



# Bilancio al 31 dicembre 2023

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 28 MARZO 2024

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





## INDICE

INFORMAZIONI GENERALI.....	3
COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2023 .....	3
CARICHE SOCIALI .....	3
RELAZIONE SULLA GESTIONE.....	4
SEZIONE 1) SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE. ATTIVITÀ SVOLTA NELL'ESERCIZIO .....	4
IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL 2023 .....	4
FINALITÀ ISTITUZIONALI IN AMBITO REGIONALE .....	6
MIND: ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII) E CONVENZIONE URBANISTICA ..	6
CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE .....	10
MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE - ANCORE DELLO SVILUPPO .....	11
FERMATA MIND-MERLATA .....	12
OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA .....	12
CONTRIBUTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE NEL PROGETTO MIND .....	14
PIANO INDUSTRIALE 2023/2036 .....	14
MEZZI FINANZIARI.....	15
ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE.....	16
SEZIONE 2) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO .....	20
OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA .....	20
SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	21
PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI .....	21

## INFORMAZIONI GENERALI

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

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

Codice Fiscale/Partita IVA n. 07468440966

REA MI-1960692

### COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2023

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

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

### CARICHE SOCIALI

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

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

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

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

Dott. Massimiliano Tarantino (assemblea Soci 1° settembre 2022)

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

#### COLLEGIO SINDACALE

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

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

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

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

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

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

#### ORGANISMO DI VIGILANZA

#### DURATA IN CARICA SINO AD APRILE 2024

PRESIDENTE: Dott. Fabio Frattini

COMPONENTI: Dott.ssa Alessia Bastiani

Avv. Alessandra Cacchiarelli

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

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

Signori Azionisti,

Il Progetto di bilancio al 31 dicembre 2023, che alleghiamo e sottoponiamo alla Vostra approvazione, chiude con un utile d'esercizio pari ad euro **1.383.109**.

Il Patrimonio Netto alla data di bilancio risulta pari ad euro **121.004.623**.

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

**SEZIONE 1) SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE. ATTIVITÀ SVOLTA NELL'ESERCIZIO****IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL 2023<sup>1</sup>**

Nel primo trimestre 2023 il mercato immobiliare ha proseguito e accentuato l'andamento in ribasso già osservato, sia a livello tendenziale che congiunturale, nel corso del 2022. Dopo il favorevole periodo di crescita post pandemico, dal 2022 si è evidenziata una contrazione del settore immobiliare caratterizzata soprattutto dal crollo delle vendite nel segmento abitativo, settore tradizionalmente di spinta dell'intero mercato immobiliare nel sistema paese italiano. A fotografare la situazione significativo è stato l'andamento dei mutui, dei finanziamenti e delle altre obbligazioni, che hanno anticipato di un trimestre la crisi del settore, evidenziando infatti una netta contrazione dal terzo trimestre del 2022, fino a raggiungere le variazioni negative più marcate, con il primo trimestre 2023.

Altro elemento che contraddistingue il 2023 è l'aumento dei prezzi delle abitazioni. Nel terzo trimestre del 2023 infatti, l'indice dei prezzi nel settore residenziale mostra un aumento dell'1,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, superando di tre volte il +0,6% registrato nel trimestre precedente<sup>2</sup>. Tale aumento si contraddistingue soprattutto per le nuove abitazioni mentre risulta pressoché invariato per le abitazioni esistenti. Questa crescita dei prezzi, accompagnata dalla diminuzione delle transazioni immobiliari, segna il paradosso del 2023 che, a più livelli, caratterizza l'andamento di tutto l'anno.

Analizzando nel dettaglio la situazione del settore immobiliare del 2023, possiamo ricondurre le cause della stessa a quattro condizioni congiunturali di seguito riportate:

- *tassi di interesse elevati*: causati dagli aumenti costanti effettuati della BCE per compensare la forte inflazione;
- *maggiore difficoltà di accesso al credito*: l'aumento dei tassi da un lato ha fatto impennare gli interessi sui mutui variabili, dall'altro ha spinto le banche ad inasprire le condizioni di concessione del credito: nel 2023 la percentuale delle famiglie che ha avuto accesso al credito è diminuita del 10 % rispetto al 2022.
- *conflitto Russia - Ucraina*: oltre all'instabilità socioeconomica, la guerra ha avuto conseguenze anche sull'approvvigionamento di materie prime anche nel settore delle costruzioni incrementandone i costi e tempi di fornitura nonché il costo dell'energia;
- *classe energetica immobili*: ad oggi l'offerta di costruzioni con classi energetiche adeguate alle normative vigenti è ancora troppo scarsa per coprire la domanda interna, ciò accresce il calo delle compravendite complessive.

---

<sup>1</sup> <https://www.nomisma.it/press-area/nomisma-il-rallentamento-del-mercato-immobiliare-italiano-si-e-fatto-progressivamente-piu-intenso-nel-corso-di-questanno/>

<sup>2</sup> <https://www.istat.it/it/archivio/292416>



In dettaglio analizzando i valori che fotografano l'andamento di cui sopra, emerge un calo del volume generale delle transazioni immobiliari con punte massime a Milano -8,4%; Firenze -10,3%; Roma -9,6%; e Bari -12. In particolare, il residenziale segna variazioni percentuali negative ancora più rilevanti in tutte le regioni (Nord-ovest -11,3%, Sud -4,7%, Centro -4,3%, Isole -2,2%), mentre, per l'aumento dei costi degli immobili si registra un aumento nel Nord-est e nel Centro (rispettivamente +13,0% e +6,9%), mentre rimane sostanzialmente stabile nelle Isole (-0,1%), nel Nord-ovest (+0,4%) e al Sud (+0,5%)<sup>3</sup>.

#### TREND DEL MERCATO NEL PROSSIMO FUTURO

Nel corso del 2024 si assisterà probabilmente ad un proseguimento della tendenza negativa del 2023, con le compravendite in ulteriore contrazione e i prezzi in ulteriore leggera crescita (stimato un +0,2%) al netto dell'inflazione. Tuttavia, nel corso dell'anno si dovrebbe registrare anche una sostanziale ripresa del mercato dovuta alla probabile diminuzione dei tassi di interesse che porterà ad una contrazione delle compravendite di solo 5,9%, inferiore al 13% registrato nel 2023, attestando per il 2025 una decisa crescita con un aumento significativo delle transazioni immobiliari complessive e un calo dell'inflazione che si stima si attesterà al 2,1%<sup>4</sup>.

Nella dinamica di ripresa del settore due sono gli aspetti che potrebbero influenzarla: la cosiddetta direttiva "Case Green" (o Direttiva EPBD) e le Olimpiadi invernali del 2026.

La prima, che ha l'obiettivo di ridurre del 55% le emissioni nocive entro il 2030 fino a conseguire un impatto ambientale zero entro il 2050, comporterà un sostanziale ridefinizione del patrimonio edilizio italiano che, ad oggi, dei circa 13 milioni di edifici residenziali presenti sul territorio si identifica, per il 74%, in categorie energetiche non allineate con le richieste della suddetta direttiva<sup>5</sup>. Secondo elemento di rilievo per il mercato immobiliare sarà l'Olimpiade 2026 Milano-Cortina: l'influenza positiva si diffonderà a partire dal capoluogo lombardo già negli anni antecedenti al 2026, portando a "godere" dell'"effetto Olimpiadi" anche negli anni successivi all'evento. Secondo stime ufficiali i giochi invernali 2026 avranno un impatto sul mercato locale di circa 19 miliardi di euro di valore aggiunto, prevedendo inoltre un incremento dei prezzi delle case fino al 25% al 2030<sup>6</sup>. Entrambi gli aspetti, inquadrabili come rischi potenziali per il settore, devono essere gestiti al fine di farli diventare opportunità.

#### IL MERCATO DELL'OFFICE E HOSPITALITY: IL CASO MILANESE<sup>7</sup>

Nonostante la dinamica di contrazione degli investimenti immobiliari nell'ambito dell'housing, si riscontra, in controtendenza, una ripresa nei mercati dell'Office e Hospitality. In particolare, nel corso dell'ultimo trimestre del 2023, seppur ancora lontani dai risultati record degli anni precedenti, l'Office torna a registrare investimenti significativi. Infatti, con circa 630 mln di euro nel quarto trimestre 2023 il totale annuo si attesta a 1,1 mld di euro, in sostanziale ripresa. In particolare, a Milano, area di riferimento nello specifico di Arexpo, analizzando l'area sulla base di 5 macro-cluster di riferimento (Centro, Porta Nuova, Semi centro, Periferia e Interland) si individuano ambiti in forte sviluppo:

---

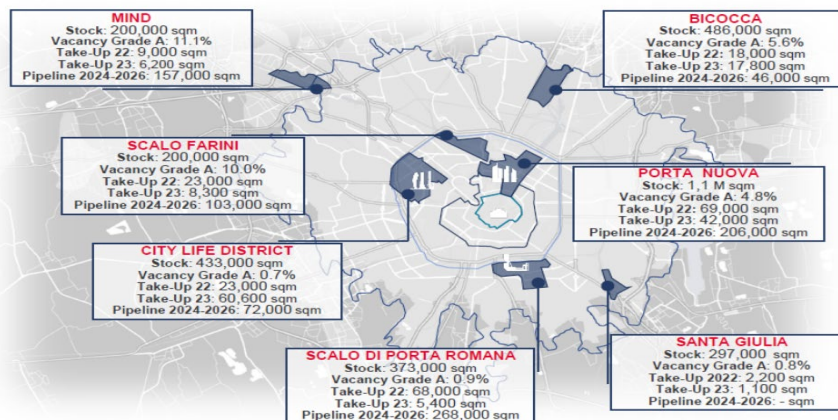
<sup>3</sup><https://blog.casa.it/2023/10/17/notariato-primo-semestre-2023/#:~:text=Sul%20sito%20del%20Consiglio%20Nazionale,mutui%20%E2%80%93%2029%2C5%25.>

<sup>4</sup> <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/bollettino-economico/2023-4/?dotcache=refresh>

<sup>5</sup> <https://elettrodomagazine.it/attualita-news/fattore-efficienza-energetica-mercato-immobiliare/>

<sup>6</sup><https://www.immobiliare.it/news/milano-25-per-nuove-costruzioni-e-prezzi-delle-case-in-vista-delle-olimpiadi-del-2026-71389/#:~:text=Secondo%20il%20report%20%E2%80%93%20Olympic%20Games,condizioni%20di%20sviluppo%20urbanistico%20dell'>

<sup>7</sup> Fonte: **Cushman & Wakefield** – legenda: Stock = disponibilità di mq (nel mercato di riferimento); Vacancy grade = % di "non occupato"; Take up = Occupazione; Pipeline = previsione di sviluppo



Queste aree "trainati", sulla base di attrattività dei luoghi, della qualità degli edifici e della sostenibilità ed efficientamento energetico, identificano una situazione locale in espansione che in parte riduce l'attuale trend di crescita negativo del settore di riferimento.

## FINALITÀ ISTITUZIONALI IN AMBITO REGIONALE

A seguito dell'entrata in vigore della legge 21 aprile 2023, n. 41 di conversione del D.L. 24 febbraio 2023, n. 13, l'Assemblea degli Azionisti, nella seduta del 18 dicembre 2023, ha adottato un nuovo testo di Statuto che prevede la possibilità per Arexpo di concludere accordi ai sensi dell'art. 7, comma 4 del D.lgs. n. 36/2023 con i soggetti pubblici indicati all'art. 52, comma 5 del predetto Decreto legge, per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo, recupero sociale e urbano dell'insediamento, favorendo al contempo lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

Ai fini di cui sopra, Arexpo può svolgere attività di centralizzazione delle committenze e attività di committenza ausiliarie sull'intero territorio nazionale.

In data 19 dicembre 2023 il Consiglio di Amministrazione ha aggiornato il modello organizzativo della Società in un'ottica di potenziamento, razionalizzazione di alcune attività strategiche e più in generale per creare e ridefinire alcune direzioni e aree operative al fine di strutturarsi e di dotarsi di figure professionali con competenze specifiche volte:

- alla ricerca di possibili partner per interventi di rigenerazione urbana oggetto di accordi di cooperazione di cui all'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, come riflesso, ai sensi dell'art. 226, comma 5 del D.lgs. n. 36/2023 nell'art. 7, comma 4 del predetto D.lgs. 36/2023, per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 23 bis della l.r. 12/2005;
- alle attività di studio, disamina urbanistica, ambientale, economica;
- al supporto ed all'ampliamento della mappatura e della promozione delle opportunità di insediamento economico in Lombardia;
- all'attrazione degli investimenti e alla valorizzazione delle specializzazioni territoriali e delle catene di valore locali.

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

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



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

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

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

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

#### **Addendum Convenzione Urbanistica**

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

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

#### **Cessioni di aree al Comune di Milano**

A dicembre 2023, in attuazione della Convenzione Urbanistica, è stato sottoscritto con il Comune di Milano un atto di trasferimento di aree, a valere sulla fase di attuazione del progetto c.d. T4, corrispondente a:

- "Viabilità perimetrale (loop sud 3 – T4)";
- "Parcheggi P5-6-7 (Altri Parcheggi – T4)";
- "Verde perimetrale VPE3 (loop nord 3 – T4)";
- "Loop perimetrale (18 - ponti carrabili e pedonali di accesso)" come riportato nella tabella di cui all'art. 3.4 della Convenzione medesima.

I ricavi inerenti alle sopradette cessioni sono pari ad 8.504.876 mln di euro.

#### **Stralci funzionali privati A01-02-03-04-06**

##### Approvazione Stralci Funzionali e sottoscrizione Convenzione Attuativa

In data 31 luglio 2023 è stata presentata una variante parziale allo Stralcio Funzionale A04 ed è stato presentato il limitrofo Stralcio Funzionale A06.

##### Opere di Urbanizzazione Secondaria e Asservite

Nel luglio 2023, contestualmente alla consegna della variante allo Stralcio Funzionale A04 e allo Stralcio Funzionale A06, sono stati consegnati da parte di Arexpo i relativi Progetti Definitivi delle Opere di Urbanizzazione Secondaria, oltre che agli Stralci A01-02-03-04, contenente gli adeguamenti del percorso





Lungo Canale, del Decumano e dei percorsi di collegamento interno. In esito alla consegna dei progetti definitivi, il Comune di Milano ha avviato la relativa Conferenza dei Servizi decisoria, ai fini delle asseverazioni tecniche ed economiche necessarie al rilascio dei relativi titoli abilitativi e attualmente in corso di svolgimento.

Le sopradette attività sono coordinate da Arexpo in qualità di attuatore del PII MIND.

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

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

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

Con la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa, in data 1° agosto 2022 è stata indetta dal Comune di Milano una nuova C.d.S. Istruttoria (c.d. C.d.S. Unificata) relativa al progetto definitivo delle Opere di Completamento inclusivo delle Opere di Ampliamento delle Rampe A 52 (e opere connesse) che si è conclusa con parere favorevole il 27 ottobre 2022.

In data 15 dicembre 2023 è stato consegnato il Progetto Definitivo delle Opere di Ampliamento delle rampe A52 e dell'opera di urbanizzazione strettamente connessa denominata "Porta Ovest" la cui C.d.S. – congiunta con il Comune di Rho – è stata avviata dal Comune di Milano in data 10 gennaio 2023 e risulta attualmente in corso.

Infine, sempre a dicembre 2023 sono stati presentati i titoli abilitativi relativamente alle opere di Completamento tratte Porta Nord A e B in Comune di Milano e tratte Loop Ovest, Loop Sud 1 e Loop Sud 2 in Comune di Rho e Comune di Milano. Ai fini dei relativi rilasci il Comune di Milano ha avviato due Conferenze di Servizi Decisorie rispettivamente in data 25 gennaio 2024 e 24 gennaio 2024, attualmente in corso di svolgimento.

#### OOUU Funzionali Stralci A18-A25 UniMI

Contestualmente al deposito del Progetto di Stralcio Funzionale A18-A25 UniMI, in data 27 luglio 2022 è stata richiesta l'indizione di una Conferenza dei Servizi Decisoria per le Opere di Urbanizzazione funzionali agli stralci (adeguamento Loop Nord 3 e Loop UniMI) finalizzata al rilascio del titolo edilizio, attualmente in corso di svolgimento, a seguito delle richieste di integrazione da parte degli enti ed uffici comunali competenti.

#### OOUU Funzionali Stralcio A10 HT

In data 12 dicembre 2022 è stata richiesta l'indizione di una C.d.S. Decisoria per le Opere di Urbanizzazione funzionali allo Stralcio Human Technopole (adeguamento Loop Nord 2/Cargo 11) finalizzata al rilascio del titolo edilizio. Attualmente la Conferenza dei Servizi è in corso di svolgimento, in seguito a richieste di integrazione da parte degli enti e aree comunali competenti.

### **Nuove Opere di Urbanizzazione**

Nell'ultimo quadrimestre del 2023 sono state avviate le attività propedeutiche alla progettazione (Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali e Documento di Indirizzo alla Progettazione) relativamente alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione previste dal PII MIND e dalla Convenzione Attuativa degli Stralci West Gate:

- scuola pubblica (Stralcio Funzionale A26) comprensivo di Scuola d'Infanzia, Scuola Primaria e Scuola Secondaria di Primo Grado per un totale di circa 500 alunni;
- parco Cibo e Salute;
- parco Sport e Intrattenimento.





Sono inoltre state avviate le procedure di affidamento per le attività propedeutiche alla progettazione per il Parcheggio Multipiano MSCP 27.1, nell'ambito dell'area Roserio.

### **Caserme Carabinieri e Guardia di Finanza**

In data 15 maggio 2023 è stato firmato, tra Regione Lombardia, Prefettura di Milano, Comando Legione Carabinieri "Lombardia", Comando Regionale Lombardia Guardia di Finanza, Comune di Milano, Comune di Rho, AREXPO S.p.A. e Lendlease S.r.l., il Protocollo d'Intesa finalizzato alla realizzazione delle *"Strutture operative di livello Gruppo dell'Arma dei Carabinieri e Compagnia della Guardia di Finanza nonché di una porzione di edilizia dedicata a servizi logistici comuni, in MIND"*. Con tale sottoscrizione si è favorevolmente accolta la manifestazione di interesse ricevuta dalla Guardia di Finanza oltreché dall'Arma dei Carabinieri, in relazione alla necessità di garantire sull'area di MIND un adeguato e permanente presidio di ordine e sicurezza pubblica territoriale, consentendo così di superare anche l'attuale situazione di precarietà allocativa del Comando Gruppo Carabinieri di Rho.

Arexpo, in detto Protocollo, si impegna a progettare, edificare e mettere in parte in locazione (edifici caserme) e in parte in comodato (palazzina servizi) a ciascun Corpo d'Arma la porzione edilizia ad esso destinata come Caserma. Le strutture per Carabinieri e Guardia di Finanza sorgeranno un'area di c.a. 4.400 mq nella parte di MIND in prossimità di Piazzale Expo 2015 posta sul confine tra il Comune di Milano e il Comune di Baranzate.

Tali interventi saranno coperti dal contributo per la realizzazione di Opere Pubbliche dalla legge regionale 8 agosto 2022, n. 17.

### **Sdemanializzazione torrente Guisa/aree UniMI**

L'atto per l'acquisizione delle aree, per ad euro 1.754.000,00, è stato sottoscritto tra Arexpo e l'Agenzia del Demanio in data 18 gennaio 2023 e le aree sono state integrate all'interno della Convenzione Urbanistica con atto sottoscritto in data 9 febbraio 2023.

### **Attività ambientali**

#### Modifica concessione pozzi MIND

Nel mese di ottobre 2023 è stata avviata una richiesta di variante alla concessione di grande derivazione d'acqua pubblica sotterranea, cointestata Arexpo – GSD Real Estate, ottenuta in sede di P.A.U.R. La variazione riguarda la rinuncia in favore di Arexpo di alcuni pozzi di derivazione nonché una nuova ubicazione, con spostamento di alcuni metri, di altri pozzi già nella disponibilità di Arexpo.

#### Piano Monitoraggio Ambientale

In coerenza con le prescrizioni del PAUR viene trimestralmente eseguito il monitoraggio delle componenti acqua, rumore e atmosfera, le cui relazioni tecniche vengono trasmesse agli Enti dell'Osservatorio Ambientale e istruite da ARPA. Le analisi della componente acque non hanno rilevato superamenti dei limiti normativi riferibili ad attività di cantiere in corso nel sito MIND; tuttavia sono stati rilevati valori anomali legati principalmente alla presenza di solventi clorurati nelle acque di falda riferibili a contaminazioni "storiche" provenienti da monte del sito e ben conosciute dagli Enti competenti già dalla fase Expo per le quali è in funzione, a monte del Sito MIND, una barriera di messa in sicurezza della falda. Inoltre, presso gli Enti Competenti, è in corso di svolgimento l'iter di bonifica ad opera del soggetto individuato quale responsabile della contaminazione.

Con riferimento alla componente rumore si segnala che il monitoraggio ha rilevato in tutte le campagne il rispetto dei limiti di classe acustica e/o le deroghe acustiche ottenute dai cantieri di Lendlease, così come per il monitoraggio della componente atmosfera che ha rilevato valori in linea con le centraline ARPA di riferimento.

Nell'ambito del monitoraggio annuale della biodiversità sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio arboreo funzionali a mantenere e/o migliorare il servizio ecosistemico specificatamente definito per il progetto MIND; tali interventi sono stati realizzati con il supporto di ERSAF.

Infine, il monitoraggio del traffico ha fornito un completo quadro dei transiti bidirezionali sulle 14 sezioni stradali di riferimento e relativamente al trasporto pubblico locale. Tale monitoraggio annuale, considerata la complessità dell'intervento in relazione ai futuri fruitori e al relativo traffico indotto nell'area, risulta utile a



verificare nel tempo, man mano che lo sviluppo dell'area si realizza, le previsioni modellistiche nonché ad evidenziare eventuali nodi critici da attenzionare.

#### CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

Nell'ambito delle Concessioni del Diritto di Superficie sottoscritte nel 2019 con il concessionario Lendlease, come meglio dettagliate nelle relazioni ai bilanci dei precedenti esercizi, a fine dicembre 2022 erano stati siglati complessivamente i seguenti atti:

- costituzione di diritto di superficie relativo alla concessione base per 250.000 mq di SLP;
- costituzione di diritto di superficie relativo alla concessione aggiunta per 102.000 mq di SLP.

Sempre a fine dicembre 2022, Arexpo ed il Concessionario Lendlease avevano, inoltre, predisposto atti per l'anticipo del canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio su ca. 153 mila mq dei 352 mila mq costituiti in diritto di superficie e atti di cessione di aree gravate da diritto di superficie in grado di sviluppare ca. 98 mila mq di SLP.

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

Con gli atti di cui sopra, nel corso del 2022, Lendlease aveva completato il programma di acquisizioni/anticipi necessari allo sviluppo della fase 1 del progetto (MIND Village e West Gate 1), di ca. 156 mila mq (1/3 dello sviluppo di MIND). Rispetto all'originaria previsione allegata al contratto di concessione, che prevedeva alla fine dell'anno 2022 un programma di acquisizioni/anticipi di ca. 133 mila mq di SLP, Lendlease aveva dunque richiesto ca. 23 mila mq di SLP aggiuntivi.

A luglio 2023 è stato costituito il diritto di superficie per ulteriori 1.000 mq a valere sulla concessione aggiunta e trasferita la proprietà superficaria, a Lendlease, degli edifici "Banca Intesa" e Village Nord.

Il 20 dicembre 2023 è stato, inoltre, costituito a valere sulla concessione aggiunta un diritto di superficie su un'area in grado di sviluppare ca. 17,5 mila mq di SLP e si è provveduto a sottoscrivere atti di liberazione dal canone di diritti di superficie a valere sulla concessione aggiunta per 20.879 mq di SLP (valore ca. 13 milioni di euro).

Sempre il 20 dicembre 2023 sono state cedute:

- aree gravate da diritto di superficie su cui sviluppare i 20.879 mq appena costituiti;
- ulteriori aree su cui sviluppare 23.399 mq già liberati nel corso del 2022.


Riepilogando, dunque, al 31 dicembre 2023, tra Arexpo ed il concessionario Lendlease sono stati sottoscritti i seguenti atti:

- concessione base: costituzione di diritto di superficie per 250.000 mq di SLP (su cui per ca. 31 mila mq di SLP anticipato il canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio);
- concessione aggiunta: costituzione di diritto di superficie per 143.850 mq di SLP (su cui per 142.750 mq di SLP anticipato il canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio);

Residuano pertanto da costituire ca. 80 mila mq di SLP, relativi alla concessione aggiunta.

I crediti residui verso Lendlease relativi alle sopradette operazioni, pari a ca. 42 mln di euro, sono in grado di permettere il rispetto dei pagamenti previsti nella curva economica presente nel PEF originario sino all'anno 2026 (gli stessi sono garantiti da una Parent Company Guarantee emessa da Lendlease Europe Holdings Limited).

Inoltre, con riferimento alle concessioni in essere, in ragione delle complesse condizioni macroeconomiche del mercato immobiliare, si segnala che, in data 15 settembre 2023, Lendlease ha richiesto ad Arexpo l'apertura di un tavolo di confronto per la verifica dell'incidenza di tali variate condizioni rispetto alle originarie condizioni di equilibrio economico – finanziario delle Concessioni. Lendlease si è impegnata a far



pervenire ad Arexpo, entro il primo semestre del 2024, un report che evidenzi l'impatto di tali variabili esogene sulle originarie condizioni di equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, nonché una puntuale proposta di riequilibrio economico finanziario della concessione, che sarà oggetto di contraddittorio tra le parti.

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

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

### STATO AVANZAMENTO LAVORI

#### **Human Technopole (HT)**

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

Relativamente alla progettazione del nuovo Headquarter della Fondazione HT, l'approvazione del Progetto definitivo da parte del board della Fondazione HT è intervenuta in data 2 febbraio 2023.

In data 14 febbraio 2023 è stato sottoscritto il contratto di compravendita dell'area pari a 11.190 mq su cui sorgerà il nuovo Headquarter della Fondazione HT per un valore a corpo di euro 2.163.322,34.

A seguito dell'approvazione del progetto, Arexpo e la Fondazione HT hanno avviato le interlocuzioni con il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici al fine di definire i contenuti della documentazione da inviare al Consiglio per il rilascio del relativo parere previsto. In data 30 agosto 2023, il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ha trasmesso il proprio parere, reso nell'adunanza del 26 luglio 2023, contenente le indicazioni, prescrizioni e raccomandazioni da recepire nello sviluppo del progetto dell'intervento.

Il 27 luglio 2023 Arexpo ha protocollato la documentazione necessaria all'avvio dell'istruttoria da parte dei Comuni del Progetto di Stralcio Funzionale A10 HT e all'avvio della Conferenza dei Servizi decisoria sul Progetto Definitivo delle Opere di Urbanizzazione Secondaria denominate "Riqualficazione Percorso Lungocanale ricadente all'interno dello Stralcio Funzionale A10" (poi integrata il 12/01/2024).

L'indizione della Conferenza di Servizi decisoria sul progetto definitivo del nuovo Headquarters, di competenza della Fondazione HT, ai sensi dell'art.38 del D.lgs. 36/2023, è prevista nel primo semestre del 2024, con tempistiche sensibilmente differite rispetto alle attese per motivazioni interne alla Fondazione.

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

In data:

- 20 gennaio 2023, si è chiusa la Conferenza di servizi finalizzata al raggiungimento dell'intesa Stato - Regione, ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e successive modifiche per interventi di interesse statale (Conferenza di servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 14 bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni) relativa al progetto Definitivo del Nuovo Campus UNIMI con parere favorevole fermo restando il rispetto di tutte le prescrizioni, indicazioni, raccomandazioni che rimandano allo stralcio funzionale alcune richieste di approfondimento;
- 4 aprile 2023, Arexpo, Lendlease e UniMI hanno sottoscritto l'Accordo Attuativo Opere Ancillari Campus UNIMI (le opere funzionali al Campus quali residenze universitarie, orto botanico, parcheggi), rimandando successivamente la definizione di alcuni aspetti;
- 29 giugno 2023 è stato sottoscritto il Contratto di Compravendita delle aree da Arexpo all'Università Statale di Milano. La superficie complessiva è di circa 65.511 mq per un importo pari a 13.046.250,00 €;
- 16 ottobre 2023 è avvenuta la posa della prima pietra.

La consegna delle aree e l'installazione del cantiere avverranno nel primo semestre del 2024.



## Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico

Nel dicembre 2022 è stata istituita la Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico (FITT) che ha come soci membri Arexpo e i cinque Istituti di Ricovero e Cura a Carattere Scientifico (IRCCS) pubblici lombardi: Fondazione Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico di Milano, Policlinico San Matteo di Pavia, Istituto Neurologico Carlo Besta, l'Istituto Nazionale dei Tumori di Milano e l'Istituto San Gerardo dei Tintori di Monza.

Scopo della Fondazione è quello di velocizzare e valorizzare il trasferimento tecnologico dei suoi membri, in vista anche del coinvolgimento di nuovi membri pubblici e privati. Il ruolo di Arexpo previsto dallo statuto è quello di sviluppare le relazioni istituzionali e internazionali, a iniziare dal network operativo in ambito di MIND, nonché di realizzare la sede fisica della fondazione all'interno del distretto.

In questo primo anno Arexpo ha fornito tutto l'apporto relazionale per dare una prima visibilità a livello nazionale e internazionale alla Fondazione, contribuendo alla costituzione dell'International Advisory Board, supportando la definizione del piano strategico, nonché rappresentando la strategia della FITT ai propri partner istituzionali nazionali e internazionali. Sono state definite anche le prime linee progettuali per la realizzazione della sede della FITT in MIND.

### FERMATA MIND-MERLATA

Nel 2023, in linea con quanto previsto nell'Accordo operativo stipulato fra Arexpo e RFI in data 1° aprile 2022, si è conclusa, da parte di RFI, l'attività di progettazione definitiva ("PD") della Fermata, al fine dell'avvio dell'iter autorizzativo, con la trasmissione ad Arexpo della documentazione del PD in data 30/03/2023.

Arexpo, in via preliminare all'indizione dell'iter autorizzativo, ha pertanto coordinato le attività di condivisione del progetto con gli Enti coinvolti, che è stata svolta in tavoli tecnici dedicati (Tavolo della mobilità del PII MIND del 05 giugno 2023 e ulteriori tavoli tecnici sino a ottobre 2023).

Parallelamente, Arexpo ha promosso l'attività di negoziazione della Convenzione attuativa per la realizzazione della Fermata, prevista dal Protocollo di intesa del 2019, da sottoscrivere con RFI, Comune di Milano e Regione Lombardia al fine di disciplinare gli impegni delle parti e le fonti di finanziamento dell'opera. L'attività di negoziazione si è conclusa nei suoi aspetti più sostanziali a dicembre 2023.

Entro il primo semestre 2024 Arexpo potrà approvare, in Consiglio di Amministrazione, lo schema di convenzione attuativa che definirà gli impegni di spesa a copertura dei costi per la realizzazione della fermata nonché l'impegno per la realizzazione di una nuova rampa ciclabile di connessione tra la nuova stazione, il comparto di Cascina Merlata e MIND. Il predetto atto convenzionale approverà altresì un cronoprogramma delle attività con impegni delle Parti a realizzare le opere entro l'attivazione del Campus dell'Università ad oggi programmato per l'anno accademico 2027 - 2028.

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

Nel corso del 2023 Arexpo ha sottoscritto nuovi accordi di collaborazione ai sensi dell'art. 5, comma 6 del d.lgs. n. 50/2016 poi confluito nell'art. 7 comma 4 del D.lgs. 36/2023, con Regione Lombardia, INVIMIT SGR S.p.A, Università di Pavia e con singoli comuni quali Seregno e Vimercate.

In particolare:

**Regione Lombardia** e Arexpo hanno sottoscritto un nuovo Accordo Attuativo in merito all'attività di studio, disamina urbanistica, ambientale, economica, proposizione, supporto all'ampliamento della mappatura delle opportunità di insediamento economico in Lombardia, finalizzata all'attrazione degli investimenti e alla valorizzazione delle specializzazioni territoriali e delle catene di valore locali, all'interno del piano operativo 2023 per l'attrazione degli investimenti in Lombardia di cui alla DGR n° XI /7702 del 28/12/2022.

**Università di Pavia**, in aggiunta all'Accordo Quadro stipulato il 3 agosto 2021, nel 2023 sono stati sottoscritti i seguenti atti:

- Accordo Attuativo n. 2 (di seguito "AA2") inerente allo studio, disamina, proposizione e definizione tecnico – progettuale dell'intervento di sviluppo dell'Insediamento privato di interesse generale,



all'interno del quale è prevista la realizzazione di uffici e laboratori dedicati all'attività di ricerca e scientifica applicata, da svolgersi da parte di aziende private in connessione con l'attività condotta da UNIPV (il c.d. "Parco Cardano 2").

Arexpo ha svolto, anche:

- l'attività di predisposizione del "Masterplan quadro", consegnato ad UNIPV in data 30 maggio 2023 e da questi depositato al Comune di Pavia il 16 giugno 2023; il Masterplan è stato oggetto di Conferenza di Servizi indetta dal Comune, ed è stato definitivamente approvato da quest'ultimo in data 23 novembre 2023;
  - l'attività di predisposizione della proposta di Piano Attuativo e del rapporto preliminare ambientale ai fini della verifica di esclusione del Piano Attuativo dalla VAS; la documentazione è stata consegnata a UNIPV in data 19 dicembre 2023 e da questi depositata al Comune in data 22 dicembre 2023.
- Atto integrativo (di seguito "AA2 BIS") al precedente accordo che prevede lo svolgimento di un'attività di committenza ausiliaria, concernente l'affidamento della predisposizione di uno "studio di mobilità e dell'accessibilità", al fine di ottenere una valutazione dell'impatto viabilistico del nuovo insediamento sul contesto limitrofo (sia a livello di Masterplan quadro, sia dell'area di Piano Attuativo del Sub Ambito 1) nonché la determinazione della domanda di sosta, al fine di confermare l'assetto progettuale dell'Ambito in termini di aree per le urbanizzazioni primarie (viabilità interna e parcheggi). Lo "studio della mobilità" è stato consegnato a UNIPV contestualmente alla documentazione del Piano Attuativo in data 19 dicembre 2023, ai fini dell'allegazione per il deposito della proposta di PA al Comune di Pavia.

Inoltre, sono stati stipulati accordi con:

#### **Comune di Seregno:**

- Atto integrativo n. 1 (di seguito "AA1 BIS") all'Accordo Attuativo del 7/06/2022, volto alla collaborazione con il Comune di Seregno nell'individuazione di un quadro di dettaglio della domanda occupazionale sul territorio di Seregno (con riferimento alle attività formative da insediarsi nella c.d. "Area della Formazione" dell'ex Clinica Santa Maria) e nell'individuazione di potenziali soggetti (imprese, associazioni di imprese etc.) che potrebbero essere interessati ad insediarsi nel nuovo Polo dell'Innovazione "ex Clinica Santa Maria" con start up, coworking, attività innovative, laboratori, incubatori di impresa, etc. (nella c.d. "Area dell'Innovazione"). L'attività si è conclusa in data 12 settembre 2023 con la trasmissione della documentazione prodotta al Comune di Seregno.
- Atto integrativo n. 2 (di seguito "AA1 TER") all'Accordo Attuativo del 7 giugno 2022, volto allo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto privato con cui sottoscrivere l'AREST e con cui stipulare il contratto di locazione degli spazi dedicati allo svolgimento di attività formative, o altro atto negoziale equipollente che sarà eventualmente indicato dal Comune, da insediarsi nella c.d. "Area della Formazione" dell'ex Clinica Santa Maria. L'attività si è conclusa in data 29/12/2023 con la trasmissione da parte del Comune a Regione Lombardia degli atti di Promozione dell'AREST.

#### **Azienda Socio-Sanitaria Territoriale della Brianza (ASST):**

- Accordo Attuativo n. 1 comprendente attività di studio, disamina urbanistica, ambientale, economica, in supporto all'ASST della Brianza, ai fini della proposizione strategica del percorso volto a concludere il procedimento amministrativo e urbanistico e avviare le attività di riqualificazione e valorizzazione delle aree del vecchio Ospedale di Vimercate, ed elaborazione della eventuale documentazione tecnica necessaria ai fini dell'espletamento delle procedure di evidenza pubblica previste.
- Accordo Attuativo n. 2 volto allo svolgimento delle attività ambientali dirette a verificare lo stato attuale ambientale delle aree e quantificare i possibili costi da sostenere nel caso in cui emerga la necessità di eseguire attività di bonifica o attività a queste assimilabili. Inoltre, l'accordo prevede interlocuzioni con l'Agenzia delle Entrate ai fini dell'acquisizione, da parte di quest'ultima, della perizia di stima aggiornata dell'area vecchio Ospedale di Vimercate e successiva attività di analisi dell'anzidetta perizia di stima.



- Accordo Attuativo n. 3 volto allo svolgimento di attività per l'individuazione di un operatore tecnico specialistico in materia di bonifiche ambientali ai fini della predisposizione del Piano di caratterizzazione da presentare agli Enti Competenti. Predisposizione della documentazione costituente il bando di gara e la relativa documentazione allegata necessaria per l'avvio, da parte dell'A.S.S.T. della Brianza, della procedura di gara per l'alienazione dell'area di sua proprietà oggetto del PII Vecchio Ospedale e delle relative attività di supporto alla gestione della gara di alienazione sino all'aggiudicazione di quest'ultima.

**INVIMIT SGR S.p.A.**, Accordi Attuativi relativi ai seguenti progetti:

- Progetto di riqualificazione delle Caserme di via Schiapparelli e Piazza Venino, Milano;
- Progetto di riqualificazione della Prefettura di Como, via Volta 50;
- Lavori di manutenzione della Caserma dei Carabinieri di Corso Martiri della Liberazione 22, Lecco;
- Lavori di manutenzione della Caserma dei Carabinieri di via San Giacomo 12, Lodi;
- Lavori di messa a norma della Caserma dei Carabinieri di via Castellana 26, Vigevano;
- Lavori di manutenzione della Prefettura di Pavia, Piazza Guicciardi 1.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei vari accordi firmati sopra citati:

RAGIONE SOCIALE	ACCORDO	DATA FIRMA ACCORDO	DATA FINE	TOTALE RIMBORSI 2023 (€)
INVIMIT SGR S.p.A.	Caserme di via Schiapparelli e Piazza Venino	07/04/2023	31/12/2024	13.352
	Prefettura di Como, via Volta 50	07/04/2023	01/03/2025	29.670
	CC di Corso Martiri della Liberazione 22, Lecco	26/09/2023	31/12/2024	5.336
	CC di via San Giacomo 12, Lodi	26/09/2023	31/12/2024	/
	CC di via Castellana 26, Vigevano	26/09/2023	31/12/2024	5.336
	Prefettura di Pavia, Piazza Guicciardi 1	26/09/2023	30/06/2025	17.526
Azienda Socio-Sanitaria della Brianza	Vimercate AA1	11/01/2023	15/10/2023	67.882
	Vimercate AA2	20/03/2023	17/07/2023	20.357
	Vimercate AA3	31/10/2023	30/11/2024	33.509
Regione Lombardia	Attrattività degli investimenti	12/01/2023	29/02/2024	35.726
Comune di Seregno	AA1 BIS	14/06/2023	12/09/2023	49.889
	AA1 TER	28/08/2023	29/12/2023	18.486
Università degli Studi di Pavia	Parco Cardano Privato AA2	07/04/2023	30/06/2024	63.303
	Parco Cardano Privato AA2 BIS	22/11/2023	19/12/2023	17.664
Rimborsi da Accordi 23 bis - anni precedenti				163.117
totale complessivo				541.155

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

Con d.g.r. n. XII/1671 del 28 dicembre 2023, è stata aggiornata la precedente d.g.r. n. XI/7228 del 24 ottobre 2022. In tale ambito, la Giunta regionale ha approvato l'aggiornamento dell'elenco delle opere pubbliche di MIND finanziate dal contributo pari a 160 mln di euro, disposto dall'art. 7 della legge regionale 8 agosto 2022, n. 17, nonché dei criteri, delle modalità e dei tempi di realizzazione degli interventi (il cui termine finale è stabilito nel 30 giugno 2035, in linea con lo sviluppo del PII MIND). La delibera ha suddiviso in tre macrocategorie le sopradette opere pubbliche:

1. caserme e spazi di servizio – scuola - campus ITS;
2. parco tematico - altri interventi di connessione principali e secondari;
3. interventi connessi all'infrastruttura A52 - interventi di mobilità pubblica e sosta autoveicoli (parcheggi multipiano) - cabine elettriche.

## PIANO INDUSTRIALE 2023/2036

Il Consiglio di Amministrazione di Arexpo S.p.A. nella seduta del 26 maggio 2020 deliberò all'unanimità il Piano industriale di Arexpo per il periodo 2019/2035. Nella costruzione del Piano Industriale furono presi in





considerazione elementi di natura economica, patrimoniale e finanziaria, con un approfondimento dei costi di natura monetaria, ovvero dei flussi di cassa nel periodo compreso negli anni dal 2019 al 2035, periodo di sviluppo della rigenerazione urbana dell'area MIND anche al fine di mostrare la sostenibilità finanziaria e la bancabilità dell'iniziativa. In particolare, si prestò massima attenzione ai riflessi finanziari derivanti dai contratti relativi alla concessione Base e alla concessione Aggiunta, stipulati tra Arexpo e Lendlease (il Concessionario). Al riguardo, Arexpo cedeva con i sopradetti contratti diritti di superficie per la costruzione complessiva di 472.750 mq di SLP in cambio di corrispettivi da percepire nella fase di sviluppo (2019-2035), a valori reali, in misura non inferiore a ca. 411 milioni di euro (anticipo canoni, dismissioni aree concessione aggiunta) con una coda di canoni concessori (2036 – 2117) di ulteriori 191 milioni di euro (sempre a valori reali). Con la "Concessione Base" il Concessionario acquisiva formalmente il diritto di superficie per lo sviluppo delle opere in regime di proprietà superficaria per 250.000 mq di SLP, mentre con la "Concessione Aggiunta" incrementa la SLP insistente sull'area oggetto di concessione di ulteriori 222.750 mq. Tra gli altri ricavi inseriti a Piano Industriale vi erano le previsioni di cessioni di aree e immobili alle ancore pubbliche, per ca. 64 mln di euro e altri ricavi operativi residui in misura pari a ca. 20 mln di euro nel periodo concessorio.

Nel corso del 2023, in seguito all'ottenimento del contributo di 160 mln di euro in conto capitale da parte di Regione Lombardia è stato redatto un aggiornamento del Piano Industriale. Il Piano, approvato dal Consiglio di Amministrazione di Arexpo nella seduta del 3 luglio u.s., oltre a confermare quanto sopra esposto recepisce il sopradetto contributo, ed inserisce il nuovo programma delle opere pubbliche da realizzare in MIND, ovvero investimenti che prevedono sia la dotazione di ca. 3.500 parcheggi pubblici sia la realizzazione di spazi di aggregazione sociale sia la costruzione di una caserma che ospiterà Guardia di Finanza ed Arma dei Carabinieri per la sicurezza di MIND e del territorio limitrofo nonché la realizzazione di istituti scolastici.

L'aggiornamento del Piano Industriale prevede, inoltre, l'inserimento di nuove opportunità di sviluppo di funzioni pubbliche nel frattempo maturate, comprendendo l'insediamento nell'area MIND della sede di Fondazione FITT o del nuovo palazzo CNR. A completare le proiezioni economiche e finanziarie, infine, sono state inserite le nuove commesse "fuori MIND" che Arexpo ha intrapreso o intende intraprendere sul territorio lombardo, e che vanno dalla più ambiziosa realizzazione del nuovo parco Cardano di Pavia alle attività di consulenza, a vario titolo, in ambito di rigenerazione urbana, prestate a diverse amministrazioni locali sul territorio lombardo.

Anche il nuovo Piano predisposto per il periodo 2023/2036 presenta ampia capacità di recupero degli investimenti effettuati nonché di recupero delle perdite pregresse che hanno dato origine allo stanziamento di imposte anticipate, nonché piena capacità di onorare integralmente il rimborso del debito e una tesoreria positiva a fine sviluppo.

Si evidenzia, infine, che annualmente la Società predispone entro il 31 dicembre un Budget per il periodo contabile successivo che sottopone all'approvazione del Consiglio di Amministrazione e che, muovendo dalle linee guida e dalle previsioni dell'ultimo Piano Industriale 2023/2036, monitora e aggiorna quanto previsto nello Piano stesso.

## MEZZI FINANZIARI

In data 12 giugno 2020 Arexpo aveva sottoscritto con Intesa Sanpaolo S.p.A. un contratto di Finanziamento di lungo periodo del valore di 210 mln di euro, oltre a ulteriori 10 milioni di euro relativi alla costituzione di una linea di crediti Stand-by (Finanziamento Senior).

Il finanziamento Senior era così composto:

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



- Linea D) 27 milioni di euro - bullet: determinata sulla base della quota residua del finanziamento di 210 mln, prevista Ballon, con durata prevista in 16 anni.

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

In data 14 febbraio 2022 Intesa Sanpaolo S.p.A. ha sottoscritto con Finlombarda S.p.A. (società finanziaria di Regione Lombardia con il compito istituzionale di concorrere all'attuazione dei programmi di sviluppo economico della Lombardia) un atto di trasferimento dei crediti ("Cessione"), a seguito del quale Intesa ha ceduto a Finlombarda una quota di partecipazione nel Contratto di Finanziamento pari a complessivi nominali 25 mln di euro distribuita pro quota su ciascuna Linea di Credito Term (unitamente a tutti i privilegi, le cause di prelazione, le garanzie ed ogni altro accessorio relativo al predetto credito). Il tasso di interesse applicato al finanziamento Finlombarda risulta in media pari all'1,75% in linea con i tassi applicati a società pubbliche.

Nel corso dell'anno 2022, in seguito a delibera del Consiglio di Amministrazione del 23 novembre 2022, la società ha rimborsato integralmente le linee di credito A, C e D del finanziamento Senior, residuando al 31 dicembre dello stesso anno un debito pari a 74,5 milioni di euro, relativamente alla sola linea B.

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

Al 31 dicembre 2023 la situazione del finanziamento è la seguente:

	Finanziamento Residuo	Debiti verso le banche	Debiti vs. altri finanziatori (Finlombarda)
LINEA B	74.000.000,00	63.618.406,27	10.381.593,73

Si consideri che a seguito della "ristrutturazione" del debito intervenuta nel 2020, unita al rimborso anticipato intervenuto nel corso del 2022, la società ha ridotto notevolmente il carico di oneri finanziari registrando, nell'esercizio in corso, oneri finanziari per ca. 2,1 contro i 12,3 milioni di interessi corrisposti nell'anno 2019, 6,9 milioni di euro di competenza dell'anno 2021 e i 5,25 milioni di euro dello scorso esercizio 2022.

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

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

Alla data del 31 dicembre 2023, entrambi i parametri finanziari sono stati rispettati.

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

In linea con quanto precedentemente esposto, anche con riferimento all'attuale periodo contabile, si confermano risultati positivi con un utile di esercizio pari ad **euro 1.383.109,00**.

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



Stato Patrimoniale Riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2023	%	31/12/2022	%
Immobilizzazioni immateriali	0	0,00%	2	0,00%
Immobilizzazioni materiali	199.579	49,69%	198.893	47,79%
Immobilizzazioni finanziarie	20	0,00%	20	0,00%
<b>Attivo fisso</b>	<b>199.599</b>	<b>49,70%</b>	<b>198.915</b>	<b>47,79%</b>
Liquidità differite	153.644	38,26%	161.746	38,86%
Liquidità immediate	48.383	12,05%	55.537	13,34%
<b>Capitale Investito</b>	<b>401.626</b>	<b>100,00%</b>	<b>416.198</b>	<b>100,00%</b>
Capitale sociale	100.080	24,92%	100.080	24,05%
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	29.881	7,44%	29.881	7,18%
Riserva Legale	432	0,11%	406	0,10%
Altre riserve - versamenti in conto capitale	0	0,00%	0	0,00%
Utili (Perdite) portati a nuovo	-10.772	-2,68%	-11.256	-2,70%
Utile dell'esercizio	1.383	0,34%	510	0,12%
<b>Patrimonio netto</b>	<b>121.005</b>	<b>30,13%</b>	<b>119.621</b>	<b>28,74%</b>
Passività consolidate	266.498	66,35%	278.280	66,86%
Passività correnti	14.123	3,52%	18.297	4,40%
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>401.625</b>	<b>100,00%</b>	<b>416.198</b>	<b>100,00%</b>

L'attivo fisso nell'anno 2023 è pari a **199,6 milioni di euro**, composto principalmente da immobilizzazioni materiali per circa 199,58 milioni di euro, costituite da:

- **196,93 milioni di euro**, relativi a fabbricati e terreni, a sua volta composti:
  - **104,80 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Base
  - **37,21 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Aggiunta
  - **32,85 milioni di euro**, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico
  - **22,07 milioni di euro**, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico
- **0,19 milioni di euro**, relativi ad attrezzature, impianti e macchinari.
- **2,46 milioni di euro**, relativi alle immobilizzazioni in corso e acconti.

Le Liquidità differite, pari complessivamente a **153,64 milioni di euro** sono principalmente composte da:

- **11,70 milioni di euro** per rimanenze costituite da opere presenti sul sito e promesse, da Convenzione Urbanistica, in cessione alle pubbliche amministrazioni di Milano e Rho a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
- **141,06 milioni di euro** relativi a crediti, di cui 82,33 milioni di euro per crediti verso clienti (quali ca. 25,51 milioni esigibili da Lendlease oltre il 2024 nel rispetto della Curva Economica di Progetto e 3,26 milioni di euro esigibili da Unimi oltre il 2024 e precisamente a 60 gg dal collaudo del nuovo Campus realizzato in MIND), 6,22 milioni di euro per imposte anticipate su perdite fiscali generate nei precedenti esercizi e ca. 52,23 milioni relativi a crediti verso altri (per la maggior parte riferibili agli atti di cessione delle opere nei confronti dei Comuni di Milano e Rho, a futuro scomputo degli oneri dovuti per OOUU primaria e secondaria).
- **0,88 milioni di euro** per ratei e risconti attivi, inerenti principalmente alle residue commissioni corrisposte sul finanziamento senior di competenza di esercizi successivi, e partite minori.

Il Patrimonio Netto, pari a **121,00 milioni di euro**, è sostanzialmente composto da:



- **100,08 milioni di euro** di capitale sociale, interamente sottoscritto e versato;
- **29,88 milioni di euro** di riserva sovrapprezzo delle azioni;
- **0,43 milioni di euro** di riserva legale;
- **-10,77 milioni di euro** di perdite portate a nuovo;
- **1,38 milioni di euro riferibili all'utile di esercizio.**

Le Passività Correnti, pari a **14,12 milioni di euro**, sono essenzialmente composte da:

- **8,97 milioni di euro** per debiti verso fornitori derivanti da spese inerenti alla gestione ed agli investimenti.
- **0,31 milioni di euro** relativi a debiti tributari e verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale;
- **2,5 milioni di euro** inerenti alla quota del finanziamento senior in scadenza nel 2023 (considerando il debito vs Banca Intesa e Finlombarda);
- **0,75 milioni di euro** relativi ad altri debiti;
- **1,60 milioni di euro** riferiti a risconti passivi e fondi rischi ed oneri di competenza del prossimo esercizio (di cui 1,1 milioni per risconti riferiti alla concessione base e al calcolo degli interessi derivanti dall'applicazione del metodo del costo ammortizzato sui crediti oltre l'esercizio e 0,49 milioni riferiti a fondi rischi ed oneri).

Le passività consolidate del valore di ca. **266,50 milioni di euro** sono riferibili quanto a:

- **74 milioni di euro** inerenti al debito residuo del finanziamento senior e ai debiti verso Finlombarda S.p.A.;
- **0,95 milioni di euro** riferiti alla quota del fondo TFR;
- **15,17 milioni di euro** riferiti a debiti vs. le amministrazioni comunali di Milano e Rho e relativi ai costi di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.
- **160 milioni** riferiti all'acconto sul contributo pubblico di Regione Lombardia incassato in corso d'anno.
- **16,38 milioni di euro** riferiti principalmente alla quota di risconto, che va oltre l'esercizio successivo, della fattura emessa verso Lendlease e relativa all'anticipo del canone di diritto di superficie di ca. 54 mila mq di SLP a valere sulla concessione base (seguendo parere Agenzia delle Entrate importo della fattura sarà riscontato in ogni periodo contabile sino alla fine della concessione).

Di seguito viene riportato il conto economico riclassificato.

Conto economico riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2023	%	31/12/2022	%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	43.586	178,3%	17.365	54,2%
Variazione delle rimanenze	-34.546	-141,3%	-2.849	-8,9%
Altri ricavi	15.409	63,0%	17.545	54,7%
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>24.449</b>	<b>100,0%</b>	<b>32.061</b>	<b>100,0%</b>
Costi esterni operativi	14.599	59,7%	17.732	55,3%
<b>Valore aggiunto</b>	<b>9.850</b>	<b>40,3%</b>	<b>14.329</b>	<b>44,7%</b>
Costo del personale	4.541	18,6%	4.272	13,3%
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>5.309</b>	<b>21,7%</b>	<b>10.057</b>	<b>31,4%</b>
Ammortamenti e Accantonamenti	1.311	45,0%	1.265	3,9%
<b>Risultato Operativo</b>	<b>3.998</b>	<b>16,4%</b>	<b>8.792</b>	<b>27,4%</b>
Oneri finanziari	1.578	6,5%	6.303	19,7%
<b>Risultato lordo</b>	<b>2.420</b>	<b>9,9%</b>	<b>2.489</b>	<b>7,8%</b>
Imposte sul reddito	1.037	4,2%	1.978	6,2%
<b>Risultato netto</b>	<b>1.383</b>	<b>5,7%</b>	<b>511</b>	<b>1,6%</b>



**Il Valore della produzione registrato nell'esercizio è pari a 24,45 milioni di euro**, dovuto principalmente ai ricavi delle vendite e delle prestazioni ed altri ricavi relativi a:

- ricavi da cessioni di opere a scomputo ai comuni di Milano e Rho (ca. 8,51 milioni di euro);
- ricavi da cessioni di terreni alla Fondazione Human Technopole (ca. 2,16 milioni di euro);
- ricavi da cessioni di terreni e diritti volumetrici all'Università Statale di Milano (ca. 11,17 milioni di euro);
- ricavi da dismissione di aree della concessione aggiunta gravate da diritto di superficie e anticipo del canone di diritto di superficie relativamente le aree cedute (ca. 24,39 milioni di euro);
- ricavi da rimborsi forfettari da Lendlease per l'urbanizzazione dell'area (ca. 4,37 milioni di euro);
- ricavi da canoni di concessione (ca. 1,42 milioni di euro)
- ricavi affitti attivi, rimborsi spese del sito, servizi dedicati (resi in principale modo a Fondazione Human Technopole), commesse extra MIND e altri ricavi e sopravvenienze attive (6,05 milioni di euro)

La variazione negativa delle rimanenze, pari a ca. **-34,55 milioni di euro** è il risultato dello scarico del magazzino relativamente le aree, immobili e opere cedute.

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

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

Il Risultato netto, dopo le imposte di esercizio, è pari a euro 1.383.109,00.

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni (rimanenze)	31/12/2023	31/12/2022
Quoziente primario di struttura	57,27%	48,79%
Quoziente secondario di struttura	183,39%	162,30%

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

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

Il quoziente primario di struttura registra un incremento rispetto al precedente esercizio per l'effetto congiunto dell'incremento del patrimonio netto e della riduzione dell'attivo fisso derivante dalle cessioni operate in corso d'anno 2023.

Al pari, sempre per effetto delle cessioni operate, anche il quoziente secondario di struttura registra un incremento rispetto al precedente esercizio, nonostante il ridursi (1/3 rispetto decremento attivo fisso) dei mezzi propri e delle passività consolidate.

#### **OPERAZIONI ATIPICHE O INUSUALI**

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

#### **DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ**

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



del riconoscimento diretto di un Terminal Value sull'opera nel frattempo realizzata. Inoltre, non si intravedono rischi finanziari viste le disponibilità liquide della società al 31 dicembre 2023.

#### **INVESTIMENTI**

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

#### **ATTIVITÀ DI RICERCA E DI SVILUPPO**

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

#### **ORGANISMO DI VIGILANZA (O.D.V.)**

Nel corso dell'esercizio 2023 l'O.d.V. ha proseguito con le proprie attività di controllo al fine di verificare la coerenza e l'aggiornamento del vigente Modello Organizzativo anche tramite la struttura di Internal Audit. Al termine di tale attività l'O.d.V. ha suggerito di procedere all'aggiornamento del Modello 231. L'O.d.V. ha preso atto che la Società ha provveduto ad aggiornare il Modello Organizzativo e posto in essere tutti gli adempimenti previsti in materia di Whistleblowing dal D.lgs. n. 24 del 2023. L'O.d.V. nel 2023 unitamente all'RPCT ha definito il piano di formazione relativo alla compliance che è stato svolto nel 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ad inizio 2024 Arexpo e INVIMIT finalizzeranno la documentazione contrattuale e tecnico-economica per un ulteriore Accordo Attuativo, la cui sottoscrizione è prevista nel mese di marzo/aprile 2024, relativa alle attività svolte da Arexpo in merito a:

- supporto per l'indizione di una procedura di gara finalizzata all'individuazione di un operatore che redigerà le due diligence tecniche per 77 immobili su tutto il territorio italiano;
- committenza ausiliaria per la fase esecutiva relativamente alle attività di due diligence su 29 immobili in Lombardia e 3 immobili fuori Lombardia compresi tra Verona, Firenze e Genova.

Valore stimato per le attività di Arexpo 140.000 € su un orizzonte temporale di 12 mesi (6 per la procedura di gara e 6 per la fase esecutiva).

##### **Contratto Preliminare "Edificio MOLO"**

In data 22 febbraio 2024 Arexpo e Lendlease hanno stipulato un contratto preliminare di compravendita relativa alla proprietà superficiale di n. 807 parcheggi aperti al pubblico che saranno realizzati da Lendlease all'interno dell'edificio denominato "Molo". Tali Parcheggi Pubblici rientrano tra le Opere P.I.P. e la loro fruizione sarà disciplinata da apposita convenzione da stipularsi con il Comune di Rho.

La copertura finanziaria dell'investimento è garantita dal contributo ricevuto tramite legge regionale 8 agosto 2022, n. 17. Il pagamento, previsto mediante un acconto al preliminare e poi a Stati Avanzamento



Lavori, sarà garantito da garanzie corporate rilasciate da *Lendlease Europe Holdings Limited* in favore di Arexpo S.p.A..

### SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2023 la Società ha consolidato il proprio ruolo di garante dell'attuazione del PII Mind ed ha siglato nuovi Accordi quadro di rigenerazione urbana sul territorio regionale. Nel 2024 Arexpo rafforzerà sempre più il proprio ruolo di rigeneratore urbano sottoscrivendo nuovi Accordi, anche livello nazionale. A fronte delle prospettive sopra descritte si ritiene che la Società possa continuare ad operare nel presupposto della continuità aziendale per il conseguimento dei propri obiettivi istituzionali e strategici.

### PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI

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

- **euro 69.155 a riserva legale**
- **euro 1.313.954 a utili a nuovo.**

Milano, 28 marzo 2024

*Per il Consiglio di Amministrazione*

Il Presidente

Prof. Alberto Grando

---

L'Amministratore delegato

Dott. Igor De Biasio

---