



# Arexpo S.p.A.

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017**  
(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.  
12 aprile 2018



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 2017, 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 2017, 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.

#### **Richiamo di informativa**

Si segnala quanto riportato dagli amministratori nella nota integrativa, al paragrafo "Criteri di redazione", circa le considerazioni in base alle quali il bilancio d'esercizio è stato redatto nel presupposto della continuità aziendale. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

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

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

## **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

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

Gli Amministratori della Arexpo S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2017, 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 2017 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 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



**Arexpo S.p.A.**

*Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio  
31 dicembre 2017*

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, 12 aprile 2018

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Giovanni Rebay'. The signature is stylized and fluid, with a long horizontal stroke extending to the right.

Giovanni Rebay  
Socio



arexpo

# BILANCIO 2017





## INFORMAZIONI GENERALI

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

Unità Locale in via T. Taramelli, n. 26 – 20124 Milano

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

REA **MI-1960692**

## COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2017

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

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

## CARICHE SOCIALI

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

#### DURATA IN CARICA

#### SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2018

<u>PRESIDENTE:</u>	Prof. Giovanni Azzone	(assemblea 29 febbraio 2016)
<u>CONSIGLIERI:</u>	Avv. Giuseppe Bonomi	(assemblea 29 febbraio 2016)
	Avv. Ada Lucia De Cesaris	(assemblea 30 novembre 2016)
	Prof. Marco Simoni	(assemblea 30 novembre 2016)
	Avv. Chiara Della Penna	(assemblea 29 febbraio 2016)
	sostituita nell'assemblea del 21 marzo 2018 dalla Dott.ssa Enrica Baccini	

### COLLEGIO SINDACALE

#### DURATA IN CARICA

#### SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

<u>PRESIDENTE:</u>	Dott.ssa Carla Pavone	(assemblea 22 febbraio 2017)
<u>SINDACI EFFETTIVI:</u>	Dott. Mario Lucio Reduzzi	(assemblea 30 novembre 2016)
	Dott. Vittorio Grazi	(assemblea 29 giugno 2015)
<u>SINDACI SUPPLEMENTI:</u>	Dott. Andrea Manzoni	(assemblea 29 giugno 2015)
	Dott. Giuseppe Giussani	(assemblea 29 giugno 2015)



SINDACI DIMESSI: Dott.ssa Cristina Citterio (dal 22 febbraio 2017)

**ORGANISMO DI VIGILANZA**

**DURATA IN CARICA SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017**

PRESIDENTE: Avv. Claudio Acampora

COMPONENTI: Dott. Ezio Simonelli

Dott. Domenico Salerno

---

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

**DURATA IN CARICA SINO AD APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017**

3





## RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

il Progetto di bilancio al 31 dicembre 2017, che alleghiamo e sottoponiamo alla Vostra approvazione, chiude con una perdita d'esercizio pari ad Euro 22.401.438. Il Patrimonio Netto alla data di bilancio risulta pari ad Euro 126.126.821.

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

### SETTORE DI RIFERIMENTO

Nel corso del 2017 il settore immobiliare italiano ha confermato il trend positivo già avviato dal 2014. Il settore "Commercial Real Estate" ha raggiunto la cifra record di oltre 11 miliardi di euro di transazioni, registrando una crescita di circa il 25% rispetto all'anno precedente. Nel 2017 sono stati superati i volumi di investimento massimi verificatisi nel periodo precedente la crisi finanziaria ed in particolare nel quarto trimestre dell'anno sono stati raggiunti volumi di oltre 4 miliardi di euro, il valore più alto mai verificatosi in Italia. I capitali stranieri hanno rappresentato il 70% circa degli investimenti complessivi. Il comparto uffici ha rappresentato il 35% - 40% del totale mentre il comparto Retail ha rappresentato il 20% circa del totale mostrando segni di rallentamento sostenuti parzialmente da una forte crescita del segmento high street.

Il settore della logistica ha mostrato una forte crescita triplicando il volume delle transazioni rispetto all'anno precedente raggiungendo il 13% del totale. Il settore degli asset alternativi rappresenta l'11% del totale transato (volume doppio rispetto al 2016) di cui oltre il 40% è rappresentata dal settore sanitario. Il settore ricettivo infine ha rappresentato il 10% del totale. Nel settore residenziale, nel 2017, si sono registrate circa 550.000 compravendite, un dato in crescita ma ancora lontano dai numeri pre-crisi.

La conferma dell'interesse nell'investimento immobiliare italiano ha origine dalla combinazione di fattori macro economici, trend di mercato e circostanze specifiche del settore. A livello macro i fattori trainanti sono stati la grande disponibilità di capitali a livello globale, i tassi di interesse mantenutisi a livelli bassi, la ripresa economica generalizzata con la conseguente prospettiva di crescita dei canoni di locazione, nonché il divario elevato tra i rendimenti immobiliari "core" e quelli obbligazionari.

Alcuni trend ormai consolidati stanno determinando conseguenze significative su specifiche asset class immobiliari. Tra questi: la rapida crescita del Retail on-line ha generato forte interesse nel settore degli immobili logistici moderni; la crescita demografica nelle aree urbane sostiene il settore residenziale privilegiando il nuovo rispetto all'usato; mentre nel settore Retail il ritorno allo shopping cittadino da un lato e la ricerca di opportunità di intrattenimento dall'altro favoriscono rispettivamente l'High Street Retail ed i mega Mall penalizzando gli asset secondari i quali stanno registrando le maggiori difficoltà.

Il settore direzionale sta beneficiando della ripresa economica ed in particolare gli asset "core" continuano ad essere molto richiesti dagli investitori. A Milano, in particolare, la scarsa disponibilità ed i valori elevati di questa classe di immobili sta indirizzando gli operatori verso iniziative di valorizzazione attraverso la trasformazione e riposizionamento di edifici esistenti o attraverso la creazione di nuovi prodotti con interventi di rigenerazione urbana. Infine è opportuno segnalare il crescente interesse da parte di investitori sia italiani che esteri verso asset class alternative tra le quali gli studentati, le residenze per anziani, il social housing, allineando il mercato italiano ai mercati europei più maturi.

Nel panorama italiano nel corso del 2017 Milano ha ulteriormente consolidato la propria leadership di area urbana internazionale, dinamica in grado di competere con le grandi capitali europee nell'attrarre talenti, capitali ed aziende. Si stima che nei prossimi dieci anni a Milano **saranno investiti circa 20 miliardi di euro per la rigenerazione di 15 milioni di metri quadrati di aree.**

Per il 2018 si prevede un sostanziale consolidamento delle condizioni del mercato immobiliare, favorito anche dalla grande disponibilità di liquidità, che sarà tuttavia messo alla prova da scenari di incertezza



sociale, politica e finanziaria, in particolare tra questi si segnalano il nuovo assetto istituzionale in via di definizione a seguito delle elezioni politiche di marzo, l'individuazione di strumenti risolutivi per i crediti in sofferenza delle Banche e la strategia della Banca Centrale Europea relativamente ai tassi di interesse ed al Quantitative Easing.

Nel medio termine si ritiene che il settore immobiliare italiano abbia potenzialità, ad oggi ancora inesprese, per poter rappresentare una quota di mercato in ambito europeo superiore all'attuale 4% circa. Tale potenzialità dipende da fattori macro-economici, istituzionali e sociali ma anche e soprattutto dalla capacità degli operatori del settore di generare progetti e prodotti di qualità. Inoltre il settore immobiliare tradizionalmente poco innovativo e poco propenso agli investimenti in ricerca e sviluppo sarà oggetto di un profondo processo di rinnovamento determinato dalle mutate esigenze degli stakeholder, che hanno origine dai nuovi assetti socio-demografici, e dall'avvento delle nuove tecnologie dell'industria 4.0, le Smart Grid, i veicoli a guida autonoma e l'intelligenza artificiale.

In particolare, con riferimento alle iniziative di sviluppo, saranno premiati gli operatori innovativi che sapranno valorizzare le opportunità offerte dal cambiamento e che saranno in grado di creare prodotti flessibili ossia idonei ed adattabili nel tempo al variare delle condizioni di mercato.

#### **FINALITÀ ISTITUZIONALI**

Arexpo S.p.A. è stata costituita con lo scopo di:

- acquisire le aree destinate ad ospitare l'Esposizione Universale EXPO MILANO 2015 dedicata a '*Feeding the Planet, Energy for Life*', a cui hanno aderito 141 Paesi di tutti i continenti con oltre 21 milioni di visitatori.
- governare la successiva valorizzazione e riqualificazione dell'area, con la creazione sull'intero sito di un parco scientifico e tecnologico di eccellenza a livello internazionale. Arexpo promuoverà l'insediamento di 3 fondamentali funzioni pubbliche quali l'Università Statale di Milano, lo Human Technopole e l'IRCSS Istituto Ortopedico Galeazzi.

L'area di oltre un milione di metri quadrati è già completamente bonificata e perfettamente infrastrutturata. La sua posizione privilegiata la rende facilmente raggiungibile grazie al collegamento con la metropolitana di Milano e la ferrovia, alla sua prossimità agli svincoli autostradali Milano Laghi, Como, Torino e Varese e all'aeroporto di Milano Malpensa. L'obiettivo, quindi, è quello di costruire un polo di eccellenza internazionale in cui le persone lavoreranno, studieranno e vivranno, per la cui realizzazione non esiste un vincolo temporale.

#### **EVOLUZIONE DEL CAPITALE SOCIALE**

Arexpo S.p.A. è stata costituita il 1° giugno 2011 da Regione Lombardia.

Il 29 febbraio 2016 l'Assemblea dei Soci nomina i nuovi organi sociali e formula l'indirizzo a programmare, organizzare e gestire:

- la fase transitoria del FAST POST EXPO;
- l'ingresso del Governo (MEF) nella compagine societaria;
- il mantenimento in perfetto stato dei manufatti presenti sul sito, delle infrastrutture etc;
- i rapporti con Expo 2015 spa in liquidazione;
- lo sviluppo dell'area riguardo agli aspetti urbanistici, insediativi e finanziari.

L'Assemblea dei Soci il 30 novembre 2016 delibera di aumentare il capitale sociale (proroga Società al 31/12/2050) e a dicembre 2016 il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) sottoscrive l'aumento di capitale sociale con un importo complessivo di quasi 50 milioni di €.

La positiva conclusione di tale operazione per Arexpo è risultata determinata per l'assunzione di decisioni strategiche e per permettere alla Società di operare con un'adeguata patrimonializzazione.

5  
CA



Il 2017 dunque rappresenta il primo anno pieno di attività di Arexpo dalla sua nascita con la nuova governance.

## **GOVERNANCE**

Lo statuto vigente<sup>1</sup> configura una governance caratterizzata da un Consiglio di Amministrazione composto da cinque membri, quattro nominati dai soci pubblici e uno nominato dall'Assemblea.

Sulle materie di sua competenza il C.d.A. delibera con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti, tra i quali dovrà necessariamente figurare almeno uno dei due Amministratori nominati dal MEF. Tale governance assicura il controllo pubblico e congiunto di Arexpo.

Inoltre al fine di dare attuazione ai principi generali in materia di governo societario, è previsto che l'Assemblea deliberi su tutte le materie di propria competenza con la maggioranza qualificata del 71% del capitale votante anche in relazione alle delibere assembleari concernenti:

- gli atti di cessione, ovvero di costituzione o di trasferimento di diritti reali e di garanzia delle aree;
- l'approvazione della proposta di piano urbanistico attuativo di valorizzazione delle aree (Masterplan) da sottoporre agli organi competenti.

## **MODELLO ORGANIZZATIVO**

### **ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE**

Il modello organizzativo di Arexpo S.p.A. prevede una struttura manageriale composta dai seguenti organi:

- ❖ Presidenza;
- ❖ Consiglio di Amministrazione;
- ❖ Organismo di vigilanza;
- ❖ Amministratore delegato;
- ❖ Direzione generale;
- ❖ Strutture operative.

La Governance, costituita da Presidenza, Amministratore delegato e Direzione generale.

Ci sono poi le direzioni di linea

- ❖ funzionamento delle attività operative (Operations);
- ❖ di supporto al funzionamento aziendale (Corporate);
- ❖ di core business (Sviluppo Immobiliare).

Inoltre, sono state istituite le seguenti aree:

- in staff al Presidente per il supporto alle attività di Compliance;
- in staff all'Amministratore delegato per il supporto alle attività di comunicazione e rapporti con i media e per lo sviluppo di particolari progetti strategici;
- in staff al Direttore generale per il coordinamento della gestione economica e pianificazione delle attività di cantiere e per il controllo strategico e operativo.

Tutte le linee riportano alla Governance e attivano tra loro relazioni interfunzionali per lo svolgimento delle loro specifiche attività.

---

<sup>1</sup> Approvato dall'Assemblea dei Soci del 30 novembre 2016



Nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 29 aprile 2016 è stato nominato quale "Datore di Lavoro", ai sensi del D.lgs. n. 81/2008, l'Amministratore Delegato, Avv. Giuseppe Bonomi e sempre il CdA nella seduta del 20 luglio 2016 ha approvato la dotazione organica stabile di Arexpo come modificata nelle sedute del 29 novembre 2016 e del 25 ottobre 2017.

#### **ORGANIZZAZIONE GERARCHICA**

Lo schema gerarchico di Arexpo S.p.A. evidenzia la scomposizione e articolazione degli ambiti logico/funzionali in strutture organizzative dedicate allo svolgimento delle specifiche attività, con la descrizione delle Funzioni e la definizione delle rispettive responsabilità.

La struttura organizzativa aziendale è organizzata su 5 livelli gerarchici:

1. Amministratore delegato;
2. Direzione generale;
3. Direzioni di linea;
4. Funzione aziendali;
5. Area operativa.

Di norma la responsabilità delle strutture citate viene affidata ai sotto riportati livelli di inquadramento contrattuale:

1. Amministratore delegato;
2. Direttore generale;
3. Dirigente (direzioni di linea e funzioni aziendali);
4. Quadro (funzioni aziendali e area operativa).

Le tre direzioni di linea, unitamente al Direttore generale partecipano, di norma settimanalmente, ad uno "executive committee" presieduto dall'Amministratore delegato per meglio coordinare le attività secondo linee strategiche condivise.

#### **ACCORDO INTEGRATIVO AZIENDALE**

In data 22 maggio u.s. è stato sottoscritto un accordo integrativo aziendale con le OO.SS. di categoria che prevede tra l'altro, *vista l'impossibilità di effettuare assunzioni a tempo indeterminato, di procedere, ai sensi degli artt. 23 comma 1 e 31 comma 1 del D.lgs. 81/2015 all'aumento dei limiti quantitativi sia dei contratti di lavoro in somministrazione a tempo determinato fino ad un massimo di 18 unità (i contratti in somministrazione già attivati concorreranno al computo di tale limite) sia dei contratti di lavoro a tempo determinato fino ad un massimo di 14 unità (nel computo di tale limite concorreranno i contratti a tempo determinato in essere).*

Nel 2017 la forza lavoro di Arexpo S.p.A. è così composta:

Forza Lavoro Anno 2017		
Dirigenti	7	di cui 2 in assegnazione temporanea da Regione Lombardia, 1 in assegnazione temporanea da Arpa, 1 a TI e 3 a TD
Quadri	18	di cui 3 in assegnazione temporanea da Regione Lombardia, 1 da ILSpa, 10 TI e 4 TD
Impiegati	24	di cui 5 in assegnazione temporanea da Regione Lombardia, 16 in somministrazione e 3 TD
Co.co.co	6	
Contratti di ricerca	3	Politecnico di Milano
Partite IVA	5	

Il costo del personale di Arexpo per il 2017, comprensivo di oneri riflessi, è pari a 5,3 milioni di euro.



## PROCEDURE DI TRASPARENZA E ANTICORRUZIONE

Il 2017 è stato l'anno in cui il management ha consolidato il modello organizzativo definendo in modo chiaro ruoli e responsabilità; parallelamente ha dato impulso al percorso di definizione delle procedure che regolano lo svolgimento delle attività istituzionali al fine di garantire la tracciabilità degli atti, l'imparzialità e la trasparenza del processo decisionale interno e al processo di dematerializzazione e digitalizzazione dei processi.

Si è proceduto, infatti, all'approvazione dei seguenti regolamenti/procedure:

- Linee Guida per il trattamento dei dati personali;
- Procedura per il conferimento e l'autorizzazione di incarichi ai dipendenti di Arexpo S.p.A.;
- Regolamento per la gestione delle presenze dei dipendenti;
- Aggiornamento della Procedura per la selezione del personale dipendente;
- Regolamento per la nomina delle commissioni giudicatrici;
- Regolamento per la gestione del servizio di cassa economale;
- Procedura per la gestione di segnalazioni di illeciti;
- Procedura per l'adempimento degli obblighi di pubblicazione ai sensi del d.lgs. n. 33/2013;
- Procedura per la gestione della documentazione di gara;
- Procedura per la gestione delle risorse aziendali;
- Regolamento generale del parco EXPerience;
- Regolamento di accesso al sito Arexpo;
- Regolamento per la formazione e la gestione dell'elenco telematico di operatori economici di Arexpo S.p.A..

Il processo di definizione delle procedure/regolamenti da parte delle singole strutture di riferimento è stato presidiato dal RPCT al fine di individuare, per ogni processo formalizzato, gli eventi di rischio e per ciascuno di essi individuare le pertinenti misure di prevenzione.

Parimenti anche le attività di dematerializzazione e digitalizzazione dei processi coinvolgono il RPCT in considerazione del fatto che l'informatizzazione dei processi e la digitalizzazione degli atti costituiscono importanti misure di prevenzione dato che consentono la tracciabilità delle attività degli uffici, l'emersione delle responsabilità per ciascuna fase nonché la immodificabilità e l'integrità dei documenti mediante, tra l'altro, la loro registrazione nel registro di protocollo informatico e l'archiviazione del sistema di gestione informatica dei documenti, la sottoscrizione con firma digitale e l'apposizione della validazione temporale da parte del gestore.

Rientrano in questo percorso l'adozione delle comunicazioni elettroniche, la dematerializzazione delle richieste di acquisto, l'adozione del software per la gestione delle presenze e l'avvio del percorso che porterà nel 2018 ad adottare un software per la gestione amministrativa, la dematerializzazione degli atti formali e la conservazione a norma.

Nel 2017, inoltre, a seguito dell'aggiornamento della mission della Società e delle modifiche intervenute con l'approvazione del Modello di organizzazione del 29 novembre 2016, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno procedere all'aggiornamento del Codice Etico e del Modello Ex D.lgs. 231/2001.

I principi generali etici sono stati marginalmente modificati, ad eccezione del ripudio della corruzione, modificato e integrato per dare atto della compliance di Arexpo agli adempimenti, tra gli altri, della L. n. 190/12; si dà atto che "Il Codice Etico costituisce elemento essenziale del Piano triennale della prevenzione della corruzione di Arexpo e, nell'ambito dello stesso, strumento operativo finalizzato alla prevenzione e repressione degli illeciti, anche di tipo corruttivo, all'interno della Società".



Sono state rafforzate le prescrizioni relative al conflitto di interesse in base alle quali i Destinatari devono astenersi da attività, anche occasionali, che possano configurare conflitto con gli interessi della Società o che possano interferire sulle capacità decisionali dei singoli, alterando la funzionalità aziendali e gli interessi di natura Pubblica eventualmente coinvolti, attenendosi alle cause di astensione previste dall'art. 51 c.p.c.

Il Modello ex D.lgs. n. 231/2001 è stato integrato nella sua introduzione e nella definizione degli obiettivi per dare atto della necessità di un suo adeguamento non solo a quanto previsto dal D.lgs. n. 231/2001 - anche in considerazione delle innovazioni legislative di tempo in tempo intervenute - ma anche alla nuova mission e organizzazione aziendale e agli adempimenti disciplinati da altri riferimenti normativi, in particolare dalla normativa anticorruzione.

I reati presupposto di cui al D.lgs. n. 231/2001 sono stati rivisti e modificati, dando atto delle più recenti evoluzioni normative. Nell'Elenco reati allegato al Modello si è dato atto delle recenti modifiche dei reati del codice penale di cui ai D.lgs. nn. 7/2016 e 8/2016, alla Legge n. 69/2015, al D.lgs. n. 125/2016, al D.lgs. n. 38/2017, alla Legge n. 199/2016 e della recentissima Legge Europea 2017 che ha inserito l'art. 25 terdecies ("Razzismo e xenofobia") al novero dei reati presupposto.

È stata sensibilmente rivista la parte speciale del Modello dedicata all'analisi del rischio. In particolare, a fronte della nuova mission di Arexpo, sono state esaminate le nuove attività istituzionali, anche sulla base delle informazioni raccolte attraverso l'intervista ai referenti interni.

Inoltre, con l'emanazione del D.lgs. n. 97/2016 le Società controllate sono tenute ad integrare il Modello ex D.lgs. 231/2001 con le misure di prevenzione della corruzione. In una logica di coordinamento delle misure organizzative e preventive, Arexpo ha integrato il Modello con misure idonee a prevenire anche i fenomeni di corruzione ai sensi della Legge n. 190/2012, così come disposto dalle nuove Linee Guida ANAC per le società, adottate con determinazione ANAC n. 1134 del 8 novembre 2017. Pur tuttavia, in considerazione della differente ratio che ha ispirato le normative che sottendono al Modello Arexpo e al Piano per la prevenzione della corruzione e che ad esse sono correlate forme di gestione e responsabilità differenti Arexpo ha, ricondotto tali misure integrative previste dalla normativa anticorruzione nel Piano per la prevenzione della corruzione, che pur se documento distinto dal Modello è allo stesso integrato e coordinato con particolare riguardo agli strumenti di programmazione e organizzazione adottati in coerenza con il D.lgs. n. 231/2001.

#### **PROTOCOLLO DI LEGALITÀ E ACCORDO PER LA REGOLARITÀ, LA SICUREZZA DEL LAVORO E LA LEGALITÀ**

Il 26 settembre 2017 è stato sottoscritto dalla Prefettura di Milano, Arexpo e Cgil-Cisl-Uil uno specifico Protocollo di Legalità in relazione ai lavori previsti per lo sviluppo e la trasformazione dell'area che ha ospitato l'Esposizione Universale Expo Milano 2015. Il Protocollo è stato siglato anche dalle organizzazioni sindacali di categoria. Per l'attuazione delle misure previste dal Protocollo, al fine di garantire alla Prefettura e agli altri Enti di controllo il più agevole e immediato accesso ai documenti e ai dati delle imprese e delle maestranze, Arexpo si sta dotando di una piattaforma informatica che andrà ad affiancare il sistema di controllo degli accessi all'area, già in uso presso la Società.

Successivamente in data 21 dicembre 2017 è stato firmato, un accordo per *la regolarità, la sicurezza del lavoro e la legalità*, da Arexpo insieme ad Assimpredil Ance e Assolombarda Confindustria Milano Monza e Brianza con CGIL Milano, CISL Milano, UIL Milano e Lombardia, Fenal-Uil, Filca-Cisl e Fillea-Cgil per lo sviluppo delle fasi di affidamento ed esecuzione degli appalti che riguarderanno la valorizzazione e riqualificazione del sito di EXPO 2015.

AREXPO individuerà mediante procedure di affidamento ad evidenza pubblica, soggetti affidatari dello svolgimento di lavori di conservazione, rifunzionalizzazione, completamento, smantellamento, ripristino e riutilizzo di aree, edifici o manufatti di propria competenza situati all'interno ed al contorno dell'ex sito per l'Esposizione Universale di Milano 2015 e per ciascuna commessa si costituirà un Comitato per la Sicurezza. Attraverso un Osservatorio Permanente saranno costantemente monitorate la realizzazione e la concreta applicazione degli impegni assunti.

9



## RAPPORTI CON EXPO 2015 S.P.A.

A seguito della messa in liquidazione della società Expo 2015 S.p.A., avvenuta in data 9 febbraio 2016, sono stati avviati contatti con il Collegio dei Liquidatori per la stipula di un atto ricognitivo e di definizione degli obblighi delle Società, approvato dai competenti organi in data 13 aprile 2016 e sottoscritto in data 21 aprile 2016.

L'accordo, come dettagliatamente analizzato nella relazione al bilancio 2016, ha definito i reciproci rapporti in ambito ambientale, relativamente ai costi delle bonifiche, costi sopportati per attività di rimozione di rifiuti speciali e attività di rimozione di ballast/amianto presente nel compendio immobiliare. Sempre in ambito ambientale, inoltre, l'atto ricognitivo ha previsto che Arexpo S.p.A. promuova, a proprie spese, azione giudiziaria nei confronti dei precedenti proprietari, per chiedere ed ottenere l'indennizzo dei costi che EXPO 2015 S.p.A. ha sopportato, quale superficiaria, per attività di conferimento in discarica, quale rifiuto, dei riporti risultanti non conformi al test di cessione ai sensi dell'art. 9 del DM 5 febbraio 1998, impegnandosi a riversare ad Expo 2015 S.p.A. il risultato economico utile di tali iniziative giudiziarie, al netto dei relativi costi legali sostenuti. Si tratta di importi che per parte sostanziale Arexpo provvederà a chiedere, come previsto dai contratti di acquisto delle aree, ai propri danti causa. In proposito è stato attivato un procedimento giurisdizionale "pilota" avverso la società Bastogi S.p.A. con contestuale diffida trasmessa agli altri soggetti coinvolti.

In relazione alle sopraddette cause in ambito ambientale è stata promossa un'azione giudiziale da Bastogi S.p.A. in qualità di venditrice ad Arexpo S.p.A. di alcuni terreni strumentali alla realizzazione del Sito espositivo di Expo Milano 2015. L'azione è finalizzata, principalmente, ad accertare la mancanza di responsabilità in capo all'attrice relativamente alle attività di conferimento a discarica di riporti non risultati conformi alle verifiche ambientali svolte nell'ambito dei lavori di realizzazione del predetto Sito da parte della superficiaria Expo 2015 S.p.A. L'azione contempla anche due domande risarcitorie strumentali alla prima: una per € 250.000,00, concernente asserite inadempienze contrattuali da parte di Arexpo nell'ambito del contratto di compravendita dei terreni medesimi; l'altra per € 1.000.000,00, concernente presunti danni di immagine. Arexpo si è costituita in giudizio, di fronte al Tribunale di Milano svolgendo domanda riconvenzionale nei confronti di Bastogi S.p.A..

In data 25 gennaio 2017 si è svolta la prima udienza ad esito della quale il Giudice Istruttore ha fissato l'udienza di ammissione delle prove al prossimo 8 giugno 2017, con assegnazione alle Parti dei termini di procedura per il deposito di memorie istruttorie ai sensi dell'art. 183, comma sesto c.p.c. Con ordinanza del 12 luglio 2017, il Giudice Istruttore ha disposto una consulenza tecnica di ufficio, formulando, nell'udienza dello scorso 17 ottobre, i quesiti al Consulente Tecnico individuato, ing. Paola Provenzano, finalizzati, in via di massima, a descrivere le attività e le metodologie di bonifica e campionamento svolte da Expo 2015 S.p.A. ed i relativi costi, il cui ristoro è oggetto delle pretese processuali di Arexpo.

Le Parti hanno nominato i propri CTP. Le operazioni peritali sono iniziate in data 9 novembre 2017 ed avranno le seguenti scadenze:

- 19 marzo 2018: termine assegnato al CTU per invio bozza della perizia alle parti;
- 20 luglio 2018: termine assegnato ai CTP per formulare le proprie osservazioni alla bozza di perizia;
- 17 settembre 2018: termine assegnato al CTU per il deposito della perizia definitiva.

La causa è stata rinviata all'udienza del 18 ottobre 2018, ore 9.45 per trattazione dopo il deposito della CTU.

In merito al riconoscimento dell'importo complessivo di 75 milioni di euro previsto dall'Accordo Quadro come compenso per l'attività di infrastrutturazione compiuta sul sito espositivo da Expo 2015 S.p.A. è stato tra le parti convenuto che lo stesso costituisca altresì corrispettivo e remunerazione per gli allestimenti, beni mobili e impianti di proprietà di Expo 2015 S.p.A. contenuti nei manufatti, permanenti o temporanei, che si ritengono trasferiti per accessione con il compendio immobiliare, fatto salvo solo l'acquisto di una specifica partita di beni definita nell'accordo stesso.



Rispetto al compenso pattuito, Arexpo ha provveduto complessivamente al pagamento di 56 milioni di euro ottenendo da Expo 2015 S.p.A., nel corso del 2017, una dilazione sul saldo da liquidare, alla data del 31 marzo 2018, data prevista di sottoscrizione, da parte di Arexpo, di un finanziamento Bridge di 210 milioni di euro, per la cui analisi in dettaglio si rimanda al successivo paragrafo dedicato ai "mezzi finanziari".

Gli Amministratori di Arexpo, infine, hanno preso atto e hanno riconosciuto il rimborso ad Expo 2015 S.p.A. dei costi (ivi inclusi i costi di *pilotage*) sostenuti dalla stessa, ma di competenza di Arexpo, dopo la chiusura dell'esposizione universale e sino alla data di scadenza del diritto di superficie (a decorrere dal 1° novembre 2015 e sino al 30 aprile 2016), riferibili ad attività di gestione e conduzione del sito. Tali costi, originariamente stimati complessivamente pari a 6,2 milioni di euro sono stati consuntivati nel corso dell'anno 2017 pari ad euro 5.170.791,57, di cui per euro 1.199.338,00 di competenza nell'esercizio 2015 e per i residui euro 3.971.453,57 per l'anno 2016.

### CONVENZIONE CON REGIONE LOMBARDIA

In data 29 dicembre 2015 con DGR n. X/4698, Regione Lombardia ha deliberato un finanziamento a favore di Arexpo S.p.A. di **50 milioni di euro** a titolo di finanziamento soci infruttifero, postergato ai sensi di legge, convertibile in versamento in conto capitale, volto a garantire lo svolgimento delle attività connesse alla gestione del sito Expo Milano 2015 nella fase transitoria del post evento (cd. "Fast Post Expo"), ovvero le operazioni urgenti e necessarie alla valorizzazione del patrimonio e alla salvaguardia delle funzionalità infrastrutturali ivi presenti. Tra gli obiettivi assegnati ad Arexpo la rivitalizzazione del Cardo e degli adiacenti manufatti (Palazzo Italia, Albero della Vita, l'Open Air Theatre) con la sua riapertura al pubblico, attraverso un progetto di intrattenimento collettivo contraddistinto da elevata dimensione culturale.

Arexpo nel corso del primo biennio 2016/2017, fase del "Fast Post Expo", si è dedicata simultaneamente a costruire le basi dello sviluppo del grande progetto di rigenerazione urbana (come sarà meglio specificato nei paragrafi successivi) garantendo sull'ex sito espositivo le attività di manutenzione e gestione delle infrastrutture, impianti, manufatti e spazi necessari per il suo funzionamento e la sua salvaguardia ambientale, in condizioni di sicurezza.

Le risorse finanziarie messe a disposizione da Regione Lombardia hanno garantito il sostegno ad operazioni urgenti e necessarie, finalizzate alla valorizzazione del patrimonio, a partire dalle opere e dai manufatti, ed alla salvaguardia della funzionalità delle infrastrutture del sito espositivo nella fase transitoria del post evento (cd. "Fast Post Expo") e la riapertura dal 2016 del sito quale Parco di Intrattenimento aperto al pubblico, per offrire una nuova e rinnovata esperienza di svago e divertimento sotto il profilo artistico, culturale e sportive, attraverso un ricco palinsesto di eventi, iniziative e manifestazioni (EXPERIENCE).

Al fine di ottemperare infine all'obiettivo di salvaguardare il patrimonio di immagine ereditato dal successo internazionale dell'esposizione universale Expo Milano 2015, attraverso la rivitalizzazione del Cardo e degli adiacenti manufatti (Palazzo Italia, Albero della Vita, l'Open Air Theatre) con la sua riapertura al pubblico, è stato predisposto anche per l'anno 2017 un palinsesto di eventi nel periodo 2 giugno – 8 ottobre 2017, offrendo una proposta molto diversificata di intrattenimenti.

Concepito nella prima edizione del 2016 come uno spazio pubblico di oltre 190.000 mq, con accesso completamente libero, l'area ha permesso di rinnovare l'immagine comune del "parco" con una nuova soluzione di "parco cittadino" in cui svaghi, divertimenti, relax, sport e cultura si fondono per accontentare esigenze e target di età o estrazioni diverse, pur non mancando di organizzare un cartellone eventi di profilo artistico, culturale, educativo e sportivo di rilievo.

Un'offerta che ha toccato nel primo anno di apertura molteplici forme d'intrattenimento, cercando allo stesso tempo di essere coinvolgente ed attrattiva per un pubblico diversificato ed eterogeneo.

Dopo l'esito positivo del 2016 e sulla base delle economie realizzate in periodo, sia per la partecipazione del pubblico che per le attese mantenute, Il **Parco Experience** ha aperto per una seconda stagione durante il periodo dal 2 giugno al 8 ottobre 2017.





Con uno spazio pubblico più che raddoppiato rispetto all'anno precedente - 450.000 mq vs 190.000 mq nel 2016 - l'area ha consolidato il nuovo concetto di "parco cittadino" introdotto nel 2016 offrendo ai suoi visitatori aree permanenti per il divertimento, il relax, e lo sport oltre ad un ricco palinsesto di eventi, tra i quali:

- i nuovi spettacoli dell'Albero della Vita;
- un calendario di spettacoli e concerti molto variegato organizzati presso l'Open Air Theatre;
- un ampio programma di eventi di varie discipline sportive;

Si ricorda infine, che oltre a tutti questi eventi resi possibili dai mezzi messi a disposizione dal Socio Regione Lombardia, Arexpo con le entrate derivanti da contratti di Sponsorship, concessione spazi, royalty, ha finanziato ulteriori attività dedicate allo sport, con i raduni sportivi (sport Experience) cofinanziati dal CONI, il raduno denominato "olimpiadi degli oratori" e la coppa del mondo di freestyle in collaborazione con Big Air.

La Giunta Regionale lombarda, con le delibere n. X/5413 del 18 luglio 2016, n. X/5999 del 19/12/2016 e n. X/6763 del 22 giugno 2017 ha autorizzato, secondo quanto previsto all'articolo 4 della succitata Convenzione con Arexpo, la conversione dei 50 milioni di euro da finanziamento soci infruttifero postergato ai sensi di legge in versamento in conto capitale.

Di seguito una tavola di sintesi delle principali voci di spesa sostenute per il "FAST POST EXPO":

SPESA RIAPERTURA FAST POST EXPO 2016-2017	50.120.859
Gestione attività e conduzione sito	12.808.368
Operations e gestione eventi palinsesto	12.094.688
Opere e allestimenti temporanei	5.167.718
Riapertura Palazzo Italia, Cardo, Albero della vita	6.168.288
Progetto Triennale XXI century	12.617.571
Gestione e project management	94.978
Coordinamento generale/strutture tecniche	937.176
Altri costi generali	232.071

## PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII)

La disciplina urbanistica dell'area dell'ex sito espositivo è dettata dall'Accordo di Programma 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 100 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) delle Unità di Intervento 1, 3 e 4 in conformità alla disciplina urbanistica dettata dallo stesso Accordo di Programma per l'intero ambito nel periodo post Expo.

L'obiettivo che Arexpo persegue per il sito che ha ospitato l'Esposizione Universale 2015 è la riconsegna alla collettività di un'area rigenerata attraverso la creazione di un Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione di successo, che ospiti distinte realtà pubbliche e private e sia culla di una nuova comunità scientifica e sociale. Questo nuovo distretto rappresenterà il paradigma per le migliori città del



futuro, diventando un catalizzatore di opportunità per la crescita socio-economica sostenibile dell'area metropolitana milanese e delle imprese che vi si insedieranno.

Il sito, già sede di Cascina Triulza, vitale motore di iniziative del terzo settore, ospiterà le sedi di Human Technopole, il Campus delle Facoltà Scientifiche dell'Università degli Studi di Milano e l'ospedale IRCCS Galeazzi che costituiranno importanti elementi di attrazione per le numerose imprese nazionali e internazionali di primario standing che hanno già manifestato il loro interesse ad insediarsi in questa area. Il quartiere sarà improntato alla sostenibilità, sarà socialmente responsabile e tecnologicamente avanzato, consentendo di mantenere un livello eccellente di servizi innovativi di supporto alle imprese e alla persona di cui il parco tematico di più di 440.000m<sup>2</sup> è l'esempio più ampio, garantendo attrattività e vivibilità dell'area 24/7 grazie a un bilanciato mix di funzioni complementari e sinergiche, e assicurando opportunità di riqualificazione e sviluppo ai territori circostanti e occasioni di innovazione e aggregazione alle comunità locali.

L'estrema complessità di questo ecosistema, così come la sua necessità di doversi adeguare ai rapidi cambiamenti in atto nel mondo scientifico e cittadino delle eccellenze di riferimento, richiedono uno strumento attuativo altrettanto flessibile e resiliente, responsivo verso le innovazioni e i mutamenti richiesti allo sviluppo urbano e solido nella proposta di servizi e infrastrutture pubblici. Non a caso, tra i principi ispiratori dell'aggiornamento del PGT di Milano, troviamo proprio quelli improntati alla rigenerazione e alla resilienza, che rappresentano anche i cardini della proposta del PII.

#### **LE FUNZIONI PUBBLICHE – ANCORE DELLO SVILUPPO**

Il centro dell'attività della nuova *mission* della società è la creazione di un grande Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione.

Il progetto di sviluppo è volto a realizzare un polo della conoscenza, della ricerca e dell'innovazione sul modello dei maggiori *science and technology parks* a livello internazionale che attrarrà anche imprese italiane e multinazionali interessate ad investire nell'area.

Il progetto prevede:

- la creazione di un *Science&Technology Park* (STP) all'interno del sito Arexpo che agisce da catalizzatore dello sviluppo economico nazionale e territoriale;
- la presenza di tre eccellenze come Human Technopole, UNIMI e IRCCS Galeazzi catalizzatori di attrazione di altre realtà pubbliche e private;
- funzioni integrative di business e sociali, individuate in base alla domanda, che rendano il sito "vivo" 24/7;
- un *hub* aperto al mondo, capace di attrarre eccellenze internazionali e veicolare la tecnologia e la cultura italiana in un luogo straordinario.

Arexpo ha tutti gli elementi per diventare il motore aggregatore di eccellenze di livello internazionale, valorizzando gli investimenti già sostenuti per la legacy di Expo al fine di creare:

- un Hub aperto al mondo per le eccellenze nei campi Life Sciences / Healthcare, Biotech / Pharma, Agri food / Nutrition e Data Science / Big data in grado di promuovere le eccellenze del territorio.
- un Parco scientifico e tecnologico diffuso con insediamenti architettonici di qualità, in grado di attrarre investimenti e generare ritorni economici per tutto il territorio attraverso funzioni scientifiche, ricreative, culturali, sportive, residenziali, produttive e terziarie.

#### **HUMAN TECHNOPOLE**

Il Decreto Legge n. 185/2015 "Misure urgenti per interventi nel territorio" (art. 5) convertito in L. n. 9 del 22 gennaio 2016, attribuisce un primo contributo di 80 milioni di euro per la realizzazione del progetto scientifico e di ricerca Human Technopole da realizzarsi sulle aree che hanno ospitato l'Esposizione Universale 2015.



Il D.p.c.m. del 19 ottobre 2016 decreta l'approvazione del progetto esecutivo Human Technopole e individua le risorse necessarie per la sua attuazione, stabilendo, tra l'altro, che il polo della ricerca si debba caratterizzare quale polo innovativo anche avvalendosi della collaborazione con le università pubbliche dell'area metropolitana di Milano.

La Legge 232/2016 (c.d. "legge di Stabilità 2017") istituisce la Fondazione per la creazione di un'infrastruttura scientifica e di ricerca per la realizzazione del progetto scientifico Human Technopole disciplinandone le modalità di costituzione, di finanziamento, di avvio dell'operatività, nonché il regime fiscale. In particolare, per la costituzione della Fondazione HT e per la realizzazione del Progetto HT, la predetta Legge (art. 1, comma 121) ha autorizzato le seguenti spese:

Anno	Risorse
2017	10 Mln €
2018	114,3 Mln €
2019	136,5 Mln €
2020	112,1 Mln €
2021	122,1 Mln €
2022	133,6 Mln €
A decorrere dal 2023	140,3 Mln €

prevedendo altresì che il contributo venga erogato sulla base dello stato di avanzamento del Progetto HT.

Human Technopole costituirà un centro di eccellenza che fungerà da polo di attrazione per i migliori talenti nazionali ed internazionali. Il nuovo polo scientifico vedrà la presenza di soggetti pubblici e privati nella governance e il supporto di altri soggetti di primario standing internazionale.

La presenza dello Human Technopole genererà sinergie importanti per imprese innovative, sia nella ricerca sia nell'accesso a capitale umano di qualità, nonché un indotto per tutte le possibili strutture a supporto. Human Technopole sarà il punto di riferimento, in Europa e non solo, per la ricerca biomedica, la genomica e per il futuro della medicina.

Gli obiettivi del progetto:

- creare una rete di ricerca internazionale su larga scala;
- assumere 1.500 ricercatori attraverso bandi internazionali;
- sviluppare modelli predittivi;
- gestire il processo di trasferimento delle nuove tecnologie all'industria del settore Healthcare;
- creare programmi di ricerca combinati con i progetti dell'industria 4.0 e i progetti di ricerca nazionali;
- lavorare con le Università e con i Centri di Ricerca esistenti per rafforzare lo scambio di informazioni tra le varie infrastrutture;
- avviare lo sviluppo di un programma di ricerca medica di precisione in collaborazione con il Ministero della Salute e con i Governi Regionali dei Paesi esteri.

Il progetto scientifico approvato coinvolgerà circa 1.500 persone su 30.000 mq di spazi adibiti a uffici, laboratori e facilities interdisciplinari.

Il 18 novembre 2016 il Governo definisce i membri del Comitato di coordinamento e il 29 novembre, durante la prima riunione del Comitato di coordinamento, Stefano Paleari viene eletto presidente dello Comitato stesso.

Il 4 agosto 2017 viene siglato un accordo quadro tra Arexpo e IIT. Arexpo si impegna a riqualificare alcuni edifici esistenti e a dare in locazione gli spazi resi disponibili con un'opzione di acquisto ad IIT o alla costituenda fondazione Human Technopole.



Il 22 dicembre 2017 vengono consegnati i primi 2.650 mq di uffici amministrativi, circa 130 postazioni di lavoro, e spazi per laboratori di ricerca, posti al mezzanino, al primo e al quarto piano di Palazzo Italia. A gennaio 2018 si è insediato il primo nucleo di staff tecnico, scientifico e amministrativo di Human Technopole. Entro la fine del 2018 sarà completata la rifunzionalizzazione con contestuale consegna dell'intero edificio.

Il 14 febbraio 2018 il Consiglio di Stato ha dato parere favorevole per lo schema di Decreto della presidenza del Consiglio dei ministri per la costituenda fondazione. Il prossimo passo per lo sviluppo del progetto sarà l'approvazione dello Statuto attraverso l'emanazione del suddetto Decreto.

Il Search Committee internazionale incaricato di intervistare la *short list* dei cinque candidati alla carica di direttore di Human Technopole, ha consegnato le sue valutazioni al Comitato di coordinamento che, il 16 febbraio 2018, ha individuato il prof. Iain Mattaj. Il professore è l'attuale direttore generale dello European Molecular Biology Laboratory (EMBL) di Heidelberg. L'EMBL è uno dei maggiori istituti di ricerca al mondo, dedicato alla biologia molecolare, i cui ricercatori negli ultimi venti anni hanno conseguito tre premi Nobel, tra cui quello per la chimica nel 2017.

L'Accordo Quadro sottoscritto il 4 agosto 2017 si compone di due fasi attuative separate che afferiscono a due progetti e a due budget differenti.

Il primo progetto (HT1) prevede attività di rifunzionalizzazione di edifici esistenti in sito:

- Palazzo Italia;
- Cardo Nord Ovest;
- Area di servizio US6.

Il secondo progetto (HT2) prevede la realizzazione di due nuovi edifici, in un'area limitrofa ai sopra citati manufatti, la cui superficie utile totale sarà di circa 20.000 mq.

Il budget complessivo dell'operazione, oltre l'eventuale importo di acquisizione degli immobili esistenti al valore determinato dall'Agenzia delle Entrate, è di circa 70 MLN di € e si suddivide nel seguente modo:

1. HT1 – progetti di rifunzionalizzazione, budget complessivo aggiornato 18,66 MLN €
2. HT2 – realizzazione del nuovo Headquarter Human Technopole, budget complessivo 50 MLN €

Lo spaccettamento dei due budget prevede, oltre all'importo dei lavori anche una serie di voci di spesa relative a imprevisti, servizi di sito e servizi interni; nel dettaglio per servizi interni si considerano le spese di progettazione sostenute da Arexpo, dei servizi tecnici esterni e le attività di collaudo dei manufatti.

L'annualità 2017 ha visto la società Arexpo attiva principalmente sulla fase HT1. Sono state concluse tutte le progettazioni definitive, terminata la progettazione esecutiva per la rifunzionalizzazione di Palazzo Italia Fase 1A e iniziate le esecutive.

Al termine della progettazione esecutiva è stata completata la prima fase di rifunzionalizzazione di Palazzo Italia che ha visto insediarsi i primi ricercatori di Human Technopole.

Relativamente alle attività di progettazione, rispetto ai 1.501.290 € dei servizi interni previsti per la fase HT1, sono stati quindi spesi 250.611,84 €. Tale valore è comprensivo di attività di progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione.

Rispetto ai lavori, invece, la previsione di spesa complessiva per la rifunzionalizzazione di tutti i manufatti è di 16.064.577,08 €, di cui spesi per la rifunzionalizzazione di Palazzo Italia Fase 1A 567.576,86 €.

A completamento delle voci sopra citate sono state inserite nel budget 700.000 € per imprevisti e 400.000 € per servizi di sito.



## **CAMPUS DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO**

I servizi e le attrezzature di interesse pubblico rappresentano la matrice fondativa del nuovo Parco della scienza, del sapere e dell'innovazione e della attrattività internazionale dell'Area diventando catalizzatore di investimenti pubblici e privati.

Il progetto del Nuovo Campus Universitario prevede il trasferimento nel Sito delle facoltà scientifiche dell'Università Statale di Milano oggi localizzate in Città Studi e sarà in grado di accogliere oltre 20.000 persone di cui 18.000 studenti di biologia, biotecnologie, medicina sperimentale, farmacologia, scienze agroalimentari, scienze della terra, chimica, fisica, matematica e informatica. Il Campus Universitario sarà ideato e realizzato secondo i modelli di successo più avanzati a livello internazionale, prevedendo spazi per la ricerca e per la didattica attrattivi e competitivi in un ambiente aperto alla dimensione internazionale; stabilendo importanti sinergie tra le aule didattiche; creando un'impronta di forte propensione verso spazi collettivi accoglienti e vivibili, per studenti, dipendenti e residenti.

La riflessione sull'ipotesi del possibile utilizzo da parte dell'Ateneo delle aree che si sarebbero rese disponibili al termine dell'Esposizione Universale del 2015 per la creazione di un campus in cui collocare le attività didattiche e scientifiche dei Dipartimenti di area scientifica localizzati a Città studi viene avviata nel febbraio del 2015. La prima delibera del Consiglio di amministrazione è datata 3 febbraio 2015 e conferisce al Rettore il mandato di approfondire l'ipotesi del coinvolgimento dell'ateneo nell'utilizzo delle aree Expo, orientamento successivamente confermato, a novembre dello stesso anno, dal Senato accademico.

L'atto che segna l'avvio di una fase più avanzata nella progettualità sul Campus è immediatamente successivo ed è la delibera del Consiglio di amministrazione del 19 luglio 2016 con la quale, acquisito il parere favorevole del Senato accademico, viene dato mandato al Rettore di manifestare alla Società Arexpo, proprietaria dei terreni sui quali si è svolta Expo 2015, l'interesse dell'Università Statale di Milano a trasferire nell'area le attività didattiche e scientifiche di pertinenza dei Dipartimenti che attualmente gravitano su Città Studi e zone limitrofe.

Nella seduta congiunta del 19 luglio viene presentato agli organi un documento - "Science for Citizen"- Il Campus dell'Università Statale nell'Area Expo 2015 - contenente una sintesi delle idee guida alla base del progetto, integrate dalle indicazioni tecniche di fattibilità.

Nella lettera dell'agosto 2016, con la quale il Rettore comunica ad Arexpo la volontà espressa dagli organi di governo, viene precisato che la manifestazione di interesse non impegna l'Università ad obbligazioni di alcuna natura. In particolare, si fa riferimento alla necessità di approfondire una serie di condizioni definite essenziali per l'assunzione di un impegno vincolante da parte della Statale e riguardanti: la disponibilità dei terreni, la sostenibilità economica, l'impegno alla creazione di un campus dotato anche di tutte le strutture e dei servizi accessori tipici dei modelli internazionali più avanzati e il pieno ed attivo coinvolgimento di tutti gli interlocutori istituzionali interessati al progetto.

Nei mesi che hanno seguito la manifestazione di interesse, si è definito - con gli stanziamenti previsti dalla Legge di stabilità per l'anno 2017 (L. n. 232/2016) nonché nel c.d. "Patto per la Regione Lombardia", sottoscritto tra Governo e Regione Lombardia il 25 novembre 2016 - lo schema di sostenibilità finanziaria, è iniziato un nutrito lavoro di analisi e approfondimento condotto in stretto raccordo con i Dipartimenti interessati allo spostamento.

A partire dalle esigenze espresse dai vari ambiti disciplinari, in particolare in termini di spazi e infrastrutture per la ricerca, si è giunti alla stesura del documento nel quale vengono indicati i requisiti che dovranno essere soddisfatti nel Masterplan del sito perché l'insediamento del Campus possa effettivamente realizzarsi.

Il documento elaborato in collaborazione con il Politecnico di Milano, è stato approvato dal Consiglio di amministrazione e dal Senato accademico della Statale il 5 aprile 2017.

I "Requisiti di progetto del Campus Statale in Expo2015" non riguardano esclusivamente gli spazi destinati all'ateneo ma anche le infrastrutture e i servizi, nonché le caratteristiche in termini di localizzazione, che dovranno permettere agli studenti, ai ricercatori, al personale tecnico amministrativo e ai professori di operare in una idonea sede, comprensiva di tutti i servizi di un campus costruito secondo i più avanzati



modelli internazionali. La lettera a firma del Rettore che il 10 aprile accompagna la consegna dei requisiti ad Arexpo aggiorna la posizione della Statale nel percorso di avanzamento del progetto, confermando la manifestazione di interesse ma subordinando ogni assunzione di impegno a due condizioni fondamentali: il pieno accoglimento nel Masterplan dei requisiti e la conferma della garanzia della sostenibilità del quadro economico, con particolare accento sulla possibilità per la Statale di procedere alla opportuna valorizzazione di Città Studi integrando così gli stanziamenti già assicurati a livello nazionale e regionale.

Il documento "Requisiti di progetto del Campus Statale in Expo 2015" ha rappresentato la base di elaborazione delle proposte di Masterplan ricevute a esito della procedura ristretta, in un unico lotto, per l'affidamento della ideazione, dello sviluppo e della gestione di un progetto di "rigenerazione urbana" dell'area ex Expo Milano 2015 a supporto di Arexpo S.p.a.

Arexpo S.p.A., ad esito della procedura di valutazione, il 9 novembre 2017 ha aggiudicata la gara per la realizzazione del Masterplan e dello sviluppo di parte dell'area che ospitò Expo Milano 2015. La proposta di Masterplan vincitore del bando ha recepito le indicazioni e le prescrizioni fornite in fase di gara per la progettazione del nuovo CAMPUS UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO, ponendosi in coerenza con i fabbisogni e le esigenze espresse.

#### **STRUTTURA OSPEDALIERA ISTITUTO ORTOPEDICO GALEAZZI IRCCS**

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

L'Istituto Ortopedico Galeazzi ha inviato, in data 23 marzo 2017, una manifestazione di interesse alla "Rilocalizzazione dell'IRCCS in area ex EXPO Milano 2015", con l'indicazione della porzione di area ritenuta ottimale per l'insediamento (quanto a localizzazione e mq di superficie) e una soluzione progettuale dell'opera da realizzare.

Il Collegio di Vigilanza (seduta del 30/03/2017) ha preso atto della manifestazione di interesse ricevuta dal Galeazzi, riconoscendo la centralità di tale funzione di interesse pubblico nello sviluppo dell'area, in coerenza con le previsioni dell'Accordo di Programma.

L'Istituto Ortopedico I.R.C.C.S. Galeazzi, il 12 maggio 2017 ha formulato la proposta unilaterale irrevocabile di acquisto dell'area per un'estensione complessiva di 50.000 mq. A fronte della proposta, Arexpo, in applicazione ai principi di trasparenza e pubblicità, ha espletato una procedura competitiva, pubblicando sul proprio sito internet aziendale, e su tre quotidiani di tiratura nazionale, i contenuti sintetici della proposta di acquisto ricevuta, al fine di stimolare il mercato alla trasmissione di proposte concorrenti. Conclusa tale procedura, senza la ricezione di alcuna proposta concorrente, le Parti hanno avviato la negoziazione della disciplina contrattuale di compravendita.

Il 4 agosto 2017 è stato sottoscritto il contratto preliminare di compravendita e contestualmente IRCCS Galeazzi ha corrisposto una caparra confirmatoria in favore di Arexpo € 2.500.000,00, su un totale di 25 milioni di euro.

#### **CASCINA TRIULZA**

Il piano industriale di Arexpo conferma la Cascina Triulza - in coerenza con quanto previsto dall'AdP - nella funzione di interesse pubblico e/o generale già sperimentata durante Expo per la divulgazione e la sensibilizzazione delle comunità circostanti dei risultati delle azioni scientifiche, formative legate alle tematiche di sostenibilità di Expo, attraverso principalmente una azione proattiva di tutto il terzo settore italiano. Le tematiche cardine dello sviluppo dell'intero progetto di Arexpo confermano tutto questo.

L'8 gennaio 2018 Arexpo ha trasferito i propri uffici nella Cascina Triulza e ha sottoscritto un nuovo contratto di concessione con la Fondazione Triulza per dare più forza a questa funzione sociale, che si candida ad accompagnare lo sviluppo dell'area.



## ELABORAZIONE MASTERPLAN E GARA DIRITTO SUPERFICIE

Arexpo attorno alle sopraddette Funzioni Pubbliche, anche attraverso i lavori del Collegio di vigilanza dell'Accordo di Programma "EXPO", ha delineato gli ulteriori passi amministrativi utili allo sviluppo del progetto complessivo di valorizzazione dell'area.

Il 3 gennaio 2017 è stato pubblicato il bando della gara internazionale in due fasi per la selezione dell'operatore tecnico-economico che supporterà la società nella redazione del Masterplan e con il quale realizzare una partnership industriale per lo sviluppo e la rigenerazione dell'area attraverso un contratto misto di appalto e concessione. La gara prevedeva l'aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D.lgs. n. 50/2016. Alla scadenza della presentazione delle richieste di invito (28 febbraio 2017), sono 4 gli operatori che richiedono di partecipare alla gara. A tre di questi, ammessi poiché in possesso dei requisiti richiesti dalla procedura, è stata inviata (il 13 aprile 2017) la lettera di invito per la presentazione della loro proposta progettuale ed economica in un termine di 90 giorni (31 luglio 2017).

Le proposte sono state valutate su:

- la qualità tecnica dell'ideazione e delle modalità di realizzazione del Masterplan (fino al 70% del punteggio);
- la proposta economica che doveva essere formulata, rispetto agli importi posti a base d'asta, con offerte al ribasso sul corrispettivo per la redazione del Masterplan e al rialzo per il canone di concessione che l'aggiudicatario dovrà ad Arexpo (fino al 30% del punteggio).

L'offerta economica doveva tener conto di diverse componenti, tra cui la durata della concessione.

Durante i 90 giorni a seguito della ricezione della lettera d'invito, i candidati hanno predisposto le rispettive migliori offerte, avvalendosi della possibilità di svolgere sopralluoghi e accedere all'apposita "data room" informatica per consultare la voluminosa ed importante documentazione di gara. Decorso tale termine si è proceduto alla nomina dei componenti della commissione e alla disamina delle offerte ricevute, con eventuale aggiudicazione al massimo entro la fine dell'anno corrente.

Il bando sopra descritto rappresenta una sfida e un esempio unico nel suo genere in Italia: poiché affida nella stessa procedura di gara un appalto di servizi e una concessione di aree in diritto di superficie fino a 99 anni. L'imponente struttura documentale e informativa messa a disposizione, è stato frutto di un lavoro particolarmente complesso e multidisciplinare con supporti specialistici da parte di esperti della SDA Bocconi e del Politecnico di Milano.

Come già accennato al fine di valutare le offerte pervenute è stata nominata una commissione presieduta dal Professor Giovanni Azzone, presidente di Arexpo e Rettore del Politecnico di Milano dal 2010 al 2016. Gli altri quattro componenti sono:

- Andrea Sironi, professore ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari all'Università Bocconi di cui è stato rettore dal 2012 al 2016 e attuale presidente di Borsa Italiana;
- Barbara Alemanni, professore ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari presso l'Università di Genova e professore presso la SDA Bocconi;
- Manuela Grecchi, Prorettore del Politecnico di Milano e professore ordinario di Architettura Tecnica;
- Ilaria Valente, Preside della Scuola di Architettura Urbanistica - Ingegneria delle Costruzioni del Politecnico di Milano e professore ordinario di Composizione Architettonica e Urbana.

In 56 giorni la commissione ha svolto la sua valutazione e il 9 novembre 2017 la gara è stata aggiudicata alla società internazionale Lendlease che avrà in concessione parte dell'area per 99 anni.

Leader di mercato nello sviluppo e nella fornitura di soluzioni globali di lavoro su misura, ha sviluppato oltre 30 milioni di metri quadrati di edifici per uffici commerciali in tutto il mondo. Lendlease ha un'importante esperienza nella strutturazione, gestione e finanziamento di progetti di sviluppo e



competenze che spaziano dalla pianificazione alla gestione dello sviluppo, un'ottima capacità in house di strutturazione del capitale e un'impronta globale nella gestione degli investimenti (attualmente Lendlease gestisce oltre 26 miliardi di dollari - al 30 giugno 2017 - per conto di circa 150 investitori istituzionali). Lendlease fornisce infine affidabilità nella strutturazione finanziaria dell'operazione (ha previsto la possibilità di finanziare lo sviluppo totale dell'area), sia dal punto di vista dell'equity, con un rating investment grade e circa 3,4 miliardi di dollari di cassa al 30 giugno 2017, che della raccolta di mezzi di terzi, forte delle sue relazioni con le primarie banche nazionali e internazionali, in grado di far leva a tassi competitivi.

#### **CONTENZIOSO SULLA GARA MASTERPLAN E DIRITTO DI SUPERFICIE**

In data 18 ottobre 2017 Lendlease S.r.l. ha notificato ad Arexpo un ricorso avente ad oggetto l'annullamento del provvedimento di Arexpo di ammissione alla fase di valutazione dell'offerta tecnica del concorrente Costituendo consorzio ordinario composto da Stam Europe s.a.s, Vitali S.p.A. e Società italiana per condotte d'acqua S.p.A., nell'ambito della procedura ristretta, in un unico lotto, per l'affidamento della ideazione, dello sviluppo e della gestione di un progetto di "Rigenerazione Urbana" dell'area ex Expo Milano 2015.

A fronte del ricorso di cui sopra, la contro interessata ha notificato ad Arexpo in data 19 ottobre 2017 ricorso incidentale (a valere anche come ricorso autonomo) per l'annullamento del provvedimento di Arexpo di ammissione alla fase di valutazione dell'offerta tecnica del concorrente Raggruppamento temporaneo di imprese composto da Lendlease S.r.l., Carlorattassociati S.r.l., PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A., Systematica S.r.l., Land Italia S.r.l., SEC S.p.A..

In relazione ai predetti ricorsi, Arexpo ha affidato il supporto legale giudiziale all'Avv. Damiano Lipani, nel rispetto della propria procedura di affidamento degli incarichi giudiziali. Arexpo si è quindi costituita in giudizio, contestando le avverse deduzioni e formulando apposita istanza di urgente fissazione dell'udienza di discussione. Con ordinanza n. 1002/2017, il Presidente di Sezione, dott. Gabbricci, ha richiesto ad Arexpo, al fine di trattare unitariamente la causa, di depositare il provvedimento di aggiudicazione, nonché gli atti a questo connessi, non ancora formati al momento del deposito della predetta istanza di celere fissazione dell'udienza. Arexpo, ha quindi depositato gli atti richiesti.

In attesa della fissazione della Camera di Consiglio per la discussione dei ricorsi in questione, in data 11 dicembre 2017, il Costituendo consorzio ordinario composto da Stam Europe s.a.s, Vitali S.p.A. e Società italiana per condotte d'acqua S.p.A. ha notificato un ricorso giurisdizionale (assistito da istanza cautelare) avverso il provvedimento di aggiudicazione della procedura di gara in oggetto a favore del RTI Lendlease (depositato in data 18 dicembre 2017: RG n. 2894/2017).

In merito al predetto ricorso, per naturali esigenze di continuità, Arexpo ha affidato l'affidamento del supporto legale giudiziale all'Avv. Damiano Lipani.

In data 15 dicembre 2017, il Costituendo Consorzio Stam ha notificato ad Arexpo atto per motivi aggiunti al ricorso già proposto avverso l'ammissione alla procedura del RTI Lendlease (RG n. 2423/17).

#### **INTERPELLO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

In merito al trattamento fiscale da riservare alla concessione del diritto di superficie per una durata massima di 99 anni Arexpo, in data 8 giugno 2017, ha presentato un **interpello all'Agenzia delle Entrate** al fine di chiarire che la concessione in diritto di superficie a tempo determinato non può essere rappresentata in bilancio come la cessione di un bene, bensì deve essere rilevata alla stregua di una prestazione di servizi di durata, consistendo in una concessione del godimento di un bene a terzi per un periodo limitato nel tempo. Di conseguenza a livello contabile il concedente registra un ricavo di ammontare pari al prezzo stabilito per la concessione del diritto di superficie, che dovrà essere dunque iscritto nel conto economico del concedente anno per anno. In conclusione la costituzione a favore di terzi del diritto di superficie per un periodo limitato è contabilizzato analogamente a come viene contabilizzato un contratto di locazione.





Nel settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate ha accolto la proposta di Arexpo di considerare che il corrispettivo conseguito per la costituzione del diritto di superficie a tempo determinato, contabilizzato secondo la maturazione contrattuale, concorra alla formazione del reddito d'impresa della società anno per anno come ricavo (e non come plusvalenza) in coerenza con il principio di "derivazione rafforzata" del vigente art. 83 del TUIR.

La sopraddegnata decisione, costituisce una rivoluzione fiscale, perché permette di non pagare immediatamente l'IRES sulla somma totale dei canoni di concessione del diritto di superficie, favorendo lo sviluppo e l'applicazione dello strumento nei più svariati ambiti.

#### MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER IL FUTURO INSEDIAMENTO SULL'AREA

In preparazione alla gara sul Masterplan post Expo, Arexpo ha pubblicato il 31 gennaio 2017 un avviso per la ricezione di manifestazioni di interesse non vincolanti ad insediarsi nelle aree dell'ex sito di Expo 2015.

Le aziende che si sono dimostrate interessate ad insediarsi nell'area e hanno formalizzato il loro interesse sono 42 per circa 350.000 mq; trattasi di nomi prestigiosi e rappresentativi nei settori farmaceutico e biofarmaceutico, biotech e sicurezza farmacologica - alimentare, ma anche di altre realtà importanti non strettamente collegate al mondo della ricerca comunque interessate ad espandersi o trasferirsi in un sito di nuova progettazione con un connotato così unico e interessante.

Settore merceologico	SLP (mq)	
	min	max
Tecnologia, automotive, energia e tecnologie costruttive, tecnologie industriali e beni di consumo	64.500	
Chimica farmaceutica e biotech	35.125	37.125
Ricerca e formazione	11.100	
Elettromeccanica ed elettronica	38.000	
Pubblica Amministrazione, associazioni e fondazioni	52.030	52.130
Consulenza	4.465	4.665
Altro	148.000	196.500
<b>TOTALE</b>	<b>353.220</b>	<b>404.020</b>

L'Analisi condotta da The European House Ambrosetti sull'impatto delle funzioni pubbliche e di interesse pubblico previste nello sviluppo dell'area mette in luce l'enorme effetto volano che potrà avere sull'economia urbana e metropolitana, ma anche le ricadute a livello nazionale sia diretto sia indiretto:

- impatto diretto, indiretto e indotto complessivo: 6,9 miliardi €
- ULA aggiuntive nel sistema economico: 3.000 unità all'anno (in 10 anni)
- gettito fiscale ottenibile: 1,3 miliardi €

L'impatto sarà arricchito, con un ulteriore valore potenziale importante, dallo sviluppo delle funzioni private previste nel piano strategico.

Dal punto di vista sociale l'ampiezza e l'orizzonte di questa iniziativa riguarda le generazioni future e si connota con valenze che integrano in un luogo aperto elementi di scienza, istruzione, ricerca, salute, cultura e coesione sociale.

#### MEZZI FINANZIARI

Nel corso dell'estate del 2011 Arexpo S.p.A. aveva avviato una procedura ad evidenza pubblica per la selezione di soggetti finanziatori del suo programma. Tale procedura non aveva portato ad alcun esito (gara deserta) per cause adducibili soprattutto alla crisi dei mercati finanziari registrata nel corso della procedura di gara, modificando il quadro delle condizioni finanziarie applicabili ai contratti di finanziamento. Pertanto,



al fine di consentire l'avvio del processo di acquisizione delle aree, nel mese di ottobre 2011, Regione Lombardia aveva autorizzato la società finanziaria da essa controllata al 100%, Finlombarda S.p.A., a concedere un prestito a titolo di anticipazione finanziaria a favore della società Arexpo S.p.A., per un importo massimo di 80 milioni di euro. Il contratto era stato sottoscritto in data 8 novembre 2011. Regione Lombardia, in attesa della conclusione della procedura di gara per la selezione degli Istituti Finanziatori con i quali sottoscrivere il contratto di finanziamento di seguito descritto, aveva più volte autorizzato il rinnovo dell'anticipazione finanziaria, fino al 30 giugno 2013. Tale finanziamento era stato indispensabile al fine di consentire l'attuazione del programma delle acquisizioni.

Nel mese di novembre 2012, Arexpo aveva avviato la procedura di gara per la selezione degli Istituti Finanziatori con i quali sottoscrivere un contratto di finanziamento a fronte del rilascio di apposita garanzia ipotecaria sulle aree di proprietà e di apposita lettera di patronage da parte dei Soci.

Entro il termine del 18 febbraio 2013 era pervenuta 1 offerta. Come previsto dal bando, nel corso della seduta pubblica tenutasi in data 19 febbraio 2013 si era provveduto a disporre l'aggiudicazione provvisoria a favore del costituendo raggruppamento temporaneo di concorrenti composto da Intesa Sanpaolo S.p.A. (capogruppo mandataria), Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A., Veneto Banca S.C.p.A., Credito Bergamasco S.p.A., Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l. (mandanti) e Banca I.M.I. S.p.A. (banca agente).

Il 30 aprile 2013 era stato sottoscritto il contratto di finanziamento, nel complesso attivabile per ca. 160 milioni di euro, articolato nelle seguenti linee di credito:

- Linea A o linea Base: linea di credito per cassa da 87 milioni di euro autorizzata esclusivamente per finanziare i costi connessi alla realizzazione del Piano degli Investimenti contenuto nel Piano di Fattibilità (allora approvato dall'Assemblea dei soci), comprensivi del costo di acquisizione delle Aree e dei costi capitalizzati (inclusi oneri e costi finanziari) e, limitatamente al primo utilizzo, per il rimborso dell'Anticipazione Finanziaria a Finlombarda.  
  
Il tasso di interesse offerto era risultato pari a: Euribor 6 mesi + 540 bp (ribasso di 10 bp rispetto ai 550 bp posti alla base di gara).
- Linea B o linea IVA: linea di credito per cassa, a copertura dell'IVA corrisposta, per 26,5 milioni di euro esclusivamente per finanziare l'IVA relativa ai costi connessi alla realizzazione del piano degli investimenti di cui al Piano di Fattibilità. La Società Finanziata si impegna a perfezionare con la Banca Mandataria, prima di ogni presentazione di una Richiesta di Utilizzo della Linea IVA, l'Atto di Cessione in garanzia di Crediti IVA a favore delle Banche Finanziatrici. Su tale linea in gara era stato offerto un tasso di interesse pari all'Euribor 6 mesi + 450 bp (nessun ribasso rispetto alla base).
- Linea C o linea per firma: per 46,5 milioni di euro, da utilizzare al fine del rilascio della Garanzia a Favore di Fondazione Fiera Milano (FFM) ai sensi di quanto previsto nei Contratti di Compravendita delle Aree, con una commissione di garanzia offerta pari a 1,5% (nessun ribasso rispetto base gara);

RIEPILOGO UTILIZZO DELLE LINEE DEL FINANZIAMENTO:

Debito Banche	Concesso	Utilizzato
Linea ordinaria	87.000.000,00	68.000.000,00
Linea IVA	26.500.000,00	24.000.000,00
Linea Firma	46.500.000,00	-
<b>TOTALE</b>	<b>160.000.000,00</b>	<b>92.000.000,00</b>

Nel mese di giugno 2013 era stato effettuato un atto di erogazione a valere sulla linea A o linea Base per euro 68.000.000,00 e sulla linea B (IVA) per una somma pari a 24 milioni di euro (con contemporanea cessione in garanzia del credito IVA maturato). Era stata inoltre attivata la Linea C (per firma) di 46,5 milioni di euro a favore di Fondazione Fiera Milano.

Il diritto di utilizzo delle quote residue sulle linee di cassa su esposte (pari a ca. 21,5 milioni di euro) era stato sospeso a seguito dell'esito negativo della gara per l'assegnazione delle aree (vedi infra) che poneva Arexpo al 31 dicembre 2014 nella condizione di non poter rispettare alcuni covenant o impegni derivanti dal



contratto di finanziamento. Il *timetable* in esso presente prevedeva infatti la firma di un contratto preliminare di cessione o assegnazione delle aree entro il 31 dicembre 2014.

In data 25 febbraio 2015, gli istituti finanziatori, prendendo atto del mancato rispetto degli impegni assunti, avevano concesso una sospensiva temporale degli effetti negativi previsti in contratto, limitandola unicamente ai pagamenti necessari per la salvaguardia della continuità operativa di Arexpo (ferma quindi restando l'impossibilità di effettuare ulteriori utilizzi a valere sulle Linee di Credito), e subordinandola principalmente alla conferma delle lettere di patronage da parte dei Soci e all'adempimento da parte di Arexpo di tutte le residue previsioni contrattuali (diverse dall'obbligo di stipula del preliminare di cessione delle aree con il soggetto attuatore entro il 31 dicembre 2014 e di individuazione del soggetto attuatore entro il 30 novembre 2014).

Nel corso del 2015 Arexpo aveva quindi chiesto ed ottenuto una moratoria per il mantenimento delle linee di credito accordate e la possibilità di garantire i pagamenti ordinari previsti dal piano di fattibilità fino al 31 dicembre 2015 (richiesta accolta dalle banche con nota del 29 ottobre 2015).

I soci Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione Fiera Milano avevano confermato la validità delle lettere di patronage a suo tempo consegnate alle banche.

Arexpo, con successiva nota del 26 novembre 2015, aveva comunicato alle banche l'intenzione del Governo, formalizzata con il D.L. 185/2015, di assumere una partecipazione nella società, preannunciando una conseguente profonda revisione del piano industriale della società e chiedendo l'apertura di un tavolo negoziale diretto alla revisione di alcune delle principali clausole contrattuali, così da renderle compatibili con il redigendo piano industriale.

Nei primi mesi del 2016 Arexpo aveva reso noto alle banche finanziatrici il nuovo contesto di riferimento caratterizzato:

- dalla firma, intervenuta in data 30 dicembre, della convenzione tra Arexpo e Regione Lombardia, che concedeva il finanziamento soci di 50 milioni di euro convertibile in versamento conto aumento capitale (di cui infra);
- dall'avvio operativo dell'entrata del MEF nella compagine azionaria di Arexpo mediante la firma del DPCM 9 marzo 2016;
- dall'insediamento di un nuovo Consiglio di Amministrazione.

I primi atti della nuova governance di Arexpo si caratterizzavano dunque dall'intensa attività negoziale con il Pool di banche finanziatrici diretta:

- alla revisione di alcune delle principali clausole contrattuali (inter alia margine di interesse, piano di ammortamento, *timetable* contrattuale ecc.) in modo da rendere coerente il contratto di finanziamento con il piano industriale di breve/medio periodo e le mutate condizioni di mercato;
- alla possibilità di autorizzare l'utilizzo dell'importo residuo sulla Linea Base pari a 19 milioni di euro per far fronte ai numerosi ed inderogabili impegni finanziari della società, a partire dagli interessi dovuti ai medesimi Istituti di Credito.

Nel corso del 2016, inoltre, Arexpo per far fronte agli oneri di gestione (con esplicita esclusione degli impegni assunti e assumendi nei confronti dei soci, di Expo 2015 S.p.A. e delle banche finanziatrici) aveva attivato un contratto di finanziamento pari a 10 milioni di euro con Finlombarda S.p.A., utilizzato per 4 milioni di euro (prestito estinto anticipatamente con valuta 13 aprile 2017).

Il 23 gennaio 2017 si era tenuto un importante incontro tra il Pool di banche, Arexpo e Finlombarda S.p.A. avente a tema la modifica del contratto di finanziamento in essere al fine di mitigare gli "Eventi Rilevanti" verificatisi e nello specifico ridefinire le date di scadenza del rimborso del prestito contratto. Arexpo aveva con l'occasione, esposto e ribadito le sue imminenti esigenze finanziarie, che si sostanziavano nella richiesta:

- di un **nuovo contratto di cessione del credito IVA** o una nuova linea IVA tale da consentire, unitamente alle risorse già disponibili, la copertura dell'operatività a breve;



- di un **"prestito ponte"** in grado di coprire i debiti scaduti e quelli prossimi alla scadenza (30 giugno 2017) e tutti gli impegni in essere della società nelle more del perfezionamento del processo, già avviato, che avrebbe portato alla definizione di un Masterplan e di un Piano Industriale, su cui disegnare la "struttura finanziaria" di lungo periodo della Società.

Nel frattempo, infatti, erano decorse le date di scadenza della prima rata di rimborso della linea Base contratta con il Pool (22,67 milioni di euro al 31 dicembre 2016) e degli impegni derivanti dall'AdQ verso Expo 2015 S.p.A. in liquidazione (50 milioni di euro al 31/12/2016), con una situazione di cassa disponibile, derivante dall'apporto di equity del governo (al netto dell'acconto corrisposto ad Expo di 25 milioni), non sufficiente a garantire l'intero programma di interventi previsto a budget. Era dunque necessario avviare immediatamente un processo di modifica del contratto in essere, così da "sanare" ogni evento in grado di bloccare l'operatività della società.

In tale contesto, il 24 marzo 2017 il Pool di banche finanziatrici aveva sottoscritto una modifica dell'originario contratto di finanziamento autorizzando:

- la sospensione dell'obbligo di pagamento della quota capitale scaduta il 31 dicembre 2016 con posticipazione della stessa al 31 dicembre 2017;
- la sospensione del covenant finanziario "Indebitamento/Equity" per tutta la durata residua del contratto di finanziamento;
- l'utilizzo delle somme giacenti sul conto corrente della Società per far fronte alle obbligazioni contratte.

Banca Intesa nell'occasione aveva dichiarato la piena disponibilità a sostenere finanziariamente Arexpo S.p.A. sia con riferimento alla copertura dei fabbisogni di breve periodo, preannunciando una nuova cessione del credito IVA, che di lungo periodo, attraverso la concessione di un prestito ponte, con tempi e condizioni chiaramente da stabilirsi. Al riguardo si rendeva disponibile a coinvolgere nell'operazione, oltre chiaramente tutti i membri del Pool interessati, ogni altro Istituto di credito, compreso Finlombarda S.p.A..

Si era dunque aperta, nel secondo trimestre 2017, una nuova stagione negoziale con il sistema bancario, atta a garantire sia la copertura finanziaria del breve periodo (nuovo finanziamento a valere sul credito IVA maturato e maturando negli anni 2016 e 2017) che di medio periodo, tramite un finanziamento Ponte o "Bridge" necessario a mettere in sicurezza la cassa di Arexpo nel biennio 2017/2018, periodo necessario per completare l'iter avviato in gennaio e volto alla realizzazione di uno dei più grandi progetti di rigenerazione urbana del paese, iniziato con la pubblicazione della procedura di gara per la selezione dell'advisor che avrebbe supportato Arexpo nella elaborazione del Masterplan e nello sviluppo, in qualità di soggetto attuatore, di almeno il 50% delle volumetrie edificabili e che si sarebbe concluso con l'approvazione del Piano Integrato di Intervento sull'area e la firma del contratto di concessione del diritto di superficie, previsti entro l'anno 2018.

Si consideri che il 2017 ha rappresentato per Arexpo un anno particolarmente complesso per la posizione finanziaria, in quanto la Società era chiamata ad adempiere, oltre ai costi di competenza di periodo e gli oneri legati ai finanziamenti in essere, a tutte le obbligazioni economiche e finanziarie assunte nel corso dei precedenti esercizi. I debiti di medio termine di Arexpo S.p.A. diventavano integralmente esigibili in corso di esercizio, in quanto Arexpo avrebbe dovuto riconoscere:

- ad EXPO 2015 S.p.A. il saldo del contributo per l'infrastrutturazione del sito, il rimborso del costo sostenuto per le bonifiche delle aree, per l'eliminazione dei rifiuti speciali, per gli oneri anticipati nel corso del 2016 (relativi al mantenimento in perfetto stato delle opere infrastrutturali), per un ammontare complessivamente stimato pari, IVA inclusa, a ca. 69 milioni di euro (30 giugno 2017);
- al socio FFM l'importo di ca. 46,5 milioni di euro relativo al saldo del pagamento del prezzo di acquisto delle aree (30 giugno 2017).
- al Pool il rimborso delle prime due tranches della linea base, pari a ca. 45,33 milioni di euro (31 dicembre 2017).



La strategia individuata da Arexpo per porre rimedio a tale situazione, si era concretizzata in primo luogo nella richiesta, e nell'ottenimento, di una dilazione dei pagamenti summenzionati al 31 dicembre dello stesso anno (provvedendo a prolungare la validità della linea di firma in favore di FFM a tale data).

A seguire, in data 20 giugno 2017, Arexpo e Banca Intesa (unica banca che ha confermato la disponibilità) avevano sottoscritto un Finanziamento con durata di 5 anni di un importo pari a 32 milioni di euro così suddiviso:

- Linea di credito A: pari a 16,3 milioni di euro, equivalente al credito IVA di Arexpo da liquidazione 2016.
- Linea di credito B: pari a 15,7 milioni di euro, quale linea per cassa utilizzabile sino al 31/12/2017.

Tale finanziamento ha permesso in primo luogo di saldare ad Expo 2015 S.p.A. in liquidazione la somma di 11 milioni di euro a titolo di rivalsa nella fattura n. 373 emessa in data 19 dicembre 2016 e in secondo luogo di assicurare la provvista finanziaria necessaria per far fronte agli impegni operativi della Società sino al primo quadrimestre 2018.

A completamento della strategia finanziaria ipotizzata, Arexpo ha proseguito i negoziati volti all'ottenimento del prestito Bridge necessario a coprire ogni ulteriore obbligazione della società in scadenza a fine anno.

Nel corso del secondo semestre 2017 per quanto concerne tale prestito ponte è chiaramente emersa l'esigenza avvertita dai comitati credito delle Banche di procedere con uno slittamento del prestito a fine anno, successivamente all'aggiudicazione della gara di concessione del diritto di superficie, che avrebbe dato più concretezza ai flussi di ricavi attesi dalla società, consentendo alle banche di prescindere da forme di garanzie fideiussorie.

Con riguardo alla strutturazione di tale nuovo finanziamento, ai fini della trasparenza e del confronto competitivo, Arexpo, oltre a mantenere un costante dialogo con il Pool di banche finanziatrici del prestito originario del 2013, ha avviato interlocuzioni dirette con i principali istituti bancari attivi su operazioni di finanziamento di grandi progetti di sviluppo immobiliare (**MPS, Unicredit, BNL, Credite Agricole, UBI, Bper**). Tali incontri sono stati finalizzati alla trasparenza, al confronto competitivo e ad allargare la platea per coinvolgere il maggior numero di soggetti da interessare all'operazione.

In parallelo è stato avviato un dialogo con Cassa Depositi e Prestiti al fine di coinvolgere, in fase di strutturazione definitiva del finanziamento, anche un soggetto con ruolo istituzionale.

A fine ottobre Arexpo era dunque pronta ad invitare i principali Istituti finanziari del Paese (banca MPS, BNL, Unicredit, Credite Agricole, Bper – oltre le banche del Pool) a manifestare il proprio interesse a concedere un bridge di 210 milioni che le avrebbe permesso di far fronte a tutti gli impegni in scadenza a fine anno, incluso il rimborso del debito contratto nel 2013 verso il Pool di banche (così da render l'area libera da ipoteca e poterla concedere ai nuovi soggetti finanziatori).

Le condizioni economiche applicabili al finanziamento Bridge sarebbero state inoltre migliorative rispetto a quelle presenti nel finanziamento contratto con Intesa nel giugno 2017, per merito del progressivo delinearsi di certezze sui flussi di cassa attesi della Società (firma in agosto del contratto preliminare di vendita dell'area Galeazzi e della Convenzione Quadro con lo Human Technopole e aggiudicazione della gara di concessione del diritto di superficie in novembre 2017).

Il prestito non sarebbe stato garantito da alcuna garanzia fideiussoria da parte dei soci, ritenendo sufficiente il rilascio di una lettera di intenti, da sottoscrivere in vista del Prestito Ponte.

L'Amministratore delegato di Arexpo in data 27 novembre 2017 ha esposto il quadro sin qui delineato ai soci in Assemblea, relazionando sulla situazione finanziaria in essere, peraltro in assoluta coerenza rispetto a quanto già esposto agli azionisti nell'Assemblea tenutasi in data 9 maggio 2017 e con quanto più volte trattato nel corso dell'esercizio 2016. L'assemblea all'unanimità ha preso atto di quanto relazionato.

Alla luce, però, di quanto in precedenza esposto con riferimento al contenzioso apertosi sulla gara Masterplan e concessione del diritto di superficie, si è reso necessario per Arexpo armonizzare i tempi del Bridge con i tempi del ricorso, in modo da permettere agli Istituti finanziari interessati di giungere alla definizione di un'offerta successivamente alla sentenza del TAR sulla gara.



Nell'assemblea del 20 dicembre 2017 i soci Ministero dell'economia e delle finanze, Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione Fiera Milano hanno condiviso una bozza di lettera di intenti da rilasciare a favore delle banche con cui sottoscrivere il Bridge che confermasse unicamente la loro intenzione di:

- mantenere il controllo pubblico della società;
- assicurare il costante monitoraggio della società, in modo che la sua amministrazione segua i criteri della più oculata gestione e miri al mantenimento della continuità aziendale e dell'equilibrio economico e finanziario;
- trovare le soluzioni più idonee perché la Società faccia fronte alle obbligazioni assunte nei confronti delle Banche Finanziatrici sul contratto da stipulare, qualora dovessero sorgere criticità inerenti il loro adempimento, per quanto di competenza e nei limiti della legislazione vigente;

e si sono impegnati, ad esito della verifica dei termini e delle condizioni del contratto di finanziamento a sottoscrivere la stessa.

#### **GIUDIZIO DI CONGRUITÀ SUL VALORE DI BILANCIO DELLE AREE**

Arexpo S.p.A., visto il suo scopo e la sua normale attività di società di sviluppo immobiliare, ha iscritto sin dal suo primo bilancio a rimanenze di magazzino tutti i beni destinati alla vendita al costo di produzione, includendo oneri di sviluppo e finanziari inerenti a specifici impegni di spesa connessi all'operazione di acquisizione, valorizzazione e sviluppo immobiliare. Tale comportamento è in linea con le previsioni del principio contabile OIC 13 in tema di prodotti che richiedono un processo produttivo di vari anni prima di poter essere venduti o impiegati in processi aziendali.

Come analiticamente dettagliato in nota integrativa, nel corso dell'esercizio 2017 il valore delle rimanenze è stato incrementato per ca. 8,7 milioni di euro, relativi a oneri di sviluppo, di rifunionalizzazione di manufatti esistenti e oneri finanziari. Arexpo ha effettuato internamente un primo "impairment test" sul valore complessivo delle rimanenze iscritte rispetto al valore desumibile di realizzo, basata sui:

- valori previsti di cessione delle aree alle funzioni pubbliche;
- sui valori contenuti nelle offerte ricevute nella gara per la concessione in diritto di superficie di un'area che sviluppa ca. la metà della Superficie Lorda di Pavimento insediabile sull'area;
- del valore attribuibile ai restanti 260.000 mq di SLP insediabili, visto anche, come evidenziato infra, i volumi richiesti dal mercato nelle manifestazioni di interesse ricevute.

Tale approccio metodologico è stato condiviso con l'Agenzia delle Entrate, a cui, in continuità con i precedenti esercizi, è stato richiesto un parere di congruità del valore iscritto in misura pari a 308,3 milioni di euro, a conforto delle valutazioni effettuate dalla Società. Tale parere sarà disponibile, ed allegato, alla documentazione di bilancio depositata per l'Assemblea di approvazione del bilancio 2017.

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

Il risultato dell'esercizio è coerente con la fase di vita della Società, in linea con l'oggetto sociale.

La perdita dell'esercizio, che ammonta ad euro 22.401.438 è attribuibile principalmente ai costi sostenuti per la manutenzione e la conduzione dell'ex sito espositivo, compresa la realizzazione degli interventi necessari a garantire la conservazione del patrimonio pubblico, l'utilizzo, l'operatività e la sicurezza degli spazi e dei manufatti ivi presenti e per la riapertura dello stesso al pubblico con lo svolgimento delle attività connesse alla gestione della citata fase transitoria del Post Expo, oltre agli oneri della gestione finanziaria non direttamente imputabili all'acquisto e infrastrutturazione dell'area.

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



€/000

Stato Patrimoniale Riclassificato	31/12/2017	%	31/12/2016	%
Crediti verso soci	2.500	0,7%	-	0,0%
Immobilizzazioni immateriali	123	0,0%	130	0,0%
Immobilizzazioni materiali	2.432	0,6%	1.382	0,4%
<b>Attivo fisso</b>	<b>5.055</b>	<b>1,3%</b>	<b>1.512</b>	<b>0,4%</b>
Liquidità differite	362.792	95,1%	348.316	91,5%
Liquidità immediate	13.744	3,6%	30.771	8,1%
<b>Capitale Investito</b>	<b>381.591</b>	<b>100,0%</b>	<b>380.599</b>	<b>100,0%</b>
Capitale sociale	100.080	26,2%	100.080	26,3%
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	43.816	11,5%	43.816	11,5%
Riserva Legale	60	0,0%	60	0,0%
Altre riserve - versamenti in conto capitale	12.000	3,1%	38.000	10,0%
Utili (Perdite) portati a nuovo	- 7.428	-1,9%	613	0,2%
Utile dell'esercizio	- 22.401	-5,9%	- 46.041	-12,1%
<b>Patrimonio netto</b>	<b>126.126</b>	<b>33,1%</b>	<b>136.528</b>	<b>35,9%</b>
Passività consolidate	32.039	8,4%	22.667	6,0%
Passività correnti	223.426	58,6%	221.404	58,2%
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>381.591</b>	<b>100,0%</b>	<b>380.599</b>	<b>100,0%</b>

L'Attivo fisso, pari a 5,06 milioni di euro, è composto da immobilizzazioni immateriali pari a 123 mila euro, relative a costi di impianto e ampliamento e spese di costituzione e modifiche societarie e da immobilizzazioni materiali pari a 2,4 milioni di euro, costituite dai costi di acquisto di attrezzature e mobili/macchine ufficio. La Giunta Regionale Lombarda, inoltre, con deliberazione n. X/6763 del 22 giugno 2017 ha autorizzato la conversione dell'ultima tranche di finanziamento soci infruttifero, pari a 12 milioni di euro, in versamento in conto capitale specificatamente destinato in via esclusiva alle attività connesse alla gestione della fase transitoria del Post Expo (cd. Fast Post Expo"). Tale importo nel corso del 2017 ha avuto una manifestazione monetaria parziale, ovvero un'erogazione pari ad Euro 9.500.000. Il credito di euro 2.500.000,00, pari al 5% della riserva totale assegnata, sarà corrisposto nel corso del 2018, secondo quanto disciplinato dall'articolo 10.5, lettera c), dell'Atto Integrativo all'AdP del 20 maggio 2016.

Le Liquidità differite sono essenzialmente composte da:

- 308,3 milioni di euro per rimanenze costituite dalle aree e dai fabbricati acquisiti nel corso dei precedenti esercizi; in tale valore sono compresi i costi diretti e indiretti di acquisizione degli immobili, gli oneri finanziari specifici per l'operazione immobiliare capitalizzati per circa 216 milioni di euro, gli oneri accessori delle acquisizioni per circa 4,3 milioni di euro, gli oneri di sviluppo connessi alle attività di acquisizione e gestione per 13 milioni di euro e gli oneri di infrastrutturazione dell'area da rimborsare a Expo 2015 S.p.A. in liquidazione per 75 milioni di euro;
- ca. 870 mila euro per crediti verso clienti, riferibili a crediti commerciali per concessione utilizzo spazi e verso altri;
- 50,7 milioni di euro relativi al credito IVA complessivo degli esercizi 2011 - 2017;
- 1,8 milioni di euro per imposte anticipate sulle perdite fiscali generate nei precedenti esercizi;
- 1,1 milioni di euro per i risconti attivi delle quote degli oneri finanziari di competenza di esercizi successivi e partite minori (639 mila euro) e per ratei attivi dovuti agli interessi su rimborso IVA anni 2013 e 2014 (422 mila euro).

Le Liquidità immediate, pari a 13,74 milioni di euro, sono composte da disponibilità liquide depositate presso la sede di Roma della Banca Intesa Sanpaolo.

Il Patrimonio Netto, pari a 123,6 milioni di euro, è sostanzialmente composto da:

- 100,1 milioni di euro di capitale sociale, interamente sottoscritto e versato;
- 43,8 milioni di euro di riserva sovrapprezzo delle azioni;



- 60 mila euro di riserva legale;
- 12 milioni di euro di versamenti in conto capitale disposti dal Socio Regione Lombardia;
- - 7,4 milioni di euro di perdite portate a nuovo;
- - 22,4 milioni di euro dovuti alla perdita d'esercizio.

**La perdita sopra evidenziata sarà parzialmente coperta utilizzando il versamento in conto capitale di 12 milioni di euro concesso da Regione Lombardia per la realizzazione del progetto Fast Post Expo.**

Di seguito in apposita tabella a pagina 28 viene dettagliata la composizione di detta perdita.

Le Passività Consolidate sono pari a 32,04 milioni di euro e sono composte dal finanziamento a medio lungo termine concesso da Banca Intesa in data 20 giugno 2017.

Le Passività Correnti, pari a 223,43 milioni di euro, sono essenzialmente composte da:

- 47,27 milioni di euro per debiti iscritti verso Fondazione Fiera in relazione all'acquisto e agli oneri da corrispondere per la dilazione del pagamento del prezzo delle aree, incluso le somme trattenute per le opere di bonifica sulle stesse effettuate. Tali obbligazioni si prevede saranno onorate con l'ottenimento del prestito Bridge entro l'esercizio 2018;
- 65,09 milioni di euro per obbligazioni verso Expo 2015 S.p.A. in liquidazione in relazione ad oneri di bonifica per ca. 7,91 milioni di Euro, relativi a rimborsi dei costi sostenuti sul sito sino al 30 aprile 2016 per ca. 1,34 milioni di Euro, al saldo degli oneri di infrastrutturazione del sito dovuti al 31 dicembre 2017 per 55,5 milioni di Euro ad altre partite minori per 0,34 milioni di Euro;
- 92 milioni relativi al finanziamento contratto il 30 aprile 2013 e nello specifico 68 milioni relativi alla linea A (base) da rimborsare al 31 dicembre 2018 ed alla quota della Linea IVA pari a 24 milioni di Euro il cui integrale rimborso da parte dell'erario è previsto nel primo semestre 2018. Al riguardo si specifica che nel mese di febbraio 2018 l'erario ha rimborsato il credito IVA chiesto a rimborso da Arexpo, in data 25 febbraio 2015, per un valore di ca. 18 milioni di euro e che la quota residua, a saldo del rimborso totale della linea B, si prevede sarà corrisposta entro il I semestre 2017.
- 0,28 milioni di euro relativi a debiti tributari e verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale;
- 0,63 milioni di euro stanziati come Fondo rischi ed oneri per potenziali oneri relativi alle bonifiche delle aree da riconoscere ad Expo 2015;
- 2,5 milioni di euro relativi all'acconto percepito in agosto 2017 sul contratto di vendita di una porzione di area all'Istituto Galeazzi
- 15,64 milioni di euro per debiti verso fornitori derivanti da spese inerenti alla gestione ed agli investimenti.

Il Valore della produzione comprende variazioni delle rimanenze delle aree e dei fabbricati per 8,7 milioni di Euro, incremento conseguente alla capitalizzazione dei soli oneri finanziari relativi all'acquisizione e infrastrutturazione delle aree, pari a 6,5 milioni di Euro e ad oneri direttamente imputabili allo sviluppo del progetto di rigenerazione urbana dell'area per ca. 2,15 milioni di euro, di cui 1,34 milioni relativi a rifunionalizzazioni su manufatti esistenti, oneri per consulenze tecniche pari a 0,38 milioni di Euro e oneri sostenuti per la gara di individuazione dell'Advisor nel processo di sviluppo del Masterplan e approvazione PII, nonché del soggetto attuatore dello sviluppo dell'area da concedere in diritto di concessione, per euro 0,43 milioni. Sono inoltre presenti sopravvenienze e insussistenze attive per ca. 1,1 milioni di euro (principalmente su fatture accantonate da ricevere periodi 2015 - 2016).

Il Valore aggiunto è determinato dal Valore della Produzione operativa al netto dei costi esterni operativi (in parte preponderante capitalizzati).

Il MOL e il Risultato operativo sono influenzati in modo assolutamente marginale dagli ammortamenti.





L'EBIT tiene conto del Risultato dell'Area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) e del Risultato dell'Area straordinaria, che hanno valori non significativi.

Il Risultato lordo tiene conto per 7,1 milioni di Euro degli oneri finanziari maturati sui finanziamenti a medio lungo termine nei confronti degli istituti bancari e alle commissioni bancarie su tali finanziamenti.

Il Risultato netto tiene conto delle imposte anticipate pari a -6.397 Euro.

Di seguito viene riportato il conto economico riclassificato.

€/000

Conto Economico Riclassificato	31/12/2017	%	31/12/2016	%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.127	10,3%	7	0,0%
Variazione delle rimanenze	8.690	79,5%	82.328	95,3%
Altri ricavi (sopravv e insuss attive)	1.116	10,2%	4.014	4,6%
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>10.933</b>	<b>100,0%</b>	<b>86.349</b>	<b>100,0%</b>
Costi esterni operativi	23.663	216,4%	125.670	145,5%
<b>Valore aggiunto</b>	<b>- 12.730</b>	<b>-116,4%</b>	<b>- 39.321</b>	<b>-45,5%</b>
Costo del personale	2.173	19,9%	309	0,4%
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>- 14.903</b>	<b>-136,3%</b>	<b>- 39.630</b>	<b>-45,9%</b>
Ammortamenti e Accantonamenti	358	3,3%	154	0,2%
<b>Risultato Operativo</b>	<b>- 15.261</b>	<b>-139,6%</b>	<b>- 39.784</b>	<b>-46,1%</b>
Risultato area finanziaria (escl oneri)	-	0,0%	-	0,0%
<b>EBIT normalizzato</b>	<b>- 15.261</b>	<b>-139,6%</b>	<b>- 39.784</b>	<b>-46,1%</b>
Oneri finanziari	7.147	65,4%	6.184	7,2%
<b>Risultato lordo</b>	<b>- 22.408</b>	<b>-205,0%</b>	<b>- 45.967</b>	<b>-53,2%</b>
Imposte sul reddito	- 6	-0,1%	74	0,1%
<b>Risultato netto</b>	<b>- 22.401</b>	<b>-204,9%</b>	<b>- 46.041</b>	<b>-53,3%</b>

La perdita di esercizio può essere così analizzata:

<b>Altre riserve: Versamenti in conto capitale</b>	<b>12.000</b>	<b>38.000</b>
<b>Perdita da portare a Nuovo</b>	<b>- 10.401</b>	<b>- 8.041</b>

La perdita sopra evidenziata sarà parzialmente coperta utilizzando il versamento in conto capitale deliberato dalla Giunta Regionale Lombarda per la realizzazione del progetto Fast Post Expo. Di seguito si espone una sintesi delle principali voci di spesa coperte nel biennio 2016/2017 con il capitale apportato:

	Totale	Anno 2016	Anno 2017
<b>SPESE RIAPERTURA "FAST POST EXPO" 2016/2017</b>	<b>50.120.859</b>	<b>38.106.566</b>	<b>12.014.293</b>
Gestione attività e conduzione sito	12.808.368	8.782.057	4.026.311
Operations e gestione eventi palinsesto	12.094.688	8.463.782	3.630.906
Opere e allestimenti temporanei	5.167.718	3.856.216	1.311.502
Riapertura Palazzo Italia, Cardo, Albero della vita	6.168.288	3.507.469	2.660.820
Progetto Triennale XXI century	12.617.571	12.617.571	-
Gestione e project management	94.978	58.478	36.500
Coordinamento generale/strutture tecniche	937.176	660.669	276.507
Altri costi generali	232.071	160.324	71.747

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)	31/12/2017	31/12/2016
Quoziente primario di struttura	40,91%	46,03%
Quoziente secondario di struttura	51,30%	53,13%



Il quoziente primario di struttura indica il rapporto tra mezzi propri ed il valore delle rimanenze, assimilate in tal caso all'attivo fisso.

Il quoziente secondario di struttura indica il rapporto tra la somma dei mezzi propri e delle passività consolidate e l'attivo fisso, in tal caso le rimanenze dei terreni ed immobili.

Il quoziente primario di struttura ha un piccolo decremento rispetto al precedente esercizio per l'effetto congiunto della riduzione del patrimonio netto che ingloba la nuova perdita e dell'incremento delle rimanenze a seguito delle capitalizzazioni operate nel 2017.

Il quoziente secondario di struttura si riduce rispetto al precedente esercizio per effetto dell'incremento del valore delle aree a seguito delle capitalizzazioni operate.

#### **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**

La Società, salvo quanto in precedenza specificato, con riferimento ai rischi finanziari, è esposta ai rischi specifici delle società operanti nel settore immobiliare.

#### **INVESTIMENTI**

Gli investimenti più significativi realizzati nel corso dell'esercizio sono esclusivamente di natura immobiliare, classificati 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**

Nel corso dei precedenti esercizi la Società ha provveduto a nominare l'Organismo di Vigilanza di cui alla legge 231/2001. Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 26 maggio 2014 ha approvato le linee guida che rappresentano le linee di indirizzo del Consiglio di Amministrazione all'Organismo di Vigilanza per la redazione del Modello Organizzativo già approvato in via preliminare dal Consiglio, nonché per la stesura del Regolamento destinato a disciplinare il funzionamento interno che l'Organismo di Vigilanza ha formulato in via autonoma.

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

Non si sono effettuate operazioni su azioni proprie.

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

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

#### **STRUTTURA OSPEDALIERA IRCCS GALEAZZI**

L'intervento IRCCS, in base a quanto assunto dal Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma, è oggetto di approvazione e attuazione nell'ambito della Conferenza dei Servizi avviata il 15 settembre scorso e la cui seduta, decisoria, si è svolta positivamente **lo scorso 8 febbraio**. Ad esito della Conferenza dei Servizi viene rilasciato il Permesso di Costruire, a seguito del quale, verrà stipulato, con IRCCS Galeazzi, il contratto di compravendita definitivo, con il conseguente avvio dei lavori che dureranno 36 mesi.

Lo scorso 19 gennaio 2018 è stata inoltre consegnata ad IRCCS Galeazzi, ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 del contratto preliminare di compravendita, l'area oggetto dell'insediamento del nuovo polo ospedaliero.

In data 8 febbraio si è conclusa la Conferenza dei servizi per il rilascio del permesso di costruire.



## **CAMPUS DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO**

Il 6 marzo 2018, sia il Consiglio di Amministrazione all'unanimità, sia il Senato Accademico con 25 voti a favore e 7 contrari, hanno espresso parere favorevole, all'avvio dell'iter procedurale per la realizzazione del Campus scientifico della Statale nell'area di Expo, sciogliendo le riserve che avevano vincolato la realizzazione del progetto già dalla prima manifestazione di interesse espressa a larghissima maggioranza dagli organi di governo nel luglio 2016. Due le condizioni poste in quella sede e oggi, al termine un'istruttoria durata circa un anno e mezzo, considerate entrambe soddisfatte positivamente dagli organi accademici: la coerenza del Masterplan, rispetto ai requisiti fissati dalla Statale per la realizzazione del Campus, e la sostenibilità economico-finanziaria del progetto stesso.

Per quanto riguarda la copertura finanziaria del progetto e la sua sostenibilità, senza che l'investimento intacchi le risorse di bilancio destinate alla complessità delle attività didattiche e scientifiche dell'Ateneo, sono state individuate due procedure alternative, che saranno sottoposte ad analisi comparativa nelle prossime settimane per valutarne i relativi impatti economico-finanziari.

L'Ateneo dovrà decidere se procedere con un appalto tradizionale o ricorrere alla procedura della finanza di progetto, ovvero una gara per la concessione di costruzione e gestione dell'area a un privato che cofinanzerebbe l'opera e al quale l'Ateneo riconoscerebbe un canone annuo equivalente alle attuali spese di gestione degli edifici di Città Studi (in continua crescita per i numerosi interventi di manutenzione straordinaria resi necessari dall'obsolescenza dell'infrastruttura edilizia e impiantistica).

A tale riguardo va precisato che, in entrambe le ipotesi, l'esposizione economica dell'Ateneo verrebbe in larga parte finanziata dai risparmi sui costi di gestione che saranno consentiti dall'efficientamento strutturale ed energetico del nuovo Campus. Inoltre, in nessuna delle due opzioni si renderebbero necessarie per il finanziamento del progetto le entrate derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà della Statale a Città Studi che si renderà disponibile dopo il trasferimento.

Inoltre, il 23 febbraio 2018 all'Ateneo è giunta una proposta di iniziativa privata (ex art. 183 comma 15 del D.lgs 50/2017) da parte di LendLease, che l'Ateneo dovrà esaminare, negoziare e sulla quale dovrà pronunciarsi entro 90 giorni. I tempi di realizzazione del Campus contenuti nella proposta di LendLease sono di tre anni solari dalla firma del contratto alla consegna, da aggiungere ad un anno di progettazione.

Dal 6 marzo 2018 è quindi ufficialmente avviato l'iter per la realizzazione del Campus della Statale in area Expo.

## **CONTENZIOSO SULLA GARA MASTERPLAN E DIRITTO DI SUPERFICIE**

In data 10 gennaio 2018, Lendlease, in proprio ed in qualità di mandataria del RTI aggiudicatario, ha notificato ad Arexpo un ricorso incidentale avverso l'ammissione e la mancata esclusione del Costituendo Consorzio Stam alla procedura in oggetto. Anche avverso tale ricorso, Arexpo ha affidato l'incarico di difesa in giudizio all'Avv. Damiano Lipani, che ha dispiegato difese producendo in giudizio un'apposita memoria.

In data 25 gennaio si è svolta l'udienza avanti il TAR adito (relatrice dott.ssa Elena Quadri). In questa, Stam ha rinunciato alla propria istanza cautelare e la causa è stata trattenuta in decisione.

In data 21 febbraio 2018 la sentenza n. 499 depositata dalla Quarta Sezione del TAR Lombardia, sede di Milano, attesta la piena legittimità delle attività svolte da Arexpo e dalla Commissione Giudicatrice, confermando l'aggiudicazione a favore del Raggruppamento Lendlease S.r.l. della procedura per l'affidamento della ideazione, dello sviluppo e della gestione del progetto di rigenerazione urbana dell'area ex Expo Milano 2015.

In data 23 marzo u.s., Vitali S.p.A. e Stam Europe S.a.S., hanno notificato ad Arexpo ed ai controinteressati, due autonomi ricorsi in appello avanti il Consiglio di Stato per l'annullamento della Sentenza n. 499/2018 emessa dal TAR Lombardia, Milano. I ricorsi sono assistiti da istanze cautelari e ripercorrono, per larghi tratti, i motivi di ricorso già formulati in primo grado.



Arexpo resisterà costituendosi, nei termini di legge, in giudizio insistendo affinché il Consiglio di Stato disponga l'infondatezza delle domande dei ricorrenti.

#### **PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII)**

Dopo l'avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica da parte del Comune di Milano in data 19 luglio 2017, viene pubblicato il documento di Scoping il 22 dicembre 2017 che dettaglia il primo inquadramento ambientale del progetto.

In data **17 gennaio 2018** si è svolta la prima Conferenza dei Rappresentanti della VAS per la presentazione dello Scoping e per raccogliere le osservazioni da parte dei soggetti interessati.

Il PII si fonda su elementi, intesi come funzioni, opere e infrastrutture, caratterizzanti il progetto che rappresentano l'ossatura del progetto di sviluppo intorno al quale si aggregano elementi flessibili che consentiranno di rigenerare nel corso di tutto il periodo di attuazione del PII gli interventi.

Gran parte degli **elementi caratterizzanti** il progetto rilevano per la loro **funzionalità** che dovrà essere garantita e conservata durante tutto il periodo di attuazione degli interventi e oltre. Tali elementi, infatti, sono concepiti come funzioni, strutture, limiti, opere e servizi fisici e qualitativi, che fungono da elementi attrattivi e di collegamento di tutto il disegno urbanistico nel suo insieme. Affinché il PII possa trovare concreta attuazione nel tempo e possa, quindi, cogliere nuove opportunità ovvero adeguarsi a nuove esigenze e bisogni sociali, alla domanda della collettività, ai nuovi standard qualitativi urbani ed edilizi, la proposta di PII – nel rispetto degli elementi caratterizzanti di cui sopra – è controbilanciata da elementi di flessibilità, in coerenza con la deliberazione del Comune di Milano n. 48 del 5 giugno 2000.

Infatti, poiché molti dei presupposti alla base delle analisi e valutazioni effettuate ai fini della predisposizione del PII sono destinati a variare nei prossimi anni, lo strumento urbanistico attuativo deve consentire una rimodulazione degli stessi (o di parte di essi) al fine di risultare idoneo a soddisfare le specifiche esigenze o necessità che emergeranno nel corso della sua intera attuazione (ossia un decennio dalla stipula della convenzione).

#### **IL PIANO INDUSTRIALE DI AREXPO**

Il piano industriale di Arexpo si fonda su due pilastri principali: le funzioni pubbliche e lo sviluppo privato.

La realizzazione delle funzioni pubbliche ha una duplice compito. Da un lato può rappresentare un ricavo importante per l'abbattimento del debito (la vendita del Terreno al Galeazzi e la vendita/locazione dei manufatti rifunzionalizzati ad HT). Dall'altro lato rappresenta l'ancora fondamentale per massimizzare il valore della rigenerazione urbana; valore che non è solo economico, ma soprattutto sociale. Da questo punto di vista la priorità di Arexpo è quella di confermare la certezza dei tempi, soprattutto autorizzativi. Da questa certezza nasce un vero e proprio nuovo mercato capace di rigenerare un nuovo centro urbano fulcro di sviluppo sociale, urbanistico, industriale e di innovazione capace di andare oltre il proprio perimetro.

La realizzazione dello sviluppo di un mix di funzioni che potranno essere attuate direttamente in tutto o in parte dal concessionario del diritto di superficie. Nel caso fossero attuate interamente dal concessionario, il canone offerto dovrà essere adeguato ai mq concessi, garantendo una anticipazione di una parte del canone nei primi 7 anni di concessione. Nel caso fossero concessi solo 250.000 mq della base di gara, verrà attuato da Arexpo un piano di dismissione di alcune aree con i diritti edificatori, tali da consentire l'abbattimento del debito pregresso.

In entrambi gli scenari è previsto che chi realizza i diritti edificatori dovrà rimborsare ad Arexpo i costi sostenuti per le infrastrutturazioni e le urbanizzazioni per un importo corrispondente agli oneri dovuti alle amministrazioni calcolati dai rispettivi tariffari.

Arexpo dunque procederà allo scomputo delle opere nei confronti delle Amministrazioni stesse e potrà (abbattuto in modo significativo il debito) contare su un canone di diritto di superficie per 99 anni oltre che ai ricavi di property e gestione del sito che Arexpo continuerà a svolgere nelle modalità da convenire con il concessionario.



## **MEZZI FINANZIARI**

Arexpo, vista dunque l'impossibilità di giungere al closing entro la data prevista del 31 dicembre 2017, ha immediatamente provveduto a richiedere una ulteriore proroga sulla dilazione concessa da Expo 2015 S.p.A. e del socio Fondazione Fiera Milano, con nuova scadenza al 31 marzo 2018. FFM ha concesso la proroga dell'intero debito (ferma la vigenza della linea di firma), mentre Expo 2015 S.p.A. in liquidazione l'ha concessa con la condizione, soddisfatta da Arexpo, che fosse versato un acconto sul debito complessivo pari a 20 milioni di euro. Arexpo, dunque, in attesa di sottoscrivere il Bridge ha provveduto nel febbraio del 2018 a corrispondere un ulteriore acconto di 20 milioni, stipulando un contratto di finanziamento di breve periodo con banca Intesa di pari importo, garantito da cessione di credito derivante ad Arexpo dalla vendita della porzione di area all'Istituto Galeazzi, prevista entro fine maggio 2018.

In considerazione della nuova tempistica legata alla sottoscrizione del Prestito Bridge, Arexpo in gennaio 2018 ha provveduto ad invitare direttamente i principali Istituti finanziari del Paese (banca MPS, BNL, Unicredit, Credite Agricole, Bper – oltre le banche del Pool) a manifestare il proprio interesse a presentare un'offerta economica avente ad oggetto l'assunzione di prestito finanziario per un valore totale pari ad Euro 210.000.000,00, avente durata pari a 2 anni, nel pieno rispetto dei principi generali di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità, elencati dall'art. 4 del D.lgs. n. 50/2016.

Gli Istituti che hanno manifestato interesse a seguito della procedura sono 4, ovvero Intesa Sanpaolo, Banca Popolare di Sondrio, Banca Popolare di Milano e Monte dei Paschi di Siena.

In data 5 marzo 2018 Arexpo, delineate le certezze sull'aggiudicazione della gara di ideazione del Masterplan e concessione del diritto di superficie, necessarie agli Istituti finanziatori per la determinazione di un qualunque prezzo di offerta, ha inviato la lettera di invito ai soggetti che avevano manifestato interesse a presentare offerta economica avente ad oggetto l'assunzione di un prestito finanziario per un valore totale pari a 210 milioni di euro, con durata pari a 24 mesi. La data di ricezione delle offerte, originariamente prevista entro il 16 marzo 2018 e stata prorogata su richiesta dei partecipanti al 26 marzo 2018.

In data 26 marzo 2018, il costituendo raggruppamento temporaneo di imprese costituito da:

- Intesa Sanpaolo S.p.A.
- MPS Capital services banca per le imprese S.p.A.
- Banco BPM S.p.A.
- Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.
- Banca IMI S.p.A.

ha offerto per il servizio relativo all'assunzione di un prestito finanziario ipotecario di importo pari ad euro 210 milioni, avente durata 24 mesi, le seguenti condizioni:

- Tasso di interesse nominale annuo: IRS 6 mesi + margine pari al 5,39%
- Commissione up-front: pari a 0,69%
- Commissione di mancato utilizzo: pari a 1,49%

Nell'offerta l'RTI si è inoltre impegnata, al verificarsi del miglioramento creditizio di Arexpo S.p.A. (credit scoring), dovuto a titolo esemplificativo alla firma del contratto di concessione sulle aree per novantanove anni e/o alla firma del programma integrato di intervento, a rinegoziare il tasso nominale annuo.

## **RIMBORSO IVA ANNI 2013 E 2014**

Al riguardo si specifica che nel mese di febbraio 2018 l'erario ha rimborsato il credito IVA chiesto da Arexpo, in data 25 febbraio 2015, per un valore di ca. 18 milioni di euro e la quota residua, a saldo del rimborso totale della linea B, si prevede sarà corrisposta entro il I semestre 2018 a fronte del rilascio di idonea garanzia.



### SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'anno 2018 si presenta particolarmente sfidante per Arexpo, in quanto la nuova Governance ambisce a chiudere nel periodo la fase di programmazione strategica strutturata nei primi 2 anni di lavoro, con la definizione analitica del disegno di rigenerazione urbana dell'area, l'ottenimento degli strumenti attuativi necessari al concreto sviluppo e nell'ipotesi di traguardare tali risultati in condizioni di equilibrio di bilancio e assenza di tensioni finanziarie nel lungo periodo. Anno 2018 quale ponte che collega la I fase percorsa nell'insegna dell'ideare ad una nuova, II fase, contraddistinta dal fare.

Il primo dei traguardi intermedi è stato raggiunto a fine marzo 2018, con l'ottenimento da parte del Pool Intesa Sanpaolo, MPS, BPM, Popolare Sondrio e banca IMI (quale banca Agente) di un'offerta che porterà alla concessione di un prestito Bridge di 210 milioni di euro, tale da permettere la completa ristrutturazione finanziaria della Società attraverso il consolidamento di tutte le passività correnti. Arexpo con la sottoscrizione del contratto, prevista nel II trimestre 2018, sarà in grado di soddisfare tutte le obbligazioni assunte negli anni successivi la sua costituzione, e in particolar modo gli impegni in scadenza verso:

- il Socio Fondazione Fiera Milano: 47,27 milioni di euro di debiti sorti nel 2012 in relazione all'acquisto delle aree, con contestuale chiusura della linea di firma dedicata ed eliminazione del relativo costo;
- Expo 2015 S.p.A. in liquidazione: 45,09 milioni di euro per obbligazioni sorte nel periodo di preparazione dell'area ad ospitare l'evento Expo Milano 2015, e relative per lo più ad attività di infrastrutturazione e bonifica effettuate da Expo in qualità di superficiaria;
- Pool finanziatore originario: 68 milioni di euro relativi al prestito contratto il 30 aprile 2013.
- Banca Intesa: 15,7 milioni relativi alla linea di cassa concessa in data 20 giugno 2017 per la copertura di ogni esigenza di breve periodo.
- ogni ulteriore fornitore per spese inerenti l'operatività della società, i necessari investimenti e il saldo del circolante fisiologico ad ogni realtà societaria.

Sempre nel secondo trimestre del 2018 sarà siglato l'atto di compravendita con l'Istituto Galeazzi che porterà nelle casse della società ulteriori disponibilità per 25 milioni oltre IVA, che saranno parzialmente utilizzate per rimborsare Banca Intesa dei 20 milioni di euro relativi all'anticipazione finanziaria operata in febbraio nei confronti di EXPO 2015 S.p.A., e per compensare con la quota IVA incassata parte del prestito IVA concesso dallo stesso Istituto nel giugno 2017.

Il verificarsi di tali eventi darà ad Arexpo una nuova veste patrimoniale, con la previsione a fine esercizio di un debito totale di ca. 210 milioni, strutturato e sostenibile rispetto alle entrate attese a partire dal 2019 (per tutta la fase di sviluppo dell'area), derivanti dal programma di dismissione delle aree ipotizzato nelle linee guida del piano industriale e dal canone derivante dalla concessione in diritto di superficie dell'area aggiudicata a Lendlease.

Arexpo, dunque, scongiurato ogni possibile pericolo di tensione finanziaria, nel corso del 2018 potrà agevolmente proseguire il suo ampio programma di lavoro, che la vede impegnata nel raggiungere 4 grandi obiettivi:

1. **Approvazione del Piano Integrato di Intervento** entro l'autunno del 2018. Approvato lo strumento urbanistico attuativo Arexpo potrà dunque procedere alla sottoscrizione del **contratto di concessione del diritto di superficie** con Lendlease. Definito, inoltre, il quadro urbanistico definitivo dell'area, Arexpo provvederà entro fine 2018 a richiedere all'Agenzia delle Entrate un aggiornamento della perizia di stima del suo valore, provvedendo, sulla base dei risultati emersi ed operando le dovute rettifiche di valore, all'iscrizione in bilancio dei beni che resteranno in proprietà tra le immobilizzazioni, mantenendo invece nelle rimanenze quelli prossimi alla cessione.
2. Esecuzione del programma di **interventi sulle opere del Progetto HT Fase 1** (si rimanda al paragrafo dedicato), attraverso la rifunzionalizzazione degli edifici Palazzo Italia, Area di servizi US6 e Cardo Nord-Ovest, con completamento previsto da cronoprogramma a fine 2018, data entro la quale si prevede di procedere con la cessione/affitto degli immobili alla Fondazione al prezzo stabilito da perizia



dell'Agenzia delle Entrate che ha stimato il valore di cessione degli immobili in 39,9 milioni di euro e il canone di locazione in 2,6 milioni di euro in ragion d'anno.

3. Arexpo continuerà in corso di esercizio a prestare **supporto tecnico all'Università Statale di Milano** nell'obiettivo di giungere entro fine anno all'indizione della gara per la costruzione della nuova sede dell'Ateneo. Ottenuto in data 6 marzo il "SI" definitivo al trasferimento delle facoltà da parte degli organi deliberanti dell'Università, Arexpo attende una proposta vincolante di acquisto della porzione di area individuata nel Masterplan entro aprile 2018 e si impegna a prestare all'Università la collaborazione e il supporto tecnico necessario per giungere al fine comune.
4. Arexpo infine dovrà provvedere alla **gestione operativa della società e a garantire la salvaguardia del patrimonio infrastrutturale** presente sull'area, attraverso attività di manutenzione e conduzione delle infrastrutture, impianti e manufatti. Il parco Experience sarà aperto anche nel corso del 2018, autofinanziandosi. Avrà aperture programmate nei giorni in cui saranno proposti eventi e durante i quali continuerà a vivere lo spettacolo dell'albero della vita.

Nel periodo contabile 2018 si prevede, in estrema sintesi, di poter disporre per far fronte alle esigenze della società sin qui delineate di risorse pari a ca. 300 milioni di euro, di cui 210 rinvenienti dal Bridge e per la quota restante dalle cessioni delle aree al Galeazzi e degli immobili ad HT (oltre la cassa residua ad inizio periodo pari a ca. 13,7 milioni di euro). Tali risorse saranno sufficienti a sostenere le prospettive sin qui descritte, eliminando ogni incertezza di natura finanziaria nel breve periodo.

La ristrutturazione finanziaria prevista in corso d'anno porterà ad un miglioramento dello Stato Patrimoniale di Arexpo, che si presume sarà dotata di un patrimonio netto equivalente a quello del 2017, superiore al capitale sociale, e un debito consolidato e sostenibile rispetto alle future entrate attese dalla società nella fase di sviluppo dell'area. Al riguardo si segnala, infatti, che entro fine anno, con l'approvazione del Programma Integrato di Intervento e la firma del contratto di concessione del diritto di superficie, visto il cristallizzarsi di certezze nei flussi di ricavo attesi, sarà rinegoziato il finanziamento Bridge ottenuto in aprile al fine di trasformarlo in un prestito senior di durata coincidente con la fase di attuazione della rigenerazione urbana dell'area (2019-2027).

Durante tale periodo, garantendo una soglia minima al margine di tesoreria necessario all'operatività, si provvederà al rimborso del debito senior sulla base del programma di dismissioni previsto e attuato, conservando a fine sviluppo un margine di sicurezza, da destinare agli Istituti finanziatori, dato dal canone di concessione del diritto di superficie residuo, che per i successivi 90 anni sarà complessivamente non inferiore a 640 milioni di euro, a valori reali.

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

In chiusura di relazione, sottoponiamo l'allegato bilancio alla Vostra approvazione ed in merito si propone che la perdita pari ad Euro 22.401.438 venga coperta mediante:

- utilizzo della voce VI Altre riserve: versamento soci in c/capitale per Euro 12.000.000,00
- riporto a nuovo della perdita per Euro 10.401.438

Milano, 28 marzo 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Prof. Giovanni Azzone

L'Amministratore delegato

Avv. Giuseppe Bonomi



## AREXPO S.P.A.

### Bilancio di esercizio al 31/12/2017

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 31/12/2017

### STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2017	31/12/2016
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
Parte da richiamare	2.500.000	0
<b>Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</b>	<b>2.500.000</b>	<b>0</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	6.912	9.216
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	78.475	69.662
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	38.020	50.694
Totale immobilizzazioni immateriali	123.407	129.572
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) Impianti e macchinario	136.980	0
3) Attrezzature industriali e commerciali	1.970.261	1.235.054
4) Altri beni	324.416	147.356
Totale immobilizzazioni materiali	2.431.657	1.382.410
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	0	0
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>2.555.064</b>	<b>1.511.982</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<i>I) Rimanenze</i>		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	308.301.885	299.612.101
Totale rimanenze	308.301.885	299.612.101
<i>II) Crediti</i>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	831.156	5.238.026
Totale crediti verso clienti	831.156	5.238.026
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	50.732.817	41.067.550
Totale crediti tributari	50.732.817	41.067.550
5-ter) Imposte anticipate	1.825.993	1.819.596
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	38.511	0
Totale crediti verso altri	38.511	0



Totale crediti	53.428.477	48.125.172
<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	13.742.156	30.770.108
3) Danaro e valori in cassa	2.022	693
Totale disponibilità liquide	13.744.178	30.770.801
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>375.474.540</b>	<b>378.508.074</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>1.061.548</b>	<b>579.025</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>381.591.152</b>	<b>380.599.081</b>

#### STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2017	31/12/2016
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I - Capitale	100.080.424	100.080.424
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	43.815.536	43.815.536
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	60.055	60.055
V - Riserve statutarie	0	0
<i>VI - Altre riserve, distintamente indicate</i>		
Versamenti in conto capitale	12.000.000	38.000.000
Varie altre riserve	-2	-1
Totale altre riserve	11.999.998	37.999.999
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-7.427.754	612.971
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-22.401.438	-46.040.725
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>126.126.821</b>	<b>136.528.260</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	58.031	0
4) Altri	578.740	578.740
<b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>	<b>636.771</b>	<b>578.740</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>65.089</b>	<b>9.934</b>

**D) DEBITI**

4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	92.000.100	73.333.333
Esigibili oltre l'esercizio successivo	32.039.260	22.666.667
Totale debiti verso banche (4)	124.039.360	96.000.000
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.508.000	0
Totale acconti (6)	2.508.000	0
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	77.301.921	64.405.704
Totale debiti verso fornitori (7)	77.301.921	64.405.704
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	143.754	56.943
Totale debiti tributari (12)	143.754	56.943
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	133.212	102.517
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	133.212	102.517
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	50.636.224	82.916.983
Totale altri debiti (14)	50.636.224	82.916.983
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>254.762.471</b>	<b>243.482.147</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>381.591.152</b>	<b>380.599.081</b>

**CONTO ECONOMICO**

	31/12/2017	31/12/2016
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE:</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.127.228	6.820
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	8.689.784	82.328.288
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	1.116.124	4.014.146
Totale altri ricavi e proventi	1.116.124	4.014.146
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>10.933.136</b>	<b>86.349.254</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	54.850	1.356.615



7) Per servizi	21.044.596	122.731.616
8) Per godimento di beni di terzi	286.939	156.021
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	1.538.731	215.074
b) Oneri sociali	542.392	84.397
c) Trattamento di fine rapporto	91.622	9.934
Totale costi per il personale	2.172.745	309.405
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	38.950	43.919
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	319.188	109.846
Totale ammortamenti e svalutazioni	358.138	153.765
14) Oneri diversi di gestione	2.276.990	1.425.269
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>26.194.258</b>	<b>126.132.691</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>-15.261.122</b>	<b>-39.783.437</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	424.022	424
Totale proventi diversi dai precedenti	424.022	424
Totale altri proventi finanziari	424.022	424
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	7.570.653	6.183.644
Totale interessi e altri oneri finanziari	7.570.653	6.183.644
17-bis) Utili e perdite su cambi	-82	0
<b>Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)</b>	<b>-7.146.713</b>	<b>-6.183.220</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>-22.407.835</b>	<b>-45.966.657</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte differite e anticipate	-6.397	74.068
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-6.397	74.068
<b>21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>-22.401.438</b>	<b>-46.040.725</b>



<b>RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)</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>(22.401.438)</b>	<b>(46.040.725)</b>
Imposte sul reddito	(6.397)	74.068
Interessi passivi/(attivi)	7.146.631	6.183.220
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
<b>1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(15.261.204)</b>	<b>(39.783.437)</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	358.138	153.765
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	0	0
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	358.138	153.765
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(14.903.066)</b>	<b>(39.629.672)</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(8.689.784)	(82.328.288)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	4.406.870	(4.449.379)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	12.896.217	63.956.603
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(482.523)	268.401
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	0	(196.801)
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	(39.359.031)	8.993.286



Totale variazioni del capitale circolante netto	(31.228.251)	(13.756.178)
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(46.131.317)</b>	<b>(53.385.850)</b>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(7.146.631)	(6.183.220)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	113.186	9.934
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(7.033.445)	(6.173.286)
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(53.164.762)</b>	<b>(59.559.136)</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.368.435)	(1.492.256)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(32.785)	(161.965)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(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>(1.401.220)</b>	<b>(1.654.221)</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		



Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	50.706.027	(18.666.667)
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(22.666.667)	22.666.667
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	9.499.999	87.895.958
(Rimborso di capitale)	0	0
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>37.539.359</b>	<b>91.895.958</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(17.026.623)</b>	<b>30.682.601</b>
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	30.770.108	88.090
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	693	110
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>30.770.801</b>	<b>88.200</b>
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	13.742.156	30.770.108
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	2.022	693
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	13.744.178	30.770.801
<b>Di cui non liberamente utilizzabili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2017

### PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2017 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, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio. I nuovi criteri di valutazione introdotti dal D.lgs 139/2015 non hanno influito sui criteri già in uso e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

Il presente bilancio è stato predisposto tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.lgs. 139/2015 applicabili a partire dall'esercizio 2016 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili OIC. Per gli effetti derivanti dall'applicazione dei nuovi principi di redazione si rimanda a quanto commentato in maggiore dettaglio al successivo paragrafo "Applicazione dei nuovi principi contabili OIC" della presente Nota Integrativa. L'applicazione dei nuovi principi di redazione non ha comportato effetti rilevanti sulle voci di stato patrimoniale, di conto economico e del rendiconto finanziario dell'esercizio in corso e di quello precedente.

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.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

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

In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la





relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

Per quanto riguarda l'attività della Società e i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione, predisposta dagli Amministratori della Società a corredo del presente bilancio.

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. Inoltre, per effetto delle modifiche apportate ai prospetti di bilancio con l'abolizione dei conti d'ordine nello stato patrimoniale, 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.

### **CRITERI DI REDAZIONE**

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e della competenza.

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.

Come descritto nella Relazione sulla Gestione gli amministratori hanno redatto il presente bilancio nel presupposto della continuità aziendale con la ragionevole aspettativa che la Società possa ottenere le risorse necessarie per proseguire la propria attività operativa in un prevedibile futuro tenendo in particolare considerazione l'offerta di finanziamento ponte pari a €210 milioni ricevuta dal pool di banche che fa capo a Banca Intesa dettagliatamente descritta nel paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio"; va peraltro segnalato che il conseguimento delle finalità istituzionali della Società non potrà prescindere da una costante informativa del Consiglio di Amministrazione agli Azionisti al fine di consentire un efficace monitoraggio dell'equilibrio economico e finanziario della stessa.



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:

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

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

#### **APPLICAZIONE DEI NUOVI PRINCIPI CONTABILI OIC**

L'applicazione delle novità normative introdotte dal D.lgs. 139/2015 e dei nuovi principi contabili OIC ha comportato modifiche di classificazione per effetto delle voci di bilancio nuove o eliminate nonché modifiche ai criteri di valutazione.

Gli effetti derivanti dalle modifiche di classificazione sono stati rilevati retroattivamente rettificando, ai soli fini comparativi, anche i saldi dell'esercizio precedente.

Gli effetti derivanti dalle modifiche ai criteri di valutazione sono stati rilevati retroattivamente rettificando il saldo di apertura del patrimonio netto dell'esercizio 2016, rilevando tale rettifica nella voce "Utili/Perdite portati a nuovo" rettificando altresì, ai soli fini comparativi, il saldo di apertura del patrimonio netto e i dati comparativi dell'esercizio 2015 come se il nuovo principio contabile fosse sempre stato applicato.

Ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione ai crediti e debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016 e comunque nei casi in cui gli effetti dell'applicazione degli stessi criteri siano irrilevanti generalmente per i crediti ed i debiti entro i 12 mesi/a breve termine o quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore alla scadenza del debito sono di scarso rilievo.

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni 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, le attività per imposte differite e gli accantonamenti per rischi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

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

- Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, costituite da iniziative immobiliari, che vengono iscritte al costo di produzione, comprensivo degli oneri accessori, ovvero al valore corrente di mercato, se minore. Il valore di mercato viene determinato mediante perizie o lavori di congruità richiesti dalla società.
- Attività per imposte anticipate, le quali sono rilevate a fronte delle perdite fiscali riportate a nuovo e delle altre differenze temporanee, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri a fronte dei quali tali perdite e le differenze temporanee potranno essere utilizzate. Una significativa valutazione discrezionale è richiesta agli Amministratori per determinare l'ammontare delle imposte differite attive che possono essere contabilizzate.
- Fondi rischi ed oneri: la stima dei fondi per rischi ed oneri che viene effettuata facendo riferimento alle migliori informazioni disponibili alla data del presente bilancio comporta l'elaborazione di stime discrezionali riguardanti l'esito futuro di contenziosi o eventi, la cui valutazione in termini di profilo di rischio e le cui stime in termini di impatti economici finanziari sono soggette a incertezze e complessità che potrebbero determinare variazioni nelle stime.

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

### **Immobilizzazioni immateriali**

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

I beni immateriali per i quali il pagamento è differito rispetto alle normali condizioni di mercato sono iscritti, sulla base del criterio del costo ammortizzato, al valore corrispondente al debito determinato ai sensi dell'OIC 19 'Debiti'.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio o di accrescimento della capacità operativa e sono ammortizzati in 5 anni.

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.

L'iscrizione e la valorizzazione della posta Costi di impianti ed ampliamento è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale.

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

### **Immobilizzazioni materiali**

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

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

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

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 dalle realtà aziendali 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, sulla base dell'OIC 16 par.80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

- impianti e macchinari: 15%
- attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

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

Non sono state effettuate rivalutazioni.



Ai sensi dell'OIC 16 par.75 le immobilizzazioni materiali sono state riclassificate nell'attivo circolante e pertanto valutate al minore fra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, e non sono oggetto di ammortamento.

### **Partecipazioni**

La società non detiene partecipazioni.

### **Rimanenze**

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

In deroga alla regola generale, nella determinazione del costo di produzione delle rimanenze, sono stati inclusi anche gli oneri finanziari relativi al finanziamento contratto a fronte degli specifici impegni di spesa connessi all'operazione di acquisizione, valorizzazione e sviluppo immobiliare. Tale comportamento è in linea con le previsioni del principio contabile OIC 13 in tema di prodotti che richiedano un processo produttivo di vari anni prima di poter essere venduti o impiegati in processi aziendali.

La rilevazione dei costi di produzione è stata condotta considerando in modo unitario l'insieme delle aree e dei fabbricati che costituiscono il complesso immobiliare Expo 2015 e che risultano già acquisite alla data del 31 dicembre 2017.

Le rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione sono valutate al costo di produzione in quanto ritenuto inferiore al valore di mercato.

### **Strumenti finanziari derivati**

La società non si è mai avvalsa di strumenti finanziari derivati.

### **Crediti**

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

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

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

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

Con riferimento al valore di presumibile realizzo, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite un fondo svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore. A tal fine sono considerati



indicatori, sia specifici sia in base all'esperienza e ogni altro elemento utile, che facciano ritenere probabile una perdita di valore dei crediti. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti individualmente significativi e a livello di portafoglio per i restanti crediti, determinando le perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio.

### **Crediti tributari e attività per imposte anticipate**

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

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

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 sono espresse al loro valore nominale. I saldi dei conti correnti bancari risultano riconciliati con l'estratto conto alla data di chiusura dell'esercizio.

### **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 le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.



I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

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

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

### **Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili**

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

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

### **Fondi per imposte, anche differite**

Non si rilevano fondi per imposte differite.

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato 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.

### **Debiti**

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

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

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

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

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



### **Valori in valuta**

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

### **Costi e ricavi**

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Si precisa che le transazioni economiche e finanziarie con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

### **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

## **INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE**

### **ATTIVO**

#### **Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

Con deliberazione n. X/6763 del 22 giugno 2017 Regione Lombardia ha deliberato l'erogazione dell'ultima tranche di finanziamento soci infruttifero postergato, come da art. 4 della Convenzione tra Regione Lombardia ed Arexpo S.p.A. del 30 dicembre 2015 (registrata in data 11 gennaio 2016 al n. 19086/RCC).

Nella stessa delibera Regione Lombardia ha inoltre deliberato la conversione del finanziamento soci infruttifero postergato ai sensi di legge, per l'importo residuo di Euro 12.000.000,00, con rinuncia al diritto alla restituzione, in versamento in conto capitale specificatamente destinato in via esclusiva alle attività connesse alla gestione della fase transitoria del Post Expo (cd. Fast Post Expo").

51





Tale importo è stato parzialmente erogato per Euro 9.500.000, fermo restando che il saldo della quota residua di euro 2.500.000,00, pari al 5% del finanziamento totale assegnato con la suddetta convenzione, avverrà secondo quanto disciplinato dall'articolo 10.5, lettera c), dell'Atto Integrativo all'Accordo di Programma sottoscritto il 20 maggio 2016.

Il Consiglio fa presente che le spese da rendicontare a tale scopo sono superiori all'importo deliberato di Euro 12.000.000.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	0	2.500.000	2.500.000
Totale crediti per versamenti dovuti	0	2.500.000	2.500.000

## IMMOBILIZZAZIONI

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 123.407 (€ 129.572 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	87.077	63.367	262.049
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	102.389	17.415	12.673	132.477
Valore di bilancio	9.216	69.662	50.694	129.572
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	32.786	0	32.786
Ammortamento dell'esercizio	2.304	23.973	12.673	38.950
Altre variazioni	0	0	-1	-1
Totale variazioni	-2.304	8.813	-12.674	-6.165
Valore di fine esercizio				
Costo	111.605	119.863	38.020	269.488
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	104.693	41.388	0	146.081
Valore di bilancio	6.912	78.475	38.020	123.407



Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni.

### **Composizione dei "costi di impianto e ampliamento"**

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

#### **Composizione dei costi di impianto e ampliamento:**

	<b>Descrizione</b>	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Ammortamenti dell'esercizio</b>	<b>Totale variazioni</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>
	Sp. costituzione e modifiche societarie	9.216	2.304	-2.304	6.912
Totale		9.216	2.304	-2.304	6.912

I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati in cinque anni.

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 2.431.657 (€ 1.382.410 nel precedente esercizio).

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

	<b>Impianti e macchinario</b>	<b>Attrezzature industriali e commerciali</b>	<b>Altre immobilizzazioni materiali</b>	<b>Totale Immobilizzazioni materiali</b>
Valore di inizio esercizio				
Costo	0	1.335.194	157.062	1.492.256
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	100.140	9.706	109.846
Valore di bilancio	0	1.235.054	147.356	1.382.410
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	148.086	1.011.336	209.013	1.368.435
Ammortamento dell'esercizio	11.106	276.129	31.953	319.188
Totale variazioni	136.980	735.207	177.060	1.049.247
Valore di fine esercizio				
Costo	148.086	2.346.530	366.076	2.860.692
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.106	376.269	41.660	429.035
Valore di bilancio	136.980	1.970.261	324.416	2.431.657

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

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

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" pari a € 324.416 è così composta:

	<b>Descrizione</b>	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Variazioni nell'esercizio</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>
	Mobili	141.000	178.472	319.472
	Macchine ufficio	6.356	-1.412	4.944
Totale		147.356	177.060	324.416



## ATTIVO CIRCOLANTE

### Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 308.301.885 (€ 299.612.101 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione esercizio	Valore di fine esercizio
Costo/Valore conferimento delle aree	180.026.728	zero	180.026.728
Oneri Accessori alle acquisizioni	4.299.586	zero	4.299.586
Oneri Sviluppo	85.846.490	2.154.133	88.000.623
Oneri finanziari	29.439.297	6.535.651	35.974.948
Totale	299.612.101	8.689.784	308.301.885

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	299.612.101	8.689.784	308.301.885
Totale rimanenze	299.612.101	8.689.784	308.301.885

Nei bilanci in precedenza approvati, gli Amministratori avevano sempre ritenuto opportuno richiedere all'Agenzia delle Entrate una perizia sul valore complessivo delle aree iscritte a bilancio. Tale parere aveva confermato i valori di iscrizione in bilancio delle aree sino al 31 dicembre 2014 e quindi la sostanziale sostenibilità del valore capitalizzato sulle aree dell'ex sito EXPO.

Anche per l'esercizio 2015, gli Amministratori avevano ritenuto necessario ottenere dall'Agenzia delle Entrate un parere di congruità sul valore complessivo delle aree iscritte a bilancio. Il parere trasmesso con lettera del 29 aprile 2016, aveva confermato la congruità dei valori di iscrizione in bilancio delle aree al 31 dicembre 2015 e quindi la sostanziale sostenibilità del valore capitalizzato sui cespiti del sito EXPO. Lo stesso è stato formulato considerando la vigente situazione urbanistica dell'area nel più ampio contesto generale del mercato di riferimento.

L'anno 2016 aveva visto la redazione delle perizie, di cui al DPCM 9 marzo 2016 nell'ambito della valutazione della congruità del prezzo di emissione delle nuove azioni redatte dal Collegio peritale nominato dal Presidente del Tribunale di Milano e da Cassa Depositi e Prestiti per conto del MEF, a seguito del progetto che aveva portato il MEF a programmare il proprio ingresso nella compagine societaria.

Il Consiglio di Amministrazione di Arexpo S.p.A. nella relazione per la determinazione del valore economico della Società ai sensi dell'art. 2441 Cod. Civile, anche tenuto conto delle suddette perizie, aveva determinato il valore delle aree al 31 dicembre 2016 in ca. 300 milioni di Euro.



Nel corso dell'esercizio 2017 sono stati capitalizzati oneri finanziari per complessivi Euro 6.535.651 riconducibili alla capitalizzazione dei soli oneri finanziari relativi alle linee di credito aperte nel 2013 e direttamente imputabili al progetto di sviluppo dell'area Expo, quelli maturati in merito alla dilazione del debito per l'acquisto delle aree verso Fondazione Fiera Milano e quelli maturati in merito alla dilazione del debito per l'infrastrutturazione delle aree verso Expo 2015 S.p.A. in Liquidazione. Sono stati inoltre portati a rimanenza gli oneri direttamente imputabili allo sviluppo del progetto di rigenerazione urbana dell'area per Euro 2.154.133, relativi a rifunionalizzazioni operate su manufatti esistenti, oneri per consulenze tecniche e oneri sostenuti per la gara di individuazione dell'Advisor nel processo di sviluppo del Masterplan e approvazione PII.

Gli Amministratori hanno effettuato internamente un primo "impairment test" sul valore complessivo delle rimanenze iscritte rispetto al valore desumibile di realizzo sul mercato, basato sui:

- valori previsti di cessione delle aree alle funzioni pubbliche;
- valori contenuti nelle offerte ricevute nella gara per la concessione in diritto di superficie di un'area che sviluppa ca. la metà della Superficie Lorda di Pavimento insediabile sull'area;
- valore attribuibile ai restanti 260.000 mq di SLP insediabili, visto anche, come evidenziato nella relazione sulla gestione, i volumi richiesti dal mercato nelle manifestazioni di interesse ricevute.

Tale approccio metodologico è stato condiviso con l'Agenzia delle Entrate, a cui, in continuità con i precedenti esercizi, è stato richiesto un parere di congruità del valore iscritto in misura pari a 308,3 milioni di euro, a conforto delle valutazioni effettuate dalla Società. Tale parere sarà disponibile, ed allegato, alla documentazione di bilancio depositata per l'Assemblea di approvazione del bilancio 2017.

## Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 53.428.477 (€ 48.125.172 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	831.156	0	831.156	0	831.156
Crediti tributari	50.732.817	0	50.732.817		50.732.817
Imposte anticipate			1.825.993		1.825.993
Verso altri	38.511	0	38.511	0	38.511
Totale	51.602.484	0	53.428.477	0	53.428.477

## Crediti verso clienti

L'importo si riferisce a crediti commerciali per concessione utilizzo spazi.

Il credito residuo vantato nei confronti della società Expo 2015 S.p.A. in liquidazione alla fine dell'esercizio precedente e derivante, per la parte minore, dall'operazione di concessione dei diritti di superficie e, per la



parte maggiore, dal riaddebito dei costi per attività di demolizione, rimozione, smaltimento dei materiali e degli impianti dei padiglioni sul sito, è stato incassato per compensazione come previsto dall'art. 3 dell'atto ricognitivo sottoscritto in data 18 aprile 2016 da Expo 2015 S.p.A. e Arexpo S.p.A..

### Crediti tributari

La voce crediti tributari, rappresenta il credito verso l'Erario per l'eccedenza di IVA detraibile cumulata alla data del 31 dicembre 2017 (Euro 50.512.417), per l'eccedenza IRES (Euro 52) e per quella IRAP (Euro 219.749), oltre a crediti per ritenute d'acconto di Euro 599. Il credito IVA è stato chiesto a rimborso per Euro 5.887.196 con la presentazione della dichiarazione IVA relativa al periodo d'imposta 2013, e per Euro 17.969.333 con la presentazione della dichiarazione IVA relativa al periodo di imposta 2014, mentre la restante parte sarà utilizzata in compensazione o chiesta a rimborso non appena si verificheranno le condizioni di cui al D.P.R. 633/72.

Si fa presente che il credito iva relativo all'anno 2014 è stato rimborsato nel mese di febbraio 2018 oltre ad interessi.

### Crediti per imposte anticipate

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.

### 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	5.238.026	-4.406.870	831.156	831.156	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	41.067.550	9.665.267	50.732.817	50.732.817	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.819.596	6.397	1.825.993			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	0	38.511	38.511	38.511	0	0
Totale crediti	48.125.172	5.303.305	53.428.477	51.602.484	0	0



iscritti nell'attivo circolante						
---------------------------------	--	--	--	--	--	--

### Crediti - Ripartizione per area geografica

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

	Totale	
Area geografica		Italia
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	831.156	831.156
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	50.732.817	50.732.817
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.825.993	1.825.993
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	38.511	38.511
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	53.428.477	53.428.477

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 13.744.178 (€ 30.770.801 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	30.770.108	-17.027.952	13.742.156
Denaro e altri valori in cassa	693	1.329	2.022
Totale disponibilità liquide	30.770.801	-17.026.623	13.744.178

### RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 1.061.548 (€ 579.025 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
Ratei attivi	0	422.486	422.486
Risconti attivi	579.025	60.037	639.062
Totale ratei e risconti attivi	579.025	482.523	1.061.548

**Composizione dei ratei attivi:**

	<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
	Interessi attivi su rimborso IVA 2014	317.070
	Interessi attivi su rimborso IVA 2013	105.416
Totale		422.486

**Composizione dei risconti attivi:**

	<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
	Risconti attivi UP front 1%	282.126
	Risconti attivi su assicurazioni	8.703
	Altri risconti attivi	348.233
Totale		639.062

**Oneri finanziari capitalizzati**

Vengono di seguito riportati gli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 8 del codice civile.

Si rinvia alla voce rimanenze per la relativa capitalizzazione.

Si rileva che non sussistono capitalizzazioni su altre immobilizzazioni.

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 rivalutazioni 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 € 126.126.821 (€ 136.528.260 nel precedente esercizio).

Le variazioni intervenute nel 2017 sono riferite a:



- deliberazioni dell'Assemblea dei soci del 9 maggio 2017 (approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2016) con parziale copertura delle perdite conseguite mediante utilizzo della riserva "versamenti soci in conto capitale" e riporto a nuovo della perdita residua di Euro 8.040.725.
- conversione del finanziamento soci già erogato dalla Regione Lombardia per Euro 9.500.000 in versamento soci in conto capitale a seguito di deliberazione n. X/6763 del 22.06.2017.
- conversione del finanziamento soci ancora da erogare dalla Regione Lombardia per Euro 2.500.000 in versamento soci in conto capitale a seguito di deliberazione n. X/6763 del 22.06.2017.

Con tale deliberazione la Regione Lombardia ha autorizzato, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della Convenzione tra Regione Lombardia ed Arexpo S.p.A. del 30 dicembre 2015 (registrata in data 11 gennaio 2016 al n. 19086/RCC), la conversione del finanziamento soci infruttifero postergato ai sensi di legge, per l'importo residuo di euro 12.000.000,00, con rinuncia al diritto alla restituzione, in versamento in conto capitale specificatamente destinato in via esclusiva alle attività connesse alla gestione della fase transitoria del Post Expo (cd. Fast Post Expo"). Il finanziamento erogato da Regione Lombardia risulta attualmente versato parzialmente per Euro 9.500.000.

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

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	100.080.424	0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	43.815.536	0	0	0
Riserva legale	60.055	0	0	0
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	38.000.000	0	0	12.000.000
Varie altre riserve	-1	0	0	-1
Totale altre riserve	37.999.999	0	0	11.999.999
Utili (perdite) portati a nuovo	612.971	0	-8.040.725	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-46.040.725	0	46.040.725	0
Totale Patrimonio netto	136.528.260	0	38.000.000	11.999.999

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		100.080.424
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0		43.815.536
Riserva legale	0	0		60.055
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	38.000.000	0		12.000.000
Varie altre riserve	0	0		-2
Totale altre riserve	38.000.000	0		11.999.998





Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-7.427.754
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	-22.401.438	-22.401.438
Totale Patrimonio netto	38.000.000	0	-22.401.438	126.126.821

	Descrizione	Importo
	Riserva da arrotondamento Euro	-2
Totale		-2

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	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	94.000.000	0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0	0	0
Riserva legale	49.343	0	0	0
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	0	0	0	38.000.000
Varie altre riserve	1	0	0	0
Totale altre riserve	1	0	0	38.000.000
Utili (perdite) portati a nuovo	409.444	0	203.527	0
Utile (perdita) dell'esercizio	214.239	0	-214.239	0
Totale Patrimonio netto	94.673.027	0	-10.712	38.000.000

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	6.080.424		100.080.424
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	43.815.536		43.815.536
Riserva legale	0	10.712		60.055
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	0	0		38.000.000
Varie altre riserve	2	0		-1
Totale altre riserve	2	0		37.999.999
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		612.971
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	-46.040.725	-46.040.725
Totale Patrimonio netto	2	49.906.672	-46.040.725	136.528.260



### Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	100.080.424	Capitale		0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	43.815.536	Apporto dei soci	Aumento capitale, copertura perdite	43.815.536	0	0
Riserva legale	60.055	Utili	Aumento capitale, copertura perdite	60.055	0	0
Altre riserve						
Versamenti in conto capitale	12.000.000	Apporto dei soci	Aumento capitale, copertura perdite	9.500.000	0	0
Varie altre riserve	-2			0	0	0
Totale altre riserve	11.999.998			9.500.000	0	0
Utili portati a nuovo	612.971	Utili	Aumento capitale, copertura perdite, distribuzione a soci	612.971	0	0
Totale	156.568.984			53.988.562	0	0
Residua quota distribuibile				53.988.562		
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E:						



altro							
-------	--	--	--	--	--	--	--

	Descrizione	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi: per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi: per altre ragioni	Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro
	Riserva per arrotondamento Euro	-2	--	--	0	0	0	
Totale		-2						

#### FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti per complessivi € 636.771 (€ 578.740 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	0	0	578.740	578.740
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamenti o nell'esercizio	51.360	0	0	0	51.360
Utilizzo nell'esercizio	37.460	0	0	0	37.460
Altre variazioni	44.131	0	0	0	44.131
Totale variazioni	58.031	0	0	0	58.031
Valore di fine esercizio	58.031	0	0	578.740	636.771

La voce "Altri fondi" stanziata nel corso dell'esercizio 2013 è relativa ad oneri per le bonifiche delle aree da riconoscere alla società EXPO 2015 S.p.A.. L'importo non è variato nel corso dell'esercizio e si riferisce ad una stima degli oneri non ancora definiti in modo puntuale dalle parti.

#### TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta ad € 65.089 (€ 9.934 nel precedente esercizio).

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



	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>
Valore di inizio esercizio	9.934
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	91.622
Utilizzo nell'esercizio	5.791
Altre variazioni	-30.676
Totale variazioni	55.155
Valore di fine esercizio	65.089

## **DEBITI**

I debiti sono iscritti per complessivi € 254.762.471 (€ 243.482.147 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Variazioni nell'esercizio</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>
Debiti verso banche	96.000.000	28.039.360	124.039.360
Acconti	0	2.508.000	2.508.000
Debiti verso fornitori	64.405.704	12.896.217	77.301.921
Debiti tributari	56.943	86.811	143.754
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	102.517	30.695	133.212
Altri debiti	82.916.983	-32.280.759	50.636.224
Totale	243.482.147	11.280.324	254.762.471

I debiti verso banche ammontano a Euro 124.039.360, di cui 68 milioni di Euro relativi alla linea A (linea Base) e la restante parte riferiti alla linea IVA (di cui Euro 32 milioni accesi nel 2017). Il debito di 4 milioni di Euro, relativo al finanziamento erogato da Finlombarda S.p.A., è stato rimborsato nell'aprile 2017. I debiti verso banche sono conseguenti agli utilizzi dei fidi previsti per la linea base e per la linea IVA concesse dal pool di banche la cui composizione e il cui dettaglio è illustrato ampiamente nella Relazione sulla Gestione. La quota del debito scadente entro l'esercizio successivo è pari a 92 milioni di Euro, mentre la quota scadente oltre l'esercizio successivo è pari a 32 milioni di Euro. Il finanziamento è integralmente assistito da garanzia ipotecaria iscritta sulle aree di proprietà e lettere di patronage.

Si rinvia alla Relazione sulla Gestione per maggiori informazioni sulle condizioni applicate ai finanziamenti.

Si segnala che in data 16 febbraio 2018 il Pool di banche finanziatrici ha derogato alle condizioni contenute nell'originario contratto di finanziamento del 30 aprile 2013 autorizzando il rinvio al 30 giugno 2018 del rimborso delle rate di finanziamento scadute al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2017.



### 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 2017 e a fatture da ricevere stanziare in applicazione del principio della competenza.

Il decremento degli "Altri debiti" è riconducibile ai pagamenti effettuati nel corso del 2017 ad Expo S.p.A. in liquidazione ed al pagamento degli interessi a Banca IMI.

	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	96.000.000	28.039.360	124.039.360	92.000.100	32.039.260	0
Acconti	0	2.508.000	2.508.000	2.508.000	0	0
Debiti verso fornitori	64.405.704	12.896.217	77.301.921	77.301.921	0	0
Debiti tributari	56.943	86.811	143.754	143.754	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	102.517	30.695	133.212	133.212	0	0
Altri debiti	82.916.983	-32.280.759	50.636.224	50.636.224	0	0
<b>Totale debiti</b>	<b>243.482.147</b>	<b>11.280.324</b>	<b>254.762.471</b>	<b>222.723.211</b>	<b>32.039.260</b>	<b>0</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	124.039.360	124.039.360
Acconti	2.508.000	2.508.000
Debiti verso fornitori	77.301.921	77.301.921
Debiti tributari	143.754	143.754
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	133.212	133.212
Altri debiti	50.636.224	50.636.224
<b>Debiti</b>	<b>254.762.471</b>	<b>254.762.471</b>

### 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:

	<b>Debiti non assistiti da garanzie reali</b>	<b>Totale</b>
Debiti verso banche	124.039.360	124.039.360
Acconti	2.508.000	2.508.000
Debiti verso fornitori	77.301.921	77.301.921
Debiti tributari	143.754	143.754
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	133.212	133.212
Altri debiti	50.636.224	50.636.224
<b>Totale debiti</b>	<b>254.762.471</b>	<b>254.762.471</b>

Tra le garanzie previste dal contratto di finanziamento, si ricorda la lettera di patronage, sottoscritta da parte dei Soci di riferimento Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione Fiera Milano, che prevede, nel caso in cui si rappresenti un inadempimento delle obbligazioni assunte nei confronti degli Istituti Finanziari e che tale inadempimento sia riconducibile al mancato rispetto:

- a) da parte della società, degli impegni previsti nella tempistica del progetto di cui al piano di fattibilità, ovvero,
- b) da parte della società o degli altri enti sottoscrittori, per quanto di propria competenza, degli impegni previsti nell'accordo di programma,
- c) l'impegno a fornire agli Istituti Finanziatori, pro-quota in funzione della propria partecipazione azionaria, adeguate forme di garanzia, di gradimento delle banche finanziatrici stesse, a fronte delle predette obbligazioni derivanti dal contratto di finanziamento.

Per ulteriori informazioni rispetto alle linee di credito garantite da ipoteche si rinvia alla Relazione sulla Gestione.

### **Finanziamenti effettuati dai soci**

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i finanziamenti effettuati dai soci della società, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 19-bis del codice civile.

I finanziamenti ricomprendono anche quelli effettuati dai soggetti che esercitano l'attività di finanziamento e controllo. Il socio Regione Lombardia, nel corso dell'esercizio 2017 ha deliberato un finanziamento infruttifero per complessivi Euro 12.000.000, erogati nel 2017 per Euro 9.500.000. Con apposita delibera, Regione Lombardia ha rinunciato a tali finanziamenti, che sono stati convertiti in versamenti socio in conto capitale nel mese di giugno 2017 per Euro 12.000.000.

### **RATEI E RISCOINTI PASSIVI**

Non vi sono ratei e risconti passivi al 31 dicembre 2017 (€ 0 nel precedente esercizio).



## IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE E CONTI D'ORDINE

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

## INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

### VALORE DELLA PRODUZIONE

#### Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

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

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	Ricavi da prestazioni di servizi	1.104.723
	Ricavi per vendita di beni	22.505
Totale		1.127.228

#### 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	1.127.228
Totale		1.127.228

#### Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 1.116.124 (€ 4.014.146 nel precedente esercizio).

Nel precedente esercizio rilevava il riaddebito una tantum di costi per smantellamento padiglioni Expo per Euro 3,8 milioni, e ciò ha determinato il decremento di tale voce nell'esercizio 2017.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Proventi immobiliari	10.000	-10.000	0



Rimborsi spese	6.438	-6.438	0
Plusvalenze di natura non finanziaria	0	1.000	1.000
Sopravvenienze e insussistenze attive	562	1.101.463	1.102.025
Altri ricavi e proventi	3.997.146	-3.984.047	13.099
Totale altri	4.014.146	-2.898.022	1.116.124
Totale altri ricavi e proventi	4.014.146	-2.898.022	1.116.124

## COSTI DELLA PRODUZIONE

### Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 21.044.596 (€ 122.731.616 nel precedente esercizio).

Nel precedente esercizio rilevava il costo una tantum per accessione Expo per Euro 75 milioni, addebitato alla società da Expo S.p.A. in liquidazione, ciò ha principalmente determinato il decremento di tale voce nell'esercizio 2017.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Trasporti	0	29.155	29.155
Energia elettrica	2.029.898	-282.476	1.747.422
Acqua	0	275.824	275.824
Spese di manutenzione e riparazione	605.316	3.528.188	4.133.504
Servizi e consulenze tecniche	856.301	303.389	1.159.690
Compensi agli amministratori	471.219	76.521	547.740
Compensi a sindaci e revisori	149.552	-17.929	131.623
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	519.769	7.539	527.308
Pubblicità	27.908	85.488	113.396
Spese e consulenze legali	538.641	-90.242	448.399
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	969.005	-875.022	93.983
Spese telefoniche	310.081	59.428	369.509
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	394	863	1.257
Assicurazioni	334.265	142.930	477.195
Spese di rappresentanza	0	1.285	1.285
Spese di viaggio e trasferta	7.528	12.145	19.673
Personale distaccato presso l'impresa	1.523.152	692.815	2.215.967





Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	3.107	12.247	15.354
Altri	114.385.480	-105.649.168	8.736.312
Totale	122.731.616	-101.687.020	21.044.596

### Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 286.939 (€ 156.021 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	156.021	130.918	286.939
Totale	156.021	130.918	286.939

### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 2.276.990 (€ 1.425.269 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
ICI/IMU	1.121.029	551.245	1.672.274
Imposta di registro	0	87	87
Diritti camerali	192	293	485
Abbonamenti riviste, giornali ...	4.426	-23	4.403
Sopravvenienze e insussistenze passive	1.295	194.593	195.888
Altri oneri di gestione	298.327	105.526	403.853
Totale	1.425.269	851.721	2.276.990

### PROVENTI E ONERI FINANZIARI

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

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":



	<b>Interessi e altri oneri finanziari</b>
Debiti verso banche	7.570.444
Altri	209
<b>Totale</b>	<b>7.570.653</b>

#### **Utili e perdite su cambi**

Trattasi di differenze cambio passive rilevate a pagamenti di fornitori saltuari esteri e spese viaggio.

	<b>Parte valutativa</b>	<b>Parte realizzata</b>	<b>Totale</b>
Perdite su cambi	0	82	82

#### **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.

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 ed IRAP sono state calcolate utilizzando rispettivamente le aliquote IRES del 24,00% ed IRAP del 3,9%.

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



	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	56.308.008	578.740
Totale differenze temporanee imponibili	0	0
Differenze temporanee nette	-56.308.008	-578.740
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-1.797.025	-22.571
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	-6.397	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-1.803.422	-22.571

	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	1.610.107	45.075.586	46.685.693	24,00	384.426	0	0
	Spese di manutenzioni e riparazione, ammodernamento e trasformazioni > 5%	0	53.055	53.055	24,00	12.733	0	0
	Altre variazioni IRES	34.891	-34.891	0	0	0	0	0
	Fondo oneri bonifiche	578.740	0	578.740	24,00	138.897	3,90	22.571
	Eccedenza ACE	5.263.867	3.712.162	8.976.029	24,00	1.263.328	0	0
	Ammortamento costi di impianto ed ampliamento	8.491	0	8.491	24,00	2.038	0	0

	Esercizio	Esercizio	Esercizio	Esercizio	Esercizio	Esercizio
--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------



	corrente - Ammontare	corrente - Aliquota fiscale	corrente - Imposte anticipate rilevate	precedente - Ammontare	precedente - Aliquota fiscale	precedente - Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali:						
dell'esercizio	14.543.757			45.075.586		
di esercizi precedenti	46.685.693			1.610.107		
Totale perdite fiscali	61.229.450			46.685.693		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	61.229.450	24,00	386.426	1.610.107	24,00	386.426

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

#### **Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva**

In assenza di imposte correnti IRES ed IRAP non si rende necessario lo sviluppo delle riconciliazioni tra l'onere fiscale teorico IRES ed IRAP 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), 2014 e 2015, in previsione di un loro recupero nel corso dei prossimi esercizi.

Per il principio della prudenza è stato deciso di non effettuare alcun accantonamento di imposte anticipate sulle perdite fiscali dell'anno e sull'ACE relativa agli esercizi 2016 e 2017.

### **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:

	Dirigenti	Quadri	Impiegati
Tempo Indeterminato	1	10	0
Tempo Determinato	3	4	3
Ass. temporanea Regione Lombardia	2	3	5
Distacco ARPA	1	0	0
Distacco ILSPA	0	1	0
Co.co.co.	0	0	6
Somministrazione	0	0	16

#### **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:

	<b>Amministratori</b>	<b>Sindaci</b>
Compensi	368.000	72.343

#### **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:

	<b>Valore</b>
Revisione legale dei conti annuali	26.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	26.000

#### **Categorie di azioni emesse dalla società**

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

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

#### **Titoli emessi dalla società**

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

#### **Strumenti finanziari**

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

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

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

#### **Impegni**

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

#### **Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare**



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

### **Operazioni con parti correlate**

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

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

In particolare si tratta di costi di competenza del 2017:

Parti Correlate	Euro
Metropolitane Milanesi SpA	1.790.456
Fondazione Fiera Milano	598.500
Infrastrutture Lombarde SpA	289.839
Expo 2015 SpA in liquidazione	25.688.910

Nello specifico i costi sostenuti per Metropolitane milanesi sono riferibili alle attività prestate nei seguenti ambiti:

- "sviluppo del sito": redazione della progettazione definitiva ed esecutiva, di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e di direzione dei lavori, attività di supporto e indagini dell'Osservatorio Ambientale, attività catastali e consulenza prevenzione incendi;
- "Operations": direzione dell'esecuzione dei contratti di Global Service, servizi tecnici di supporto in campo autorizzazioni e sicurezza (supporto al Delegato del Datore di Lavoro, attività di RSPP e di supporto allo stesso per la gestione della sicurezza), manutenzione e gestione degli impianti acqua idrico-sanitario, potabile, antincendio, condensazione e falda, fognature, impianti di depurazione acque piovane e fitodepurazione, consulenza prevenzione incendi e gestione pratiche Commissione di Vigilanza in supporto ai Concessionari di Arexpo.
- "Progetto HT": redazione e consegna pratiche edilizie presso gli Enti per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e delle licenze di agibilità, comprese le attività di progettazione ai fini del rilascio dei pareri preventivi degli Enti interessati (es. ATS, VVF, ARPA, Regione Lombardia, Comune di Milano, Comune di Rho) relativamente agli interventi di rifunzionalizzazione di Palazzo Italia, degli edifici del Cardo Nord-Ovest e dell'area di servizio denominata "US6", sviluppo della progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, assistenza al Responsabile Unico del Procedimento ("RUP"), direzione lavori,

I costi imputabili a Fondazione Fiera Milano sono relativi alla dilazione sul pagamento del prezzo delle aree riferiti al periodo 2017, come meglio dettagliato nella relazione sulla gestione.

I costi di Infrastrutture Lombarde sono relativi al personale in distacco presso Arexpo ed alle spese condominiali rimborsate per la sede di via Taramelli, 24 mentre infine, i costi verso Expo 2015 S.p.A. in



liquidazione si riferiscono principalmente alla fatturazione del saldo degli oneri di infrastrutturazione per la quota restante di 25 milioni di euro oltre che per partite minori.

#### **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**

Con riferimento ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, che sono dettagliatamente descritti nella Relazione sulla Gestione (cui si rinvia), segnaliamo in particolare quanto segue:

Arexpo, vista dunque l'impossibilità di giungere al closing entro la data prevista del 31 dicembre 2017, ha immediatamente provveduto a richiedere una ulteriore proroga sulla dilazione concessa da Expo 2015 S.p.A. e del socio Fondazione Fiera Milano, con nuova scadenza al 31 marzo 2018. FFM ha concesso la proroga dell'intero debito (ferma la vigenza della linea di firma), mentre Expo 2015 S.p.A. in liquidazione l'ha concessa con la condizione, soddisfatta da Arexpo, che fosse versato un acconto sul debito complessivo pari a 20 milioni di euro. Arexpo, dunque, in attesa di sottoscrivere il Bridge ha provveduto nel febbraio del 2018 a corrispondere un ulteriore acconto di 20 milioni, stipulando un contratto di finanziamento di breve periodo con banca Intesa di pari importo, garantito da cessione di credito derivante ad Arexpo dalla vendita della porzione di area all'Istituto Galeazzi, prevista entro fine maggio 2018.

In considerazione della nuova tempistica legata alla sottoscrizione del Prestito Bridge, Arexpo in gennaio 2018 ha provveduto ad invitare direttamente i principali Istituti finanziari del Paese (banca MPS, BNL, Unicredit, Credite Agricole, Bper – oltre le banche del Pool) a manifestare il proprio interesse a presentare un'offerta economica avente ad oggetto l'assunzione di prestito finanziario per un valore totale a pari ad Euro 210.000.000,00, avente durata pari a 2 anni, nel pieno rispetto dei principi generali di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità, elencati dall'art. 4 del D.lgs. n. 50/2016.

Gli Istituti che hanno manifestato interesse a seguito della procedura sono 4, ovvero Intesa Sanpalo, Banca Popolare di Sondrio, Banca Popolare di Milano e Monte dei Paschi di Siena.

In data 5 marzo 2018 Arexpo, delineate le certezze sull'aggiudicazione della gara di ideazione del Masterplan e concessione del diritto di superficie, necessarie agli Istituti finanziatori per la determinazione di un qualunque prezzo di offerta, ha inviato la lettera di invito ai soggetti che avevano manifestato interesse a presentare offerta economica avente ad oggetto l'assunzione di un prestito finanziario per un valore totale pari a 210 milioni di euro, con durata pari a 24 mesi. La data di ricezione delle offerte, originariamente prevista entro il 16 marzo 2018 e stata prorogata su richiesta dei partecipanti al 26 marzo 2018.

In data 26 marzo 2018, il costituendo raggruppamento temporaneo di imprese costituito da:



- Intesa Sanpaolo S.p.A.
- MPS Capital services banca per le imprese S.p.A.
- Banco BPM S.p.A.
- Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.
- Banca IMI S.p.A.

ha offerto per il servizio relativo all'assunzione di un prestito finanziario ipotecario di importo pari ad euro 210 milioni, avente durata 24 mesi, le seguenti condizioni:

- Tasso di interesse nominale annuo: IRS 6 mesi + margine pari al 5,39%
- Commissione up-front: pari a 0.69%
- Commissione di mancato utilizzo: pari a 1,49%

Nell'offerta l'RTI si è inoltre impegnata, al verificarsi del miglioramento creditizio di Arexpo S.p.A. (credit scoring), dovuto a titolo esemplificativo alla firma del contratto di concessione sulle aree per novantanove anni e/o alla firma del programma integrato di intervento, a rinegoziare il tasso nominale annuo.

#### **Strumenti finanziari derivati**

La società non ha posto in essere operazioni con strumenti finanziari derivati.

#### **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.

#### **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:

- utilizzo della voce AVI – altre riserve: versamento soci in c/capitale per Euro 12.000.000;
- riporto a nuovo della perdita per Euro 10.401.438.

Signori Soci, 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 31.12.2017 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 2018





**L'Organo Amministrativo**

Il Presidente

Prof. Giovanni Azzone

L'Amministratore delegato

Avv. Giuseppe Bonomi

**Dichiarazione di conformità**

I sottoscritti Prof. Giovanni Azzone e Avv.to Giuseppe Bonomi, 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.