programma 002 quota capitale

MISSIONE 99: SERVIZI PER CONTO TERZI E PARTITE DI GIRO / Programma 001 - Servizi per conto terzi e partite di giro

Fonte: Bilancio Arexpo

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

5. CONCLUSIONI

AREXPO s.p.a., con sede in Milano, è stata costituita il 1° giugno 2011, con un capitale sociale di 2 milioni interamente versato dalla Regione Lombardia, in attuazione dell'art. 7, c. 11 della legge regionale 15 agosto 2010 n. 13, avendo come principali scopi sociali l'acquisizione e la concessione in uso o in superficie alla società pubblica Expo 2015 s.p.a. (Expo) delle aree sulle quali si sarebbe poi svolta la manifestazione "EXPO Milano 2015" e, successivamente, una volta concluso l'evento espositivo, la loro valorizzazione e riqualificazione (c.d. fase "post Expo").

In conformità alle previsioni della legge regionale della Lombardia 24 luglio 2018, n. 10, a quest'ultimo obiettivo sociale (che costituisce, a partire dal 2016, quello principale) si è aggiunto successivamente (modifica statutaria del 19 dicembre 2018) quello dello svolgimento delle attività di centralizzazione delle committenze, nonché dell'esecuzione delle attività di committenza ausiliarie, con riguardo alle procedure di affidamento relative alla realizzazione di interventi sull'area di proprietà che ha ospitato l'Esposizione Universale e di quegli altri, anche esterni alle suddette aree, purché ricompresi nel territorio della Città metropolitana di Milano e strettamente connessi ai primi (con la modifica statutaria del 15 marzo 2021, in attuazione dell'art. 9, c. 4 della legge regionale n. 18 del 2019, tale limite territoriale è stato eliminato).

A decorrere dal 15 dicembre 2016, lo Stato, subentrato nella compagine sociale in attuazione dell'art. 5, c. 1 del d.l. 28 novembre 2015, n. 185 convertito, con modificazioni, dalla legge 22 gennaio 2016, n. 6, detiene, attraverso il Ministero dell'economia e delle finanze (Mef), una quota maggioritaria del capitale sociale pari al 39,28 per cento; le altre quote sono detenute, nella misura paritaria del 21,05 per cento, dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano, nonché, in misura inferiore dalla Fondazione Fiera internazionale di Milano - Ffm (16,80 per cento), dalla Città metropolitana di Milano (1,21 per cento) e dal Comune di Rho (0,61 per cento).

La società è amministrata da un Consiglio di amministrazione, composto da cinque membri, dei quali quattro sono nominati dai soci pubblici, ai sensi dell'art. 2449 c.c., e uno è nominato dall'Assemblea; nello specifico, a norma dell'art. 16 dello statuto, un componente è designato dal Comune di Milano ed assume l'incarico di Presidente dell'organo, un componente è designato dalla Regione Lombardia ed assume l'incarico di Amministratore delegato, due componenti sono designati dal Ministero dell'economia e delle finanze, mentre il quinto componente, è nominato dall'Assemblea su proposta dei soci che non sono titolari del potere di nomina diretta ex art.

2449 c.c. (Fondazione Fiera internazionale di Milano (Ffm) e Comune di Rho; nel Consiglio di amministrazione in carica nel 2020 è stato nominato un membro in rappresentanza di Ffm). Quanto ai compensi, al Presidente spetta un compenso di 50.000 euro annui, all'Amministratore di 192.000 euro (oltre 25.000 euro come componente del Cda), ai Consiglieri 25.000 euro.

Il Collegio sindacale si compone di tre membri effettivi e di due supplenti.

I tre sindaci effettivi sono nominati, come consentito dall'art. 2449 c.c., dal Mef, dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano, mentre, quelli supplenti, sono nominati da questi ultimi due soci; il sindaco nominato dal Mef assume le funzioni di Presidente dell'organo. Al Presidente spetta un compenso di 23.000 euro annui lordi, per i due componenti effettivi, fissato in 18.000 euro annui lordi.

A decorrere dal 4 settembre 2020 non è più presente al vertice della struttura organizzativa aziendale la figura del Direttore generale, avendo il Consiglio di amministrazione deciso, a seguito delle dimissioni del dirigente che rivestiva tale ruolo, di non nominarne uno nuovo.

Alla data del 31 dicembre 2020 erano in servizio 51 unità di personale per un costo complessivo di 4,99 milioni circa, di cui, 3,71 milioni circa riferiti al personale strutturato e 1,28 milioni circa a quello non strutturato.

Il costo delle consulenze affidate nel 2020, a confronto con quello sostenuto nell'esercizio precedente, evidenzia una discreta riduzione (22 per cento circa), dovuta essenzialmente al ridimensionamento di quelle tecniche.

La Corte, nel prendere positivamente atto dell'andamento decrescente della spesa all'esame, raccomanda di proseguire su questa strada, facendo ricorso alle prestazioni di professionisti esterni nei soli casi in cui, in osservanza al generale principio della corretta gestione delle risorse disponibili, secondo criteri di efficienza, efficacia ed economicità, l'esigenza da soddisfare trascenda effettivamente le possibilità operative della struttura societaria.

L'anno 2020 può senz'altro definirsi un anno cruciale per AREXPO essendo stato portato sostanzialmente a termine il complesso procedimento urbanistico prodromico al concreto avvio del programma di riqualificazione e di rigenerazione urbana dell'ex sito espositivo principiato nel 2016.

Parimenti, sono state, per la gran parte, concluse le procedure contrattuali volte alla definizione dei rapporti concernenti l'insediamento nell'area MIND (*Milano Innovation District*) delle "funzioni pubbliche" e/o di "interesse pubblico" di eccellenza nel campo della salute, della

ricerca e dell'innovazione, denominate "ancore dello sviluppo", individuate direttamente dalla legge (Fondazione *Human Technopole*), ovvero a seguito di specifiche manifestazioni di interesse in tal senso (Università degli studi di Milano e IRCCS "Galeazzi").

Ne sono conseguiti rilevanti flussi reddituali che, se per un verso hanno consentito la chiusura in utile del bilancio d'esercizio, per l'altro, rappresentano i primi frutti, con carattere di certezza e periodicità, dei consistenti investimenti effettuati dalla Società nei precedenti esercizi mediante il ricorso all'indebitamento finanziario, anch'esso, peraltro, fatto oggetto di una importante opera di ristrutturazione nel corso dell'anno, che ha consentito di abbattere sensibilmente l'ammontare degli oneri finanziari.

Il bilancio relativo all'esercizio 2020 è stato approvato dall'Assemblea ordinaria dei soci tenutasi in data 12 luglio 2021.

Il patrimonio netto si è attestato a 117,37 milioni con un incremento del 3,3 per cento circa rispetto al 2019 (113,6 milioni circa). Ciò, principalmente, per effetto della chiusura dell'esercizio con un utile di 3.762.878 euro, che, con votazione unanime dei soci e conformemente alla proposta del Consiglio di amministrazione, è stato destinato, quanto a 188.144 euro, a riserva legale e, quanto alla parte differenziale (3.574.734 euro), è stato portato interamente a nuovo.

Di segno positivo, a fronte dei risultati entrambi negativi dello scorso esercizio, sono conseguentemente il margine operativo lordo (Ebitda) e il risultato operativo (Ebit), che si sono attestati, rispettivamente, a 21,756 milioni circa e a 16,987 milioni circa.

Tale positivo risultato, oltre alla consistente diminuzione degli oneri finanziari, per effetto delle migliori condizioni economiche del finanziamento bancario *senior* di 210 milioni ottenuto in corso d'anno in sostituzione di quello *bridge* di pari importo contrattato in precedenza, è principalmente ascrivibile all'approvazione del Piano integrato di intervento avvenuta all'inizio dell'anno ed alla conseguente stipula della convenzione urbanistica e degli atti di costituzione del diritto di superficie in favore del concessionario aggiudicatario della gara internazionale indetta nel 2016.

Il completamento del complesso procedimento urbanistico ha, infatti, comportato l'incameramento, nel corso del 2020, dei ricavi, relativi al pagamento del canone e al rimborso degli oneri di urbanizzazione e di infrastrutturazione da parte del concessionario, nonché di quelli conseguenti all'avvio del programma di dismissione di alcune delle aree di proprietà e alla cessione di *asset* ai Comuni di Milano e Rho a scomputo delle opere di urbanizzazione.

Sul volume dei ricavi ha, inoltre, influito significativamente l'incameramento del corrispettivo a seguito della stipula del contratto di compravendita di "Palazzo Italia" in favore della Fondazione *Human Technopole*.

Il rendiconto finanziario espone a fine esercizio 2020 disponibilità liquide pari a 8,527 mln, con un incremento di 2,9 mln rispetto alle disponibilità a fine 2019.

CORTE DEI CONTI SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

