



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE SUL  
RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO  
SULLA GESTIONE FINANZIARIA DI  
AREXPO SPA

2024

Determinazione del 7 luglio 2026, n. 132



CORTE DEI CONTI





CORTE DEI CONTI

---

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE SUL  
RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO  
SULLA GESTIONE FINANZIARIA DI  
AREXPO SPA

2024

Relatore: Consigliere Donato Centrone

Ha collaborato  
per l'istruttoria e l'elaborazione dei dati  
la dott.ssa Silvia Rettagliati



# CORTE DEI CONTI

## SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

Camera di Consiglio del 7 luglio 2026

Composta dai magistrati:

Presidente Antonello COLOSIMO

Consiglieri Donato CENTRONE

Antonio AGOSTINI

Primi Referendari Andrea MAZZIERI

Daniela CIMMINO

Patrizia ESPOSITO

Alessandra MOLINA

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

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

viste le leggi 21 marzo 1958, n. 259 e 14 gennaio 1994, n. 20, quest'ultima come novellata dalla l. 7 gennaio 2026, n. 1;

visto l'art. 5 del d.l. 25 novembre 2015, n. 185, convertito dalla legge 22 gennaio 2016, n. 9;

visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 9 marzo 2016, con il quale sono stati disciplinati, in attuazione della norma di legge sopra indicata, i presupposti per l'ingresso del Ministero dell'economia e delle finanze nel capitale sociale di Arexpo Spa;

visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 14 aprile 2017, con il quale Arexpo Spa è stata sottoposta al controllo della Corte dei conti, con le modalità di cui all'art. 12 della citata legge n. 259 del 1958;

visto il bilancio della Società Arexpo Spa, relativo all'esercizio 2024, nonché le annesse relazioni del Presidente del Consiglio d'amministrazione e del Collegio sindacale;



## CORTE DEI CONTI

---

esaminati gli atti istruttori;

udito il Consigliere Donato Centrone e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte dei conti, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione economico-patrimoniale e finanziaria di Arexpo Spa per l'esercizio 2024;

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

P. Q. M.

comunica, a norma dell'art. 7 della legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2024 di Arexpo Spa - corredato delle relazioni degli organi di amministrazione e di controllo - l'unita relazione, con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della società.

IL RELATORE

Donato Centrone

*(f.to digitalmente)*

IL PRESIDENTE

Antonello Colosimo

*(f.to digitalmente)*

depositato in segreteria

DIRIGENTE

Fabio Marani

*(f.to digitalmente)*

# INDICE

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PREMESSA .....                                                                                     | 1  |
| 1. ASPETTI ORDINAMENTALI, NATURA GIURIDICA, QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO.....                  | 2  |
| 1.1. Gli scopi sociali e l'assetto proprietario.....                                               | 2  |
| 2. GLI ORGANI DELLA SOCIETA'. COMPOSIZIONE E VICENDE .....                                         | 6  |
| 2.1. Gli organi di controllo e di vigilanza - Il sistema di controllo interno .....                | 9  |
| 3. ASSETTO ORGANIZZATIVO E PERSONALE .....                                                         | 13 |
| 3.1. Consistenza e costo del personale .....                                                       | 13 |
| 3.2. Le collaborazioni esterne .....                                                               | 16 |
| 4. ATTIVITÀ ISTITUZIONALE.....                                                                     | 18 |
| 4.1. Premessa.....                                                                                 | 18 |
| 4.2. Il piano industriale.....                                                                     | 18 |
| 4.3. Il "Mind" - "Milano Innovation District" e il correlato strumento urbanistico attuativo ..... | 20 |
| 4.4. Le "funzioni pubbliche" .....                                                                 | 24 |
| 4.5. Ulteriori fatti gestionali di rilievo.....                                                    | 27 |
| 4.6. Il finanziamento per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto Mind .....  | 31 |
| 5. L'ATTIVITÀ NEGOZIALE.....                                                                       | 32 |
| 6. IL BILANCIO .....                                                                               | 34 |
| 6.1. Notazioni generali .....                                                                      | 34 |
| 6.2. Lo stato patrimoniale .....                                                                   | 35 |
| 6.2.1. I contratti di finanziamento .....                                                          | 43 |
| 6.3. Il conto economico .....                                                                      | 44 |
| 6.4. Il rendiconto finanziario e il conto consuntivo per missioni e programmi.....                 | 45 |
| 7. CONCLUSIONI .....                                                                               | 50 |

## INDICE DELLE TABELLE

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabella 1 - Assetto proprietario della società.....                                      | 3  |
| Tabella 2 - Compensi degli amministratori.....                                           | 8  |
| Tabella 3 - Consistenza numerica del personale .....                                     | 14 |
| Tabella 4 - Costo del personale .....                                                    | 15 |
| Tabella 5 - Ore di formazione anno 2024 .....                                            | 16 |
| Tabella 6 - Consulenze.....                                                              | 17 |
| Tabella 7 - Attività contrattuale ai sensi del d.lgs. n. 36 del 2023.....                | 32 |
| Tabella 8 - Stato patrimoniale .....                                                     | 36 |
| Tabella 9 - Immobilizzazioni materiali .....                                             | 38 |
| Tabella 10 - Crediti al 31 dicembre 2024 .....                                           | 39 |
| Tabella 11 - Crediti per scadenza al 31 dicembre 2024.....                               | 40 |
| Tabella 12 - Disponibilità liquide.....                                                  | 40 |
| Tabella 13 - Patrimonio netto .....                                                      | 40 |
| Tabella 14 - Debiti.....                                                                 | 41 |
| Tabella 15 - Conto economico .....                                                       | 44 |
| Tabella 16 - Rendiconto finanziario.....                                                 | 46 |
| Tabella 17 - Conto consuntivo per missioni e programmi, redatto in termini di cassa..... | 49 |

## **PREMESSA**

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, a norma dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito, con le modalità di cui all'art. 12 della stessa legge, sulla gestione economico-patrimoniale e finanziaria di Arexpo Spa per l'esercizio 2024, dando altresì notizia dei fatti di gestione più rilevanti intervenuti successivamente. Per l'esercizio 2023 si rinvia alla determinazione n. 163 del 16 dicembre 2025, e pubblicata in Atti Parlamentari, Doc. XV, XIX Legislatura, n. 487.

# 1. ASPETTI ORDINAMENTALI, NATURA GIURIDICA, QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO

## 1.1. Gli scopi sociali e l'assetto proprietario

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

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

Essendosi concluso l'evento espositivo - come noto - nell'ottobre del 2015, l'ultimo dei suddetti obiettivi statuari è rimasto il principale ed alla sua realizzazione è stata improntata l'attività sociale successiva.

A decorrere dal 15 dicembre 2016, l'assetto proprietario della Società, per effetto dell'ingresso nel capitale sociale del Ministero dell'economia e delle finanze (Mef), in attuazione dell'art. 5, comma 1, del decreto-legge 25 novembre 2015, n. 185, convertito dalla legge 22 gennaio 2016, n. 9<sup>1</sup>, è quello riportato nella tabella che segue.

---

<sup>1</sup> La norma di legge indicata ha attribuito alla società Arexpo Spa un contributo da parte dello Stato, funzionale alla valorizzazione delle aree già in uso alla Società Expo Spa, di 50 milioni, utilizzabile anche mediante partecipazione al capitale della società, come poi avvenuto. La medesima norma di legge, oltre ad attribuire ulteriori specifici finanziamenti, per la valorizzazione delle ridette aree, all'Istituto Italiano di Tecnologia (IIT), pari, per il solo 2015, a 80 milioni (utilizzati, in aderenza alla disposizione citata, per l'avvio del progetto *Human Technopole*), ha autorizzato un contributo dello Stato dell'importo di 20 milioni per il concorso agli oneri di sicurezza sostenuti dalla Società Expo Spa, posta poi in liquidazione.

**Tabella 1 - Assetto proprietario della società**

| Soci                                      | Numero azioni      | Quota di partecipazione (%) | Capitale sociale   |
|-------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| Ministero dell'economia e delle finanze   | 60.804.241         | 39,28                       | 39.311.591         |
| Regione Lombardia                         | 32.590.000         | 21,05                       | 21.066.929         |
| Comune di Milano                          | 32.590.000         | 21,05                       | 21.066.929         |
| Fondazione Fiera internazionale di Milano | 26.000.000         | 16,80                       | 16.813.511         |
| Città metropolitana di Milano             | 1.880.000          | 1,21                        | 1.210.973          |
| Comune di Rho                             | 940.000            | 0,61                        | 610.491            |
| <b>Totale</b>                             | <b>154.804.241</b> | <b>100,00</b>               | <b>100.080.424</b> |

Fonte: bilancio Arexpo

A seguito dell'avanzamento del processo di riqualificazione e valorizzazione dell'ex sito espositivo, nonché dell'emanazione delle leggi della Regione Lombardia 24 luglio 2018, n. 10, recante *"Disposizioni relative alla Società Arexpo s.p.a. per la realizzazione del parco scientifico e tecnologico Milano Innovation District (Mind)"*, e 26 novembre 2019, n. 18, recante *"Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali"* (art. 9, c. 4), l'art. 3 dello statuto è stato integrato<sup>2</sup> con l'aggiunta dei seguenti ulteriori scopi sociali (confermati nell'ultima recente riforma statutaria del 2025):

- coordinamento, anche attraverso le competenze tecniche dei soci, del processo di sviluppo del piano urbanistico dell'area, relativamente alla fase *post Expo*, tenendo conto della disciplina urbanistica e dell'accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 7471 del 4 agosto 2011;
- valorizzazione e riqualificazione del sito espositivo, privilegiando progetti miranti a realizzare una più elevata qualità del contesto sociale, economico e territoriale, anche attraverso la possibile alienazione, mediante procedura ad evidenza pubblica, del compendio immobiliare di proprietà della Società nella fase *post Expo*;
- centralizzazione delle committenze e delle attività di committenza ausiliarie, con riferimento alle procedure di affidamento relative alla realizzazione di interventi sulle aree dove si è svolta l'Esposizione, nonché di interventi, strettamente connessi ai primi, esterni

<sup>2</sup> Deliberazioni adottate dall'assemblea straordinaria dei soci nelle date 19 dicembre 2018 e 15 marzo 2021.

alle suddette aree, purché compresi nel territorio della Città metropolitana di Milano (art. 1, c. 1, legge regionale 24 luglio 2018, n. 10);

- monitoraggio - con riferimento agli interventi di cui al precedente punto - del processo di infrastrutturazione e trasformazione di aree, valorizzando e riqualificando le stesse, nonché coordinando, progettando e/o curando, anche attraverso le competenze tecniche dei soci, la formazione dei connessi processi di sviluppo urbanistico;
- conclusione degli accordi di cui all'art. 5, c. 6, del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, per lo sviluppo di ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 23-bis della legge regionale n. 12 del 2005;
- elaborazione della progettazione urbanistica dell'intervento *post Expo*, curando la formazione del Programma integrato di intervento (o, in sigla, Pii), da sottoporre all'approvazione delle amministrazioni comunali di Milano e di Rho e delle altre autorità pubbliche competenti;
- concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma a società di capitali controllate, controllanti o sottoposte a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c., nonché acquisizione di prestiti presso i soci, con o senza obbligo di rimborso, nei limiti ed alle condizioni di legge;
- compimento di tutte le attività necessarie o utili per il conseguimento degli scopi sociali.

Nell'Assemblea straordinaria del 15 marzo 2021 è stata, inoltre, approvata la modifica dell'art. 4 dello statuto sociale, prevedendo la proroga al 2125 della durata della società (precedentemente fissata al 2050), in coerenza con la durata del rapporto concessorio di 99 anni sottoscritto nel 2019 con la società *Lendlease Srl*<sup>3</sup>.

La legge 21 aprile 2023, n. 41, di conversione del d.l. 24 febbraio 2023, n. 13, all'art. 52, comma 5, ha previsto la possibilità, per Arexpo, di stipulare accordi con amministrazioni pubbliche, società c.d. *in house* e altre società pubbliche per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo, recupero sociale e urbano, favorendo al contempo lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o ambientali; l'Assemblea in data 18 dicembre 2023, ha adottato, a tal fine, un nuovo testo di statuto. La Società, pertanto, può svolgere attività di centralizzazione delle committenze e attività di committenza ausiliarie sull'intero territorio nazionale.

---

<sup>3</sup> Come meglio riferito in prossimo, pertinente, paragrafo, Arexpo ha stipulato con la società *Lendlease* due contratti di concessione (definiti "*base*" e "*aggiuntiva*"), con i quali, in conformità allo schema allegato al bando di gara, sono state affidate in concessione alcune aree funzionali a consentire lo sviluppo di un predeterminato numero di metri quadri di superficie lorda di pavimento (SLP).

Nel corso del 2024 la Società ha continuato a consolidare il proprio ruolo nell'attuazione del Piano integrato di intervento "*Milano Innovation District*" (di seguito, anche "*Pii Mind*") e ha siglato nuovi accordi quadro di rigenerazione urbana sul territorio regionale.

Arexpo è stata inclusa, a decorrere dal 1° gennaio 2018, nell'elenco delle "*amministrazioni pubbliche*", compilato annualmente dall'Istat, ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196<sup>4</sup>, e funzionale alla redazione del conto economico consolidato, con applicazione delle norme di finanza pubblica riferite alle società incluse nel ridetto elenco.

La Società ha riferito di non partecipare a progetti promossi nell'ambito del PNRR.

A dieci anni dalla conclusione di *Expo Milano 2015* la società Arexpo, non identificandosi più come entità legata esclusivamente alla Regione Lombardia, ma, piuttosto, come un attore nella rigenerazione urbana su scala nazionale, ha ritenuto opportuno adottare una nuova denominazione e identità visiva per esprimere meglio la propria *mission*, il posizionamento e le prospettive future. Pertanto, in data 3 aprile 2025, l'Assemblea straordinaria ha deliberato la modifica della denominazione della Società da Arexpo Spa a Principia Spa, nonché del marchio in tutte le sue componenti, a decorrere dal 1° luglio 2025 (procedendo, altresì, alla modifica dell'art. 1 dello statuto).

---

<sup>4</sup> Inclusione confermata dalle Sezioni riunite in speciale composizione della Corte dei conti con sentenza n. 30/2018/RIS. Per il 2024, oggetto del presente referto, deve farsi rinvio al comunicato pubblicato sulla G.U. n. 225 del 26 settembre 2023. La ridetta inclusione è stata confermata per gli esercizi 2025 e 2026.

## 2. GLI ORGANI DELLA SOCIETA'. COMPOSIZIONE E VICENDE

Lo statuto sociale, in espressa aderenza al citato d.p.c.m. 9 marzo 2016, che, come detto, ha disciplinato l'ingresso del Ministero dell'economia e delle finanze nel capitale della Società, regola le modalità di nomina e i poteri dei componenti dell'organo assembleare e degli organi di amministrazione e controllo, in modo da assicurare allo Stato socio il controllo sulle determinazioni dei ridetti organi.

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

Per la validità di queste ultime delibere è richiesta, in qualunque convocazione, la stessa maggioranza qualificata prevista per le delibere dell'assemblea straordinaria (71 per cento del capitale sociale); qualora, tuttavia, detto *quorum* non sia raggiunto per tre sedute consecutive, possono essere assunte con le ordinarie maggioranze di legge, purché vi facciano parte le azioni detenute dal Mef. Nel corso dell'esercizio 2024 l'Assemblea dei soci si è riunita n. 2 volte.

Gli organi di amministrazione della Società sono il Presidente, il Consiglio di amministrazione e l'Amministratore delegato. Quest'ultimo è posto anche al vertice della struttura organizzativa, quale responsabile della gestione aziendale complessiva. Partecipa alla definizione degli indirizzi strategici approvati dal Consiglio di amministrazione e ne presidia l'attuazione.

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

Nello specifico, a norma dell'art. 16 dello statuto: un componente è designato dal Comune di Milano, d'intesa con il Mef, ed assume l'incarico di Presidente; un componente è designato dalla Regione Lombardia, d'intesa con il Mef, ed assume l'incarico di Amministratore delegato; due componenti sono designati dal Mef. Il quinto componente, invece, è nominato dall'Assemblea, su proposta dei soci che non sono titolari del potere di nomina diretta *ex art.* 2449 c.c., ovvero la Fondazione Fiera internazionale di Milano (Ffm), la Città metropolitana di Milano e il Comune di Rho. Nel Cda in carica nel 2024 sedeva, come da statuto, un membro in rappresentanza dei

soci di minoranza.

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

Sulle materie di sua competenza, il Consiglio di amministrazione delibera con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti, tra i quali deve necessariamente figurare almeno uno dei due consiglieri nominati dal Mef. Il Presidente del Consiglio di amministrazione convoca e presiede l'Assemblea e l'organo amministrativo e ha la rappresentanza legale della Società.

È prevista la possibilità della nomina di un Vicepresidente, senza, tuttavia, diritto a compenso; è altresì possibile, ove previamente autorizzata dall'Assemblea, l'attribuzione di deleghe operative al Presidente, con conseguente riconoscimento di un compenso ai sensi dell'art. 2389, c. 3, c.c.

I componenti del Consiglio di amministrazione, ai sensi del sopracitato art. 16 dello statuto, durano in carica per il periodo stabilito all'atto della nomina, comunque non superiore a tre esercizi, e cessano alla data di approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio di carica.

I componenti il Cda ed il Presidente in carica nel 2024 sono stati nominati dall'Assemblea dei soci del 1° settembre 2022, con decorrenza dell'incarico dalla medesima data e fino all'approvazione del bilancio di esercizio 2024. In continuità con quanto deliberato per la precedente consiliatura, gli emolumenti sono stati determinati, per il Presidente del Cda, in euro 50.000 annui e, per i componenti, in euro 25.000 annui. Nella medesima occasione, l'Assemblea, ai sensi dell'art. 18, punto 5, dello statuto, ha autorizzato l'organo amministrativo ad attribuire deleghe al Presidente, confermando quelle precedentemente rilasciate in data 3 settembre 2020. Anche relativamente all'attribuzione delle competenze al consigliere individuato quale Amministratore delegato, il Consiglio di amministrazione, su proposta del Presidente, in data 6 settembre 2022, ha attribuito i medesimi poteri, di natura operativa, tecnica, amministrativa e finanziaria, già conferite dal precedente Cda, riconoscendo, altresì, il potere di rappresentare Arexpo nei confronti della società *Lendlease* Srl (e dei suoi aventi causa) in relazione all'esecuzione dei contratti in corso.

A seguito delle dimissioni rassegnate dal Direttore generale, come riferito in precedenza, il Consiglio di amministrazione (seduta del 3 settembre 2020) aveva deciso di non procedere ad

una nuova nomina, attribuendo all'Amministratore delegato i poteri di gestione già in capo al Direttore generale, con conseguente aumento del compenso annuo lordo.

In data 6 settembre 2022 il Consiglio di amministrazione, in continuità con il precedente mandato, ha riconosciuto all'Amministratore delegato, per il periodo di vigenza del Cda, un compenso "aggiuntivo" annuale, per le deleghe allo stesso affidate, di euro 192.000, corrispondente all'importo massimo, previsto dal decreto del Ministero dell'economia e finanze 24 dicembre 2013, n. 166, per gli amministratori delegati delle società, controllate dal Mef, che si collocano nella seconda delle tre fasce previste dal citato decreto, ferma restando la remunerazione di euro 25.000 per la carica di consigliere. Detto compenso è stato, tuttavia, per il 2024 rideterminato in euro 159.903, in considerazione dell'incarico di consigliere di amministrazione ricoperto, dal medesimo Amministratore delegato, presso altra società a controllo pubblico<sup>5</sup>. Pertanto, nel rispetto del limite massimo prescritto dall'art. 11, comma 6, del TUSP, l'importo annuo complessivo corrisposto da Arexpo nel 2024 è stato pari a euro 184.903, compreso il compenso per la carica di consigliere.

Nella tabella che segue si evidenziano gli emolumenti annui deliberati dall'Assemblea dei soci e spettanti ai componenti del Consiglio di amministrazione negli anni dal 2022 al 2024, al netto dei contributi dovuti per legge.

**Tabella 2 - Compensi degli amministratori**

|                         | 2022           | 2023           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Presidente              | 50.000         | 50.000         | 50.000         |
| Amministratore delegato | 217.000 *      | 173.981*       | 184.903*       |
| Consiglieri             | 75.000         | 50.000**       | 75.000         |
| <b>Totale</b>           | <b>342.000</b> | <b>273.981</b> | <b>309.903</b> |

\* Ivi compreso il compenso per il ruolo di consigliere.

\*\* Nel 2023 uno dei componenti il Consiglio di amministrazione non ha percepito compenso per raggiunto limite di 240.000 euro.

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

Nel corso del 2024, il Consiglio di amministrazione ha tenuto n. 8 riunioni.

In data 27 giugno 2025, con l'approvazione del bilancio di esercizio 2024, è scaduto il mandato

<sup>5</sup> In particolare, l'Amministratore delegato risultava titolare nel periodo gennaio-ottobre 2024 di incarico di consigliere di amministrazione nella società Rai Spa e, pertanto, come già fatto negli esercizi 2021, 2022 e 2023, il compenso è stato rideterminato per essere ricondotto al limite massimo complessivo annuo prescritto dall'art. 11, comma 6, del d.lgs. n. 175 del 2016. In termini, il parere reso dalla Sezione regionale di controllo per la Lombardia, deliberazione n. 14/2023/PAR.

Inoltre, l'Amministratore delegato nel 2024 risultava titolare anche degli incarichi di consigliere della Fondazione FITT e di Presidente della società Terna Spa, con rinuncia ai relativi compensi.

conferito al Consiglio di amministrazione e all'Amministratore delegato. L'Assemblea ordinaria in data 23 luglio 2025 ha, pertanto, proceduto alla nomina del Consiglio di amministrazione di "*Principia Spa*" (denominazione che, dal 1° luglio 2025, ha sostituito la precedente "*Arexpo Spa*") per il triennio 2025-2027, con incarico fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2027, fissandone i compensi in euro 50.000 lordi annui per il Presidente e in euro 25.000 lordi annui per i consiglieri. Nella riunione convocata in data 28 luglio 2025, il Consiglio di amministrazione ha nominato l'Amministratore delegato di "*Principia Spa*" ed ha provveduto al conferimento dei poteri a quest'ultimo e al Presidente, fissandone i relativi compensi.

## **2.1. Gli organi di controllo e di vigilanza – Il sistema di controllo interno**

Il Collegio sindacale si compone di tre membri effettivi e di due supplenti e svolge i compiti, le funzioni e i poteri previsti dalle norme sulle società di capitali che non fanno ricorso al mercato del capitale di rischio. A norma dell'art. 21 dello statuto, i tre sindaci effettivi sono nominati, ai sensi dell'art. 2449 c.c., dal Mef, dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano, mentre quelli supplenti sono nominati da questi ultimi due soci; il sindaco nominato dal Mef assume le funzioni di Presidente dell'organo.

Nel corso del 2024 è cessato l'incarico dei componenti del Collegio sindacale, nominati per il triennio 2021-2023, nell'assemblea dei soci del 12 luglio 2021, con durata del mandato sino all'approvazione del bilancio 2023. In detta riunione l'assemblea aveva determinato, altresì, la remunerazione annuale spettante ai componenti, quantificata in euro 23.000 annui per il Presidente e in euro 18.000 annui per i due componenti effettivi. Non era prevista la corresponsione di gettoni di presenza.

In data 3 giugno 2024, pertanto, l'Assemblea dei soci ha rinnovato i componenti dell'organo, conferendo l'incarico per il triennio 2024-2026, con durata sino all'approvazione del bilancio 2026, ai componenti effettivi e supplenti designati dal Sindaco di Milano (decreto del 31 maggio 2024) e dal consiglio della Regione Lombardia (deliberazione n. XII-307 del 16 aprile 2024). In detta riunione l'Assemblea ha confermato, altresì, la remunerazione annuale spettante ai componenti in euro 23.000 annui per il Presidente ed in euro 18.000 annui per i due componenti effettivi.

Nel corso del 2024, il Collegio sindacale ha tenuto n. 7 riunioni.

Nell'esercizio in esame non sono stati rilevati, da parte del Collegio sindacale, fatti censurabili, omissioni ed irregolarità o, comunque, condotte significative tali da richiedere la segnalazione ovvero la menzione nella relazione all'assemblea dei soci *ex art. 2429, comma 2, c.c.*

La revisione legale del bilancio è svolta, in aderenza all'art. 3 del d.lgs. n. 175 del 2016, da una società, alla quale, in data 3 giugno 2024, alla scadenza del precedente incarico (coincidente con l'approvazione del bilancio 2023), l'Assemblea dei soci ha proceduto ad affidare la revisione legale dei conti per gli esercizi 2024-2026 (società differente rispetto al triennio 2021-2023), determinandone il corrispettivo, per l'intera durata dell'incarico, in misura pari a euro 81.600, Iva esclusa.

In osservanza alle disposizioni del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231, risulta istituito l'Organismo di vigilanza (Odv), che ha approvato e tiene aggiornato il "*Modello organizzativo e gestionale*" di cui all'art. 6 della citata legge. L'Organismo di vigilanza era stato nominato dal Consiglio di amministrazione il 27 aprile 2021, con formale insediamento in data 12 maggio 2021 e durata dell'incarico sino ad aprile 2024. A seguito della intervenuta scadenza dell'incarico, in data 23 aprile 2024 il Consiglio di amministrazione ha nominato i componenti del nuovo Organismo per il triennio 2024-2027, riconfermando, anche per detto periodo, i medesimi compensi spettanti al presidente e a ciascuno dei due componenti per il periodo 2021-2023, pari, rispettivamente, a euro 15.000 e 10.000 annui.

Nel corso dell'esercizio 2024 l'Odv ha proseguito con le proprie attività di controllo, in particolare al fine di verificare la coerenza e l'aggiornamento del vigente "*Modello organizzativo*", anche tramite la struttura di *Internal audit*. Al termine di tale attività l'Odv ha suggerito di procedere alla revisione del modello organizzativo interno funzionale all'osservanza della legge n. 231 del 2001 (c.d. "*Modello 231*"), a seguito delle modifiche intervenute successivamente all'ultimo aggiornamento del documento (avvenuto a dicembre 2022). Ha preso, altresì, atto che la Società ha adempiuto alle prescrizioni in materia di *whistleblowing* dal d.lgs. 10 marzo 2023, n. 24. Inoltre, sempre nel 2024, l'Odv, unitamente al Responsabile per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza (Rpct), ha definito il piano delle attività da svolgere nel corso del 2025. Durante l'anno l'organo ha tenuto n. 6 riunioni.

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

- la valutazione sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile è affidata

al Consiglio di amministrazione;

- risulta istituita, sotto la supervisione del presidente del Consiglio di amministrazione, una funzione di *Internal auditing* e un'area *Compliance*, che presidia l'attuazione del d.lgs. n. 231 del 2001, nonché della normativa in materia di trasparenza, anticorruzione e *privacy*, oltre a curare i rapporti con l'Organismo di vigilanza, l'Autorità nazionale anticorruzione (Anac) e gli organi di controllo interno ed esterno;

- è stata istituita la figura del Responsabile della prevenzione della corruzione e per la promozione della trasparenza e dell'integrità<sup>6</sup>, ai sensi dell'art. 1, comma 7, della legge 6 novembre 2012, n. 190 e dell'art. 43 del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33. Quest'ultimo ha redatto il prescritto Piano triennale, sottoponendolo all'approvazione del Cda.

Il Consiglio di amministrazione approva annualmente il piano di *audit* annuale, predisposto dall'*Internal audit* in coordinamento con il Rpct e l'Odv, al fine di consentire l'integrazione e la razionalizzazione dei controlli aziendali e le relative sinergie. Al fine di formulare il Piano delle attività per il 2024, l'*Internal audit* ha individuato la platea dei controlli da effettuare sulla base delle risultanze dell'*Enterprise risk management* (Erm) svolto nel 2023 e di alcuni parametri (c.d. "fattori rischio-controllo"), quali il presidio normativo, il grado di formalizzazione e informatizzazione delle attività aziendali e il livello di copertura dell'*audit*, associando a ciascuno un peso e definendo una scala di misurazione e priorità degli elementi di rischio strutturata su indici predeterminati (basso, medio/basso, medio/alto e alto).

Il piano di *audit* per l'anno 2024 è stato approvato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 28 novembre 2023 e ha avuto ad oggetto: i) attività di *assurance* con riferimento all'attuazione del Piano integrato di intervento (meglio esplicitato in successivo paragrafo della presente relazione), al processo acquisti e alla *cyber security*; ii) monitoraggio del Piano per la trasparenza e la prevenzione della corruzione; iii) formazione continua sui temi *compliance*; iv) supporto all'organismo di vigilanza ex d.lgs. n. 231 del 2001; v) attività di *advisory*.

A partire già dai primi mesi del 2023 l'*Internal audit* ha svolto una serie di attività finalizzate all'aggiornamento della mappatura dei rischi<sup>7</sup>, definiti nel 2019 e successivamente aggiornati nel 2021. In particolare, sono stati rivisti gli obiettivi strategici di Arexpo (6 in totale) e la

---

<sup>6</sup> Incarico conferito dal Cda nella seduta del 26 novembre 2019 per un triennio con scadenza novembre 2022, successivamente confermato dal Cda nella seduta del 6 dicembre 2022 sempre per un triennio.

<sup>7</sup> Gestione integrata dei rischi aziendali (*Enterprise risk management* o Erm).

mappatura dei rischi, definendo un totale di 66 rischi, suddivisi in 5 categorie (di *compliance*, esterni, finanziari, operativi e strategici) e 18 aree. Relativamente ai rischi di *compliance*, la Società ha provveduto alla mappatura prevista dal d.lgs. n. 231 del 2001 e ad inquadrare i rischi corruttivi di cui alla legge n. 190 del 2012, anche al fine di garantire il coordinamento tra le due norme, come previsto dalle Linee guida Anac per le società pubbliche, nonché di aggiornare il Piano della prevenzione della corruzione.

Il nuovo Piano integrato di gestione dei rischi aziendali è stato presentato nella riunione del Cda del 3 luglio 2023 e, alla luce degli esiti, la Società ha proceduto a rivedere il Modello di organizzazione, gestione e controllo *ex* d.lgs. n. 231 del 2001, che è stato approvato nella seduta del Cda del 26 settembre 2023. Il 23 gennaio 2024, il Consiglio di amministrazione ha approvato l'aggiornamento del Piano della prevenzione della corruzione 2024-2026<sup>8</sup>, che include, come specifica sezione, gli adempimenti in materia di trasparenza, come previsto dall'art. 10, c. 2, del d.lgs. n. 33 del 2013.

Va, altresì, evidenziata l'esistenza di un "*Protocollo di legalità*", stipulato in data 26 settembre 2017 con la Prefettura di Milano e le principali organizzazioni sindacali di categoria, nonché di un "*Accordo per la regolarità, la sicurezza del lavoro e la legalità*", sottoscritto in data 21 dicembre 2017 con le principali organizzazioni imprenditoriali e sindacali di categoria, concernente l'affidamento e l'esecuzione degli appalti riguardanti la valorizzazione, la riqualificazione e lo sviluppo del sito di Expo 2015. È stato costituito uno specifico "*Osservatorio*" per monitorare la realizzazione e la concreta applicazione degli impegni assunti.

---

<sup>8</sup> Il precedente aggiornamento era stato approvato dal Consiglio di amministrazione in data 1° febbraio 2023.

### 3. ASSETTO ORGANIZZATIVO E PERSONALE

Il Consiglio di amministrazione, in data 19 dicembre 2023, ha deliberato l'aggiornamento del modello organizzativo della Società per l'anno 2024.

La struttura aziendale risulta organizzata su quattro livelli gerarchici: 1. Amministratore delegato; 2. Direzione; 3. Funzione aziendale; 4. Area operativa. È funzionalmente articolata in sei *"Direzioni operative"*, denominate *"HR Amministrazione-Controllo e Societario"*, *"Corporate e Supporto al coordinamento strategico"*, *"Commerciale, programmazione e sostenibilità"*, *"Relazioni esterne e comunicazione"*, *"Sviluppo immobiliare"* e *"Lavori e patrimonio"*, cui fanno capo sotto ordinate *"funzioni aziendali"*, a loro volta, suddivise in *"aree operative"*.

Le direzioni rispondono, funzionalmente e gerarchicamente, all'Amministratore delegato, con regolamentazione di relazioni inter-funzionali per lo svolgimento di specifiche attività. Le direzioni sono strutture organizzative di primo livello e hanno il compito di presidiare e gestire le attività previste dalla *mission* aziendale. Le relazioni tra le diverse aree aziendali possono essere di tipo *"gerarchico"* (potere di direzione nei confronti delle *"funzioni aziendali"* e delle *"aree operative"*) o di tipo *"funzionale"* (coordinamento, in uno specifico ambito e limitatamente a determinate attività, fra direzioni ovvero con le sotto ordinate articolazioni).

Alle sei direzioni sono preposti dei dirigenti, mentre le funzioni aziendali e le aree operative sono dirette, di norma, da personale con qualifica di quadro, che svolge attività di gestione integrata di risorse e attività ovvero di presidio di aree specialistiche strategiche (quadro *manager*) o di coordinamento (quadro coordinatore). Tali figure hanno la responsabilità della gestione del personale loro attribuito, anche in riferimento alla definizione degli obiettivi individuali e della valutazione dei risultati (oltre alla pianificazione organizzativa).

I dirigenti ed i quadri svolgono, laddove nominati, l'incarico di responsabile unico del procedimento (Rup) e/o di direttore dell'esecuzione del contratto (Dec) nell'ambito delle procedure ad evidenza pubblica, nonché di componenti di commissioni di gara o per la selezione del personale e/o di professionisti esterni. Tali incarichi sono obbligatori e non possono essere rifiutati.

#### 3.1. Consistenza e costo del personale

Arexpo applica il contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti delle aziende del

terziario, della distribuzione e dei servizi. In data 19 dicembre 2022 è stato sottoscritto il rinnovo del Ccnl, che è entrato in vigore il 31 dicembre 2022.

La tabella che segue espone la consistenza numerica del personale alla fine dell'esercizio 2024, distinta per qualifica e per natura del rapporto di lavoro, a confronto con i corrispondenti dati riferiti all'esercizio precedente.

**Tabella 3 - Consistenza numerica del personale**

| Natura del rapporto |                                                 | al 31/12/2023 | al 31/12/2024 |
|---------------------|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Dirigenti           | a tempo indeterminato                           | 4             | 6             |
|                     | a tempo determinato                             | 2             | 1             |
|                     | in assegnazione temporanea da Regione Lombardia | 1             | 1             |
| Quadri              | a tempo indeterminato                           | 20            | 19            |
|                     | a tempo determinato                             | 0             | 0             |
|                     | in assegnazione temporanea da Regione Lombardia | 0             | 0             |
| Impiegati           | a tempo indeterminato                           | 20            | 18            |
|                     | a tempo determinato                             | 0             | 0             |
|                     | in assegnazione temporanea da Regione Lombardia | 1             | 1             |
|                     | in somministrazione                             | 2             | 1             |
| <b>Totale</b>       |                                                 | <b>50</b>     | <b>47</b>     |
| <b>Stage</b>        |                                                 | <b>1</b>      | <b>0</b>      |

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

Nel corso del 2024 la consistenza del personale si è attestata a 47 unità, di cui 8 dirigenti, 19 quadri e 20 impiegati. Diminuisce, rispetto all'esercizio precedente, di tre unità il numero degli impiegati e di una il numero dei quadri. Il personale a tempo indeterminato passa da 44 a 43 unità, ma si mantiene il rapporto, rispetto alla consistenza organica effettiva, del personale strutturato (44 unità, fra tempo indeterminato e determinato) rispetto a quello non strutturato (composto solo da due unità di personale in assegnazione temporanea dalla Regione Lombardia, oltre ad un'altra utilizzata in virtù di un contratto di somministrazione). Alla data del 31 dicembre 2024 non risulta più attivo lo *stage* in essere al 31 dicembre 2023, che si è concluso a febbraio 2024. Rispetto al fabbisogno di personale stimato dalla Società nei propri atti di programmazione, complessivamente pari a 65 unità (di cui 7 dirigenti, 20 quadri e 38 impiegati), si rileva una differenza di 18 unità, riguardante, in particolare, l'area degli impiegati. Si rileva, invece, la presenza di un dirigente in più rispetto al fabbisogno stimato dalla medesima Società. Si ricorda, in proposito, che la Società, in aderenza all'art. 19, commi 4 e 5, del d.lgs. n. 175 del 2016, ha aggiornato la disciplina delle procedure di assunzione del personale con la determina n. 18 del

2021. La successiva tabella espone il costo del personale sostenuto nel 2024, raffrontato con l'esercizio precedente.

**Tabella 4 - Costo del personale**

| Riconciliazione voci di bilancio                                                       | b 9 - costi personale |               | b 7 - servizi                   |                               |               |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------|------------------|
| Anno 2024                                                                              | Personale Arexpo      | Stage         | Assegnazioni temporanee Regione | Contratti di somministrazione | Altri costi   | Totale 2024      |
| <b>A) Salari e stipendi</b>                                                            |                       |               |                                 |                               |               |                  |
| Emolumenti e assegni fissi                                                             | 2.991.192             |               | 225.172                         | 63.529                        |               | 3.279.893        |
| Compensi accessori                                                                     | 335.000               |               | 29.154                          |                               |               | 364.154          |
| <b>TOTALE A)</b>                                                                       | <b>3.326.192</b>      |               | <b>254.326</b>                  | <b>63.529</b>                 |               | <b>3.644.047</b> |
| <b>B) Oneri sociali</b>                                                                | 1.111.367             |               | 63.727                          |                               |               | 1.175.094        |
| <b>C) TFR</b>                                                                          | 252.117               |               |                                 |                               |               | 252.117          |
| <b>D) Altri Costi</b>                                                                  |                       |               |                                 |                               | 94.696        | 94.696           |
| <b>TOTALE B) + C) +D)</b>                                                              | <b>1.363.484</b>      |               | <b>63.727</b>                   |                               | <b>94.696</b> | <b>1.521.907</b> |
| <b>TOTALE</b>                                                                          | <b>4.689.676</b>      |               | <b>318.053</b>                  | <b>63.529</b>                 | <b>94.696</b> | <b>5.165.954</b> |
| <b>2024 - Rimborso spese di personale su commesse di servizi e accordi art. 23-bis</b> |                       |               |                                 |                               |               | <b>789.184</b>   |
| <b>Totale spesa di personale al netto dei rimborsi</b>                                 |                       |               |                                 |                               |               | <b>4.376.770</b> |
| Anno 2023                                                                              | Personale Arexpo      | Stage         | Assegnazioni temporanee Regione | Contratti di somministrazione | Altri costi   | Totale 2023      |
| <b>A) Salari e stipendi</b>                                                            |                       |               |                                 |                               |               |                  |
| Emolumenti e assegni fissi                                                             | 2.906.244             | 10.400        | 249.293                         | 91.420                        |               | 3.257.357        |
| Compensi accessori                                                                     | 328.000               |               | 36.685                          |                               |               | 364.685          |
| <b>TOTALE A)</b>                                                                       | <b>3.234.244</b>      | <b>10.400</b> | <b>285.978</b>                  | <b>91.420</b>                 |               | <b>3.622.042</b> |
| <b>B) Oneri sociali</b>                                                                | 1.055.015             |               | 5.820                           |                               |               | 1.060.835        |
| <b>C) TFR</b>                                                                          | 241.416               |               | 67.159                          |                               |               | 308.575          |
| <b>D) Altri Costi</b>                                                                  |                       |               |                                 |                               | 78.817        | 78.817           |
| <b>TOTALE B) + C) +D)</b>                                                              | <b>1.296.431</b>      |               | <b>72.979</b>                   |                               |               | <b>1.448.227</b> |
| <b>TOTALE</b>                                                                          | <b>4.530.675</b>      | <b>10.400</b> | <b>358.957</b>                  | <b>91.420</b>                 |               | <b>5.070.269</b> |
| <b>2023 - Rimborso spese di personale su commesse di servizi e accordi art. 23-bis</b> |                       |               |                                 |                               |               | <b>807.749</b>   |
| <b>Totale spesa di personale al netto dei rimborsi</b>                                 |                       |               |                                 |                               |               | <b>4.262.520</b> |

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo (eventuali scostamenti sono dovuti agli arrotondamenti)

Il dato complessivo (5,165 mln) registra un incremento (+1,89 per cento) rispetto all'esercizio precedente (5,070 mln).

In particolare, nel 2024, aumenta il costo relativo al personale strutturato, che passa da 4,531 mln nel 2023 a 4,690 mln (+3,51 per cento), mentre diminuisce quello del personale non strutturato, che passa da euro 450.377 a euro 381.582 (-15,27 per cento). Va precisato che, nella corrispondente voce del conto economico "salari e stipendi", è riportato soltanto il costo del personale strutturato, sia a tempo indeterminato che determinato (4,541 milioni); quello relativo

al personale in assegnazione temporanea da Regione Lombardia (ai sensi dell'art. 23-bis, comma 7, del d.lgs. n. 165 del 2001) e quello in somministrazione (pari, in totale, a euro 381.582) è compreso nella voce "costi per servizi"<sup>9</sup>. Gli "altri costi", pari a circa euro 95 mila (euro 79 mila nel 2023), comprendono gli oneri per i buoni pasto e per la formazione del personale.

Si evidenzia che Arexpo, nel corso del 2024, a fronte dell'erogazione di servizi all'interno del sito "Milano Innovation District" e in ragione degli accordi stipulati ai sensi della legge regionale n. 18 del 2019, ha ricevuto rimborsi, dagli enti *partner*, a fronte dell'utilizzazione di proprio personale, per circa euro 789 mila (euro 808 mila nel 2023).

Nel 2024, la direzione HR ha organizzato diverse attività formative rivolte a tutto il personale, secondo quanto pianificato nel programma formativo annuale, approvato con determina n. 16 del 12 febbraio 2024. Nella seguente tabella sono riportate le ore di formazione erogate nell'anno.

**Tabella 5 – Ore di formazione anno 2024**

| Ore di formazione erogate al personale nell'anno 2024 |              |              |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                       | Ore Uomini   | Ore Donne    | Ore Totali   |
| Dirigenti                                             | 334          | 186          | 520          |
| Quadri                                                | 856          | 564          | 1.420        |
| Impiegati                                             | 958          | 449          | 1.407        |
| <b>TOTALE</b>                                         | <b>2.148</b> | <b>1.199</b> | <b>3.347</b> |

Fonte: elaborazione Corte dei conti su relazione al governo societario 2024

La formazione è stata resa per un numero complessivo di 3.347 ore nei seguenti ambiti: tecnico, manageriale, crescita personale e professionale, *wellness*, formazione generale e formazione obbligatoria.

## 3.2. Le collaborazioni esterne

La Società è dotata di uno specifico "Regolamento di affidamento degli incarichi professionali", da ultimo revisionato nel 2020. In virtù di quanto stabilito dall'art. 11 di quest'ultimo, provvede a pubblicare, nella sezione "amministrazione trasparente" del proprio sito *internet* istituzionale, tutti gli incarichi conferiti a soggetti esterni (selezionati da un elenco di collaboratori, periodicamente aggiornato). Nel 2024 non risultano costi per consulenze, come mostrato dalla

<sup>9</sup> Cfr. anche *infra*, par. n. 6.3.

tabella seguente che riporta il confronto con quelle affidate nell'esercizio precedente.

**Tabella 6 – Consulenze**

| Tipologia           | 2023          | 2024     | Variazione percentuale |
|---------------------|---------------|----------|------------------------|
| Consulenze tecniche | 0             | 0        | 0                      |
| Altre consulenze    | 23.573        | 0        | -100                   |
| <b>TOTALE</b>       | <b>23.573</b> | <b>0</b> | <b>-100</b>            |

*Fonte: Corte dei conti su dati forniti dall'Ente*

Al riguardo, si evidenzia, a decorrere dall'esercizio 2022, una riduzione progressiva dei costi per consulenze, dovuta al minor ricorso agli apporti specialistici di cui la Società si è avvalsa, nel corso degli anni precedenti, a supporto delle attività dirette al completamento del procedimento urbanistico prodromico all'attuazione del progetto di trasformazione e sviluppo dell'ex sito espositivo (c.d. *post-Expo*).

Questa Corte prende positivamente atto dell'andamento decrescente dei costi in esame.

In relazione alla materia degli incarichi professionali, va ricordato come la Società si sia dotata, già dal 2017, di uno specifico elenco di avvocati del libero foro, per il conferimento di quelli di patrocinio e rappresentanza in giudizio. La disciplina per l'iscrizione a detto elenco e le modalità di affidamento sono contenute in apposito avviso, pubblicato periodicamente sul sito *internet* istituzionale della Società.

La Società, inoltre, dal 2019, si è dotata di specifiche linee guida a tutela della trasparenza del procedimento di affidamento degli incarichi.

## 4. ATTIVITÀ ISTITUZIONALE

### 4.1. Premessa

Nel corso del 2024 sono proseguite le attività per l'insediamento nell'area *Mind*<sup>10</sup> delle “funzioni pubbliche” o di “interesse pubblico” di eccellenza nel campo della salute, della ricerca e dell'innovazione. Arexpo, in seguito alla conclusione, nel 2020, delle procedure volte alla definizione dei rapporti concernenti l'insediamento sul sito “*ex Expo*”, ha consolidato, unitamente ai soggetti individuati direttamente dalla legge (Fondazione *Human Technopole*) ovvero a seguito di specifiche manifestazioni di interesse (Università degli studi di Milano), il proprio ruolo di garante dell'attuazione del Programma integrato di intervento *Mind*, procedendo alla stipula dei contratti di compravendita, previsti dagli accordi quadro di rigenerazione urbana sul territorio regionale.

Inoltre, nel corso del 2024, Arexpo ha sottoscritto nuovi accordi di collaborazione (ai sensi dell'art. 7, c. 4, del d.lgs. n. 36 del 2023), con la Regione Lombardia, il Comune di Seregno, l'Azienda socio-sanitaria territoriale Valle Olona e la società Invimit Sgr Spa.

Per quanto riguarda l'insediamento delle “funzioni pubbliche” nel sito *Mind*, sono proseguite le attività che riguardano la progettazione del nuovo *Headquarter* della Fondazione *Human Technopole* e, in data 8 maggio 2024, sono iniziati i lavori di realizzazione della nuova sede dell'Università di Milano.

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

### 4.2. Il piano industriale

Il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 26 maggio 2020, aveva aggiornato il Piano industriale 2019-2035, a seguito della stipula degli atti di concessione nell'aprile 2020 ed in vista dell'assunzione del finanziamento *senior* di 210 milioni, di cui si riferirà nei prossimi paragrafi.

Nella relativa costruzione sono stati presi in considerazione elementi di natura economica,

---

<sup>10</sup> Sul Programma integrato di intervento “*Milano Innovation District*” (già “Parco della scienza, del sapere e dell'innovazione”), sul contenuto delle “*Linee Guida del Piano Strategico di Sviluppo*”, sulle modalità e sull'espletamento della gara internazionale (c.d. *masterplan*), sui presupposti normativi e sulle trattative che hanno portato all'individuazione delle “funzioni pubbliche” e delle “*ancore dello sviluppo*”, si si è già riferito.

patrimoniale e finanziaria, soffermandosi, in particolare, sui flussi reddituali attesi nell'arco temporale 2020-2035, vale a dire nel periodo di sviluppo del programma di rigenerazione urbana dell'area *Mind*, anche al fine di evidenziare la sostenibilità finanziaria e il merito creditizio dell'iniziativa imprenditoriale.

A tal fine, sono stati messi in particolare risalto i riflessi finanziari derivanti dai contratti relativi alla "*concessione base*" e alla "*concessione aggiunta*", in relazione ai quali sono stati stimati ricavi, nell'arco del piano (coincidente con la fase di sviluppo), per un totale di 600 milioni circa, a titolo di canoni concessori (e anticipi sui medesimi), rimborsi dei costi di infrastrutturazione e corrispettivo per la vendita della nuda proprietà di parte (142.000 mq circa) della superficie (227.250 mq) relativa alle aree oggetto della "*concessione aggiunta*".

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

Il Consiglio di amministrazione della società ha poi approvato l'aggiornamento del suddetto Piano industriale per il periodo 2023-2026 che, oltre a confermare quanto sopra esposto, recepisce l'ottenimento, da parte di Regione Lombardia, del contributo di 160 milioni e il nuovo programma delle opere pubbliche da realizzare in *Mind*, consistenti in investimenti che prevedono la dotazione di circa n. 3.500 parcheggi pubblici, la realizzazione di spazi di aggregazione sociale e la costruzione di una caserma, che ospiterà la Guardia di Finanza e l'Arma dei Carabinieri per la sicurezza di *Mind* e del territorio limitrofo, e la realizzazione di istituti scolastici. L'aggiornamento del piano industriale prevede, inoltre, l'inserimento sia di nuove opportunità di sviluppo di funzioni pubbliche (quali l'insediamento nell'area *Mind* della sede della Fondazione Innovazione e trasferimento tecnologico e del nuovo palazzo del Consiglio nazionale delle ricerche) sia di nuove commesse "*fuori Mind*", quali ad esempio la realizzazione del nuovo "*Parco Cardano*" di Pavia e delle attività di consulenza a vario titolo in ambito di rigenerazione urbana prestate alle amministrazioni locali sul territorio lombardo.

In base alla nota integrativa al bilancio 2024 il Piano Industriale predisposto per il periodo 2025-2036, sottoposto all'approvazione del Cda in data 26 marzo 2025, mostra che, nel periodo necessario a completare lo sviluppo di *Mind*, ovvero 2025-2036, la Società dovrebbe generare

un utile complessivo di circa 60 mln con una previsione di cassa a fine 2036, *post* estinzione del debito *senior*, di circa 50 mln.

Nei prossimi paragrafi viene illustrato, in sintesi, lo sviluppo delle attività previste dal Piano industriale.

### **4.3. Il “Mind” – “Milano Innovation District” e il correlato strumento urbanistico attuativo**

La disciplina urbanistica dell’area dove si è svolta la manifestazione “*Expo Milano 2015*” è contenuta nell’accordo di programma sottoscritto nel 2011<sup>11</sup>, il cui art. 12 concerne, nello specifico, la destinazione nel periodo successivo alla conclusione dell’evento espositivo (c.d. fase *post-Expo*), con rinvio della regolamentazione della trasformazione urbanistico-edilizia ad uno strumento attuativo, previsto dagli art. 87, e seguenti, della citata legge regionale della Lombardia n. 12 del 2015.

A seguito dell’approvazione in data 31 gennaio 2020, da parte dei Comuni di Milano<sup>12</sup> e Rho<sup>13</sup>, del Programma Integrato di Intervento (PII) e del successivo rilascio, da parte della Regione Lombardia, con la d.g.r. n. 2826 del 10 febbraio 2020, del provvedimento autorizzativo unico regionale (PAUR), di cui all’art. 27-*bis* del d.lgs. n. 152 del 2006 (previa valutazione di impatto ambientale-VIA), in data 3 giugno 2020 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica che, tra gli altri, vede, come parti, i Comuni di Milano e Rho e le società Arexpo e Lendlease Srl<sup>14</sup>. Con detta convenzione è stata prevista, tra l’altro, la cessione di aree ed opere ai Comuni indicati a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la cessione delle aree delle tre “*ancore dello sviluppo*”

---

<sup>11</sup> Tra Regione Lombardia, Comune di Milano, Provincia di Milano, Comune di Rho e Poste italiane, con l’adesione delle società Expo 2015 e Arexpo.

<sup>12</sup> Deliberazione della Giunta comunale di Milano n. 129 del 31 gennaio 2020.

<sup>13</sup> Deliberazione della Giunta comunale di Rho n. 14 del 31 gennaio 2020.

<sup>14</sup> Prima dell’approvazione del Piano Integrato di Intervento (PII) da parte dei Comuni di Milano e di Rho, la Società, in data 12 aprile 2019, aveva stipulato con la società Lendlease un primo contratto (definito “*concessione base*”), con il quale, in conformità allo schema a suo tempo allegato al bando di gara, era stata affidata in concessione per 99 anni un’area di estensione tale da consentire lo sviluppo di 250.000 metri quadri di superficie lorda di pavimento (SLP). Tale concessione era condizionata alla costituzione di un diritto di superficie sulla stessa area, per uguale durata, da effettuarsi, con separato atto, entro dieci giorni dalla sottoscrizione (all’esito della definitiva approvazione del PII) della convenzione urbanistica di cui all’art. 93 della legge regionale n. 12 del 2005; in seguito, è stato stipulato un secondo contratto (definito “*concessione aggiunta*”), con il quale, in linea con la facoltà prevista dal bando di gara, la concessione è stata estesa, per le medesime finalità e per uguale durata, ad un’altra area di estensione tale da generare ulteriori 222.750 metri quadri di SLP (per complessivi 472.750 metri quadri di SLP), con efficacia parimenti condizionata alla stipula di progressivi atti di costituzione del diritto di superficie sulle aree interessate. In entrambi i contratti è stato convenuto che Arexpo ha facoltà di procedere, mediante procedure ad evidenza pubblica e nel rispetto dei parametri di congruità stabiliti dalla legge, alla vendita a terzi di porzioni di aree rimaste di sua piena proprietà, nonché all’alienazione dei suoli gravati da diritto di superficie.

e la concessione del diritto di superficie sulle aree di pertinenza del concessionario.

Dopo la richiamata sottoscrizione della convenzione urbanistica, è intervenuta l'approvazione (Assemblea degli azionisti del 15 marzo 2021) della modifica dell'art. 3 dello statuto (a seguito dell'emanazione della legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019<sup>15</sup>), per effetto della quale Arexpo, ove richiesto dagli enti interessati, e mediante appositi accordi, può partecipare allo sviluppo di ambiti di rigenerazione urbana, in relazione alle aree di cui i predetti enti siano titolari di diritti di proprietà o altri diritti reali, potendo operare anche mediante strumenti di partenariato pubblico-privato e avvalersi di finanziamenti regionali. Inoltre, come detto, in virtù della modifica apportata all'art. 4 dello statuto, la durata della Società è stata prorogata al 31 dicembre 2125 (il precedente termine era fissato al 2050), in coerenza con l'arco temporale dei rapporti contrattuali intervenuti, in precedenza, fra Arexpo e *Lendlease* Srl (concessione di aree per la durata di 99 anni)<sup>16</sup>.

Con riferimento all'attuazione del Piano integrato di intervento e della convenzione urbanistica, in continuità con le azioni impostate negli anni precedenti, sono state adottate una serie di iniziative, tra le quali si evidenziano:

- nel mese di dicembre 2024 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 alla "passarella Mic (ex Pem)" e a n. 5 ponti sulla tratta "Loop Sud 2";
- in data 3 luglio 2024 si conclusa positivamente la conferenza di servizi decisoria, avviata nel mese di luglio 2023, ai fini delle asseverazioni tecniche ed economiche necessarie al rilascio dei titoli abilitativi relativi ai progetti definitivi delle opere di urbanizzazione secondaria degli "stralci A01-02-03-04" e dello "stralcio funzionale A06";
- il 22 luglio 2024 i Comuni di Milano e di Rho hanno approvato la variante al progetto "West Gate -stralcio funzionale A04"<sup>17</sup>, con presa d'atto delle modifiche intervenute ai regimi giuridici

---

<sup>15</sup> La novella legislativa consente ad Arexpo di concludere accordi con altre "amministrazioni aggiudicatrici", ai sensi dell'art. 5, comma 6, del previgente d.lgs. n. 50 del 2016 (analoga la previsione dell'art. 7, comma 4, del recente d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36), per lo sviluppo di progetti di rigenerazione urbana (ai sensi dell'art. 23-bis della l.r. n. 12 del 2005) e attività di centralizzazione delle committenze e di committenza ausiliarie.

<sup>16</sup> In data 25 gennaio 2022 è stato sottoscritto dai Comuni di Milano, Rho, Arexpo Spa, Gsd Real Estate Srl, UniMi, Lendlease Srl, Lendlease Sgr Spa, Anas Spa, Città Metropolitana di Milano, Rfi Spa e Fondazione Human Technopole un Addendum alla convenzione urbanistica relativo all'art. 13.3-bis.

<sup>17</sup> Come già riferito, in data 17 febbraio 2022 è stata sottoscritta, con i Comuni di Milano e Rho, la convenzione attuativa dei primi quattro progetti di "stralci funzionali privati A01-02-03-04 relativi allo sviluppo privato delle aree del c.d. West Gate" e, contestualmente alla sottoscrizione, è intervenuta la cessione a titolo gratuito di alcune porzioni d'area al Comune di Rho

dei progetti di “*stralci funzionali A01-02-03*” e in data 31 luglio 2024 hanno sottoscritto la modifica della Convenzione attuativa degli “*stralci funzionali A01-02-03*” del *West Gate*, mentre in data 23 gennaio 2025 hanno sottoscritto la Convenzione attuativa dello “*stralcio funzionale A04*” con atto notarile repertorio n. 10360/5471;

- in data 11 dicembre 2024 i Comuni di Milano e di Rho hanno approvato il progetto dello “*stralcio funzionale A06*”, e in data 19 dicembre il progetto dello “*stralcio funzionale A14*”, relativo allo studentato localizzato su Piazzale Expo 2015. La sottoscrizione della Convenzione attuativa dello “*stralcio funzionale A06*” è intervenuta in data 23 gennaio 2025, con atto notarile repertorio n. 10361/5472;

- nel mese di luglio 2024 si sono concluse, con l’approvazione dei progetti definitivi “*Porta ovest*”<sup>18</sup> e ampliamento delle “*rampe A52*” e delle tratte c.d. “*Loop ovest*”, “*Loop sud 1*” e “*Loop sud 2*”, le conferenze di servizi congiunte con il Comune di Rho rispettivamente avviate in data 10 gennaio 2023 e 24 gennaio 2024 dal Comune di Milano, relativi alla principale viabilità di affluenza al sito *Mind*;

- per quanto riguarda, invece, le opere di urbanizzazione funzionali “*Porta nord A*” e “*Porta nord B*”, il 16 giugno 2025 si è tenuta la seduta della conferenza di servizi decisoria unificata relativa alle suddette opere di urbanizzazione e il successivo 16 luglio 2025 si è concluso l’*iter* amministrativo, con determinazione motivata di conclusione positiva;

- in data 27 luglio 2022 era stata richiesta l’indizione di una conferenza di servizi decisoria per le opere di urbanizzazione funzionali al rilascio del titolo edilizio per la realizzazione del nuovo *Campus* dell’Università di Milano. Nel mese di maggio 2024, a seguito di un lungo periodo istruttorio, si è concluso l’*iter* di approvazione del progetto definitivo della viabilità funzionale all’apertura del ridetto *Campus* “*stralci funzionali A18- A25*”;

- in data 15 ottobre 2024 si è chiusa, con determinazione positiva condizionata al recepimento delle prescrizioni formulate, la conferenza di servizi decisoria richiesta in data 12 dicembre

---

(“*PLS1- Percorso lungo canale*” e “*Loop ovest – ulteriori cessioni*”). I progetti, approvati da parte del Comune di Rho e di Milano rispettivamente con delibera di Giunta n. 148 del 27 luglio 2021 e con determinazione dirigenziale n. 6404 del 4 agosto 2021, prevedono tra le principali funzioni dell’area, per un totale di SLP di 215.860 mq, un misto funzionale di uffici, residenze, un hotel, negozi e servizi pubblici, oltre a parcheggi e spazi accessori.

<sup>18</sup> Nel mese di giugno 2022 è stato sottoscritto il Protocollo d’intesa, finalizzato alla definizione degli impegni da parte di Arexpo e Leandlease per la progettazione e la realizzazione degli interventi di adeguamento del raccordo viabilistico con l’autostrada A52 e delle opere connesse. A seguito della sottoscrizione di detto Protocollo, in data 1° agosto 2022 era stata indetta dal Comune di Milano una nuova conferenza dei servizi istruttoria, relativa al progetto definitivo delle opere di completamento, che si è conclusa in data 27 ottobre 2022.

2022 per le opere di urbanizzazione funzionali alla sede dell'Istituto *Human Technopole* (adeguamento *Loop nord 2/Cargo 11*). A seguito della chiusura della conferenza di servizi è stata rilasciata la comunicazione, ai sensi dell'art. 23-bis, c. 2, del d.p.r. n. 380 del 2001, dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso e di nulla osta all'inizio dei lavori;

- il 26 settembre 2024 sono state protocollate le integrazioni al progetto di "*stralcio funzionale A10*" *Human Technopole*, a seguito di presentazione del 27 luglio 2023, e nel mese di ottobre 2024 si è concluso l'iter approvativo di detto stralcio;

- in data 21 novembre 2024 è stato presentato il progetto di "*stralcio funzionale A24*"<sup>19</sup>, che prevede al suo interno il lotto destinato alle Caserme dell'Arma dei Carabinieri e della Guardia di finanza e il lotto per il parcheggio multipiano ad uso pubblico "*MSCP 24.1*"; il 26 novembre, a seguito di accordo quadro di progettazione, Arexpo ha sottoscritto il contratto per lo sviluppo del progetto di fattibilità tecnico-economica e del progetto esecutivo, che stabilisce l'ultimazione dei lavori nel mese di dicembre 2028<sup>20</sup>;

- nel corso del 2024 si sono concluse le attività propedeutiche alla progettazione del parcheggio multipiano "*MSCP 27.1*" nell'ambito dell'area "*Roserio*", per il quale, nel mese di maggio 2025, è stata avviata la progettazione. Anche il documento di fattibilità delle alternative progettuali e il documento di indirizzo alla progettazione del "*Parco del cibo e della salute*" e del "*Parco dello sport e dell'intrattenimento*" si sono concluse nel 2024. Per quanto riguarda la scuola pubblica (stralcio funzionale "*A26*"), è stato definito, con i settori competenti del Comune di Milano, il dimensionamento del plesso, che comprenderà asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado, per un totale di circa 640 utenti;

- con decreto dirigenziale n. 11338 del 24 luglio 2024 Regione Lombardia ha approvato la richiesta, avviata nel mese di ottobre 2023 da Arexpo e Gsd *Real Estate*, di variante alla

---

<sup>19</sup> In data 15 maggio 2023 è stato sottoscritto 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*". Arexpo, con detto protocollo, sottoscritto tra Regione Lombardia, Prefettura di Milano, Comando Legione Carabinieri Lombardia, Comando regionale Lombardia Guardia di Finanza, Comune di Milano, Comune di Rho e Lendlease Srl, si impegna, su un'area di circa 4.400 metri quadri, situata in prossimità del "*Piazzale Expo 2015*", a progettare ed edificare edifici, da porre in parte in locazione e in parte in comodato d'uso ai suddetti Corpi d'arma.

<sup>20</sup> In data 5 febbraio 2024, con provvedimento del Prefetto, è stato costituito, ai sensi dell'art. 4 del Protocollo d'intesa, un Tavolo tecnico operativo, al fine di acquisire e condividere ogni informazione relativa alla progettazione, che, in data 6 maggio 2024, ha ritenuto i contenuti sviluppati da Arexpo coerenti con il quadro di esigenze manifestato dall'Arma dei Carabinieri e dalla Guardia di Finanza. In data 26 novembre 2024, pertanto, a seguito di rilancio economico all'interno dell'accordo quadro di progettazione, è stato firmato il contratto tra Arexpo e l'Ati *Project* per lo sviluppo del progetto di fattibilità tecnico-economica ed esecutivo delle caserme (oltre che del multipiano adiacente), con le tempistiche condivise nel ridetto Tavolo tecnico (ultimazione dei lavori a dicembre 2028).

concessione di grande derivazione di acqua pubblica sotterranea (ottenuta in sede di PAUR, nel febbraio 2020, con delibera di Giunta regionale n. 2826).

Va precisato, da ultimo, che la società concessionaria, *Lendlease Srl*, ha formalmente chiesto ad Arexpo, ai sensi dell'art. 16 della convenzione di concessione, l'avvio della procedura negoziale di riequilibrio del Piano economico finanziario dell'iniziativa di sviluppo del *PII MIND*, a causa delle mutate condizioni economiche di contesto e di progetto. Arexpo e *Lendlease* hanno istituito un tavolo negoziale, la cui attività si è conclusa in data marzo 2025, con la condivisione di un articolato documento di puntuazione, recante le misure di mitigazione del disequilibrio e le relative condizioni di attuazione. I potenziali esiti di tale attività negoziale erano già stati oggetto di informativa da parte del Cda nella seduta del 27 novembre 2024, e sono così sintetizzabili: differimento dei termini di pagamento vigenti; rimodulazione dei termini di pagamento dei canoni della "*Concessione base*", previa condivisione di un cronoprogramma di sviluppo, garantito dal rilascio di una nuova fideiussione da parte del concessionario (da escutere in caso di cessazione anticipata e/o di mancato completamento dello sviluppo da parte di *Lendlease* entro i termini, per attuare il *PII Mind*, previsti dalla convenzione urbanistica); riduzione degli impatti inflattivi sugli importi dovuti dal concessionario; rimodulazione dei rispettivi oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal *PII MIND*. In merito a tale ultima misura, si precisa che Arexpo vi potrà far fronte in forza del contributo di cui alla legge regionale n. 17 del 2022 (già erogato) e del contributo statale conseguente all'accesso al fondo per assicurare il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze (art. 1, commi 875 e 876, legge 30 dicembre 2024, n. 207).

Le misure mitigatrici concordate avranno carattere temporaneo e sono soggette ad un periodo di monitoraggio biennale, con eventuale riapertura del tavolo di riequilibrio qualora, nonostante l'applicazione delle riferite misure di mitigazione, dovesse perdurare una situazione di disequilibrio tale da non consentire l'attuazione del *PII MIND* in linea con quanto previsto dal piano economico finanziario riequilibrato.

#### **4.4. Le "funzioni pubbliche"**

Il *PII Mind* prevede, secondo le indicazioni contenute negli stralci funzionali di attuazione,

oltre alla realizzazione di opere da parte del concessionario *Lendlease Srl*, a interventi di urbanizzazione e a opere private<sup>21</sup>, anche lavori pubblici, da sviluppare previo specifico convenzionamento con i proprietari o gli enti competenti.

### **La Fondazione “*Human Technopole*” (HT)<sup>22</sup>**

In data 2 febbraio 2023 è stato approvato dalla Fondazione *HT* il progetto relativo alla costruzione del nuovo edificio da destinare a uffici, laboratori e servizi interdisciplinari (denominato *Headquarter*), trasmesso da *Arexpo* alla Fondazione in data 29 agosto 2022. Il 30 agosto 2023 il Consiglio superiore dei lavori pubblici ha trasmesso il parere di competenza, rilasciato nell’adunanza del 26 luglio 2023, contenente le indicazioni, prescrizioni e raccomandazioni da recepire nello sviluppo dell’intervento.

In data 14 febbraio 2023 *Arexpo* ha sottoscritto con Fondazione *HT* il contratto di cessione dell’area sulla quale sorgerà l’*Headquarter* della Fondazione, per la cui progettazione e realizzazione *Arexpo* svolgerà la funzione di stazione appaltante. Detta compravendita ha riguardato un’area pari a 11.190 metri quadri, per un valore a corpo di euro 2.163.322. Dall’attività istruttoria è emerso che a inizio del 2028 è prevista l’entrata in esercizio dell’edificio in questione.

A maggio 2024 la Fondazione *HT* ha richiesto modifiche progettuali per sopraggiunte necessità e, con lo studio di fattibilità, completato nel mese di gennaio 2025, è stato ridefinito il valore dell’opera. In data 7 novembre 2025 si è conclusa, con esito positivo, la conferenza di servizi decisoria del progetto definitivo, che è stato approvato il 12 novembre 2025. Subito dopo è stata avviata la progettazione esecutiva, attualmente in corso di verifica.

### **Il Campus dell’Università degli studi di Milano**

In attuazione di quanto stabilito dal contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 15 luglio 2019<sup>23</sup>, nel corso del 2021 era stato negoziato con l’Università un documento per la realizzazione di “*opere ancillari*”, funzionali al *Campus*, quali residenze universitarie, orto

---

<sup>21</sup> Realizzate su sedime privato da soggetti privati, ma da utilizzare e gestire anche a fini di interesse generale.

<sup>22</sup> La Fondazione, che, con d.p.c.m. del 27 marzo 2018, è stata assoggettata al controllo della Corte dei conti, ai sensi dell’art. 12 della legge n. 259 del 1958, è stata istituita con lo scopo di creare e gestire un’infrastruttura scientifica e di ricerca, per la realizzazione dell’omonimo progetto multidisciplinare in materia di salute, genomica, alimentazione, nonché di scienza dei dati e delle decisioni, per il contrasto al cancro e alle malattie neurodegenerative.

<sup>23</sup> Sulla genesi e sull’evoluzione dell’iniziativa, nonché sui precedenti accordi si è già dettagliatamente.

botanico, parcheggi. Nel marzo 2022 è stato sottoscritto da Università di Milano, Arexpo e la società *Lendlease*, un aggiornamento e relativa proroga del documento per la realizzazione delle “opere ancillari”, senza modificare gli accordi pregressi tra le parti e, in data 4 aprile 2023, Arexpo, *Lendlease* e UniMi hanno sottoscritto l’*Accordo attuativo opere ancillari per il Campus*.

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, relativa al progetto definitivo del nuovo *Campus UniMi*, si è chiusa in data 20 gennaio 2023 con parere favorevole.

In data 29 giugno 2023 è stato sottoscritto il contratto di compravendita delle aree da parte dell’Università statale di Milano, che ha riguardato una superficie complessiva di circa 65.511 metri quadri, per un importo di euro 13.046.250, e nel mese di ottobre 2023, è avvenuta la posa della prima pietra.

Il 29 maggio 2024 Arexpo ha sottoscritto un atto unilaterale d’obbligo nei confronti dei Comuni di Milano e Rho, relativamente alla garanzia di realizzazione e gestione di posti auto per il *Campus* e impegno a presentare idonea polizza fideiussoria a copertura della mancata o parziale realizzazione del parcheggio multipiano.

Nel 2024 Arexpo Spa e Università degli studi di Milano hanno anche sottoscritto una convenzione, ai sensi della l.r. n. 10 del 2018, avente ad oggetto lo svolgimento, da parte di Arexpo, delle attività ausiliarie di committenza e l’esercizio di funzioni di supporto tecnico, legale ed economico-finanziario relativamente alla fase di realizzazione del nuovo *Campus*.

I lavori di realizzazione sono stati avviati in data 8 maggio 2024.

### **Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR)**

Nel corso del 2024, a seguito di avviso del 6 marzo 2024, con il quale il Cnr ha bandito una indagine di mercato esplorativa per la ricerca di un terreno edificabile nell’area metropolitana di Milano – zona nord-ovest, da acquistare e adibire a sede di un nuovo polo della ricerca, Arexpo ha individuato a tal fine, all’interno di *Mind*, un’area ritenuta idonea, posizionata vicino al *Campus UniMi* nello “*stralcio funzionale A21*”, per una superficie fondiaria di circa 8.567 mq. La proposta formulata da Arexpo è stata esaminata ed accolta a seguito di istruttoria effettuata da una apposita Commissione di valutazione nominata dal Cnr.

## 4.5. Ulteriori fatti gestionali di rilievo

### Fermata stazione ferroviaria *Mind – Merlata*

Nel corso del 2021 Arexpo, in virtù degli impegni assunti con il protocollo di intesa sottoscritto in data 25 luglio 2019, aveva affidato, mediante procedura negoziata, a un raggruppamento temporaneo di imprese, la redazione del progetto di fattibilità tecnico economica (Pfte)<sup>24</sup>.

Nel 2023, in linea con quanto previsto nell'accordo operativo stipulato fra Arexpo e Rfi Spa in data 1° aprile 2022, si è conclusa l'attività di progettazione definitiva della Fermata ferroviaria, con la trasmissione della documentazione, al fine dell'avvio dell'*iter* autorizzativo. Arexpo, preliminarmente, ha condiviso il progetto con gli enti coinvolti, svolgendo specifici tavoli tecnici dedicati (tavolo della mobilità del "*PII Mind*" e ulteriori tavoli tecnici sino a ottobre 2023). Al contempo, la Società ha promosso l'attività di negoziazione della convenzione attuativa per la realizzazione della fermata, 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. Detta attività di negoziazione si è conclusa a dicembre 2023. La convenzione è stata sottoscritta in data 7 giugno 2024. Contestualmente, è stata perfezionata la cessione da Arexpo al Comune di Milano dell'area interessata al progetto.

Nel mese di luglio 2024 Rfi ha completato l'*iter* approvativo delle opere ferroviarie relative alla fermata, mentre, a dicembre, sono stati avviati gli *iter* autorizzativi del fabbricato viaggiatori (a cura di Rfi) e della rampa ciclabile (a cura di Arexpo). A dicembre 2025 si è conclusa, con determinazione motivata positiva, la conferenza dei servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona, indetta ai sensi dell'art. 38 del d.lgs. n. 36 del 2023, e, a febbraio 2026, si è conclusa, sempre con determinazione positiva, la conferenza dei servizi per la realizzazione della nuova rampa ciclabile e le opere di connessione alla Fermata "*Mind-Merlata*".

### Concessione del diritto di superficie a *Lendlease Srl*

Va ricordato, in proposito, che, in data 22 giugno 2021, Arexpo e *Lendlease Srl* avevano sottoscritto i seguenti atti:

- contratto di compravendita di una porzione di area gravata da diritto di superficie, in grado

---

<sup>24</sup> Il progetto è stato presentato il 30 agosto 2021 e adeguato agli esiti delle attività di verifica in data 10 dicembre 2021. In seguito, è stato approvato da Arexpo con determina n. 6 del 18 gennaio 2022.

- di sviluppare 64.472 mq di *“superficie lorda di pavimento”* - slp (valore euro 3.674.904);
- anticipo del canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio sulla suddetta area, ovvero dismissione di 64.472 mq di slp a valere sulla *“concessione aggiunta”* (valore euro 35.781.960);
- anticipo del canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio a valere sulla *“concessione base”* per 54.578 mq di slp (valore euro 30.290.790);
- costituzione del diritto di superficie su un'area della *“concessione aggiunta”* in grado di sviluppare 2.528 mq di slp.

Tra gli aspetti operativi connessi all'attuazione della concessione, era stata definita tra le parti una *“curva economica di progetto”*, che individuava, in ogni periodo contabile, i pagamenti che Lendlease Srl era obbligata ad eseguire nei confronti di Arexpo, sotto forma di anticipi dei canoni di concessione o per effetto di dismissione di aree. Rispetto all'originaria previsione, allegata al contratto di concessione, che prevedeva un programma di acquisizioni/anticipi di circa 133.000 mq di slp, Lendlease, nel corso del 2022, aveva richiesto circa 23.000 mq di slp aggiuntivi.

Nel mese di luglio 2023 è stato costituito un diritto di superficie per ulteriori 1.000 metri quadri a valere sulla *“concessione aggiunta”* e trasferita a Lendlease la proprietà superficiaria degli edifici *“Banca Intesa”* e *“Village nord”*. Inoltre, il 20 dicembre 2023 è stato costituito, a valere sulla *“concessione aggiunta”*, un diritto di superficie su un'area in grado di sviluppare circa 17,5 mila metri quadri 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 metri quadri di slp (del valore di circa 13 milioni di euro). In data 20 dicembre sono state anche cedute: i) aree gravate da diritto di superficie su cui sviluppare i suddetti 20.879 metri quadri appena costituiti; ii) ulteriori aree sulle quali sviluppare 23.399 metri quadri già liberati nel corso del 2022.

Nel corso del 2024 si è svolto un tavolo di confronto tra Arexpo e Lendlease relativo al riequilibrio del Piano economico finanziario dell'iniziativa di sviluppo del *“PII Mind”*, che si è concluso nel marzo 2025 con la sottoscrizione di un accordo recante le condivise misure di mitigazione del disequilibrio e le relative condizioni di attuazione. I crediti residui verso Lendlease relativi alle sopradette operazioni, pari a circa 42 milioni, sono in grado di permettere il rispetto dei pagamenti previsti nella curva economica del piano economico finanziario sino al 2026 (gli stessi sono garantiti da una *Parent Company Guarantee Lendlease*).

## **Ulteriori iniziative in ambito di rigenerazione urbana in Regione Lombardia**

Nel corso del 2024 la Società ha sottoscritto nuovi accordi di collaborazione, ai sensi dell'art. 7, c. 4, del d.lgs. n. 36 del 2023, con Regione Lombardia, Invimit Sgr e il Comune di Seregno.

In particolare, in data 29 febbraio 2024 si sono concluse le attività, derivanti dall'accordo attuativo sottoscritto con Regione Lombardia il 12 gennaio 2023, relative allo studio urbanistico, ambientale ed economico, finalizzato all'attrazione di investimenti e alla valorizzazione di specializzazioni del territorio (accordo attuativo, approvato con delibera di Giunta regionale n. 7702 del 28 dicembre 2022). In data 29 maggio 2024 Arexpo ha sottoscritto con Regione Lombardia un nuovo accordo attuativo, finalizzato alla realizzazione di interventi di rigenerazione urbana presso il "*Parco Cardiano*" di Pavia ed alla sperimentazione, in quella sede, unitamente all'Università degli studi di Pavia, di un modello di "*zona di innovazione e sviluppo*" (c.d. "*Zis*") a valenza regionale.

Sempre nel 2024, Arexpo ha sottoscritto con il Comune di Seregno l'accordo quadro volto alla realizzazione del "*Polo dell'innovazione ex clinica Santa Maria*", di proprietà del Comune e relativo all'attività di committenza ausiliaria ai sensi del d.lgs. n. 36 del 2023, da prestarsi da parte di Arexpo con riferimento alle procedure per l'affidamento del progetto di fattibilità tecnica ed economica, del progetto esecutivo, della verifica della progettazione, della direzione lavori e della procedura di appalto del predetto Polo.

È stato, inoltre, sottoscritto, in data 16 aprile 2024, con l'Azienda socio-sanitaria territoriale Valle Olona, un accordo quadro, e successivo accordo attuativo, che prevede lo svolgimento di attività di disamina urbanistica, ambientale, edilizia ed economica, ai fini della valorizzazione e rigenerazione urbana delle aree dell'Ospedale "*S. Antonio Abate*" nel Comune di Gallarate e dell'Ospedale di Circolo nel Comune di Busto Arsizio.

La Società ha anche sottoscritto, in data 13 giugno 2024, con Invimit Sgr, un accordo afferente alla "*due diligence degli immobili*". Per quanto concerne, invece, gli accordi attuativi sottoscritti con Invimit Sgr nel 2023, i progetti di riqualificazione e manutenzione urbana previsti si sono tutti conclusi nel 2024, fatti salvi quello afferente alla riqualificazione della Prefettura di Como, che è terminato il 1° marzo 2025, e quello relativo ai lavori di manutenzione della Prefettura di Pavia, per i quali Invimit ha comunicato il recesso nel giugno 2025.

Relativamente all'accordo quadro stipulato in data 3 agosto 2021 con l'Università di Pavia<sup>25</sup>, ed ai successivi accordi attuativi firmati in data 7 aprile 2023 e 22 novembre 2023, volti alla realizzazione dei citati "*Parco Cardano 1*" e "*Parco Cardano 2*", si riportano i principali fatti intervenuti nel corso del 2024:

- in data 30 giugno 2024 si sono concluse le attività derivanti dall'accordo attuativo n. 2 – c.d. "*AA2*", inerenti allo studio proposizione e definizione tecnico-progettuale dello sviluppo dell'insediamento privato di interesse generale per la realizzazione del c.d. "*Parco Cardano 2*";
- con deliberazione di giunta n. 352 del 30 maggio 2024 il Comune di Pavia ha approvato il Piano attuativo dell'*iter* urbanistico del "*Parco Cardano 2*";
- il 18 settembre 2024 l'assemblea dei soci ha autorizzato, ai sensi dell'art. 10.1 dello statuto, il contratto volto alla costituzione del diritto di superficie sull'area interessata dal c.d. "*Stralcio A*";
- in data 15 novembre 2024 è stata stipulata tra Arexpo, Università di Pavia e Comune di Pavia, la convenzione urbanistica del Piano attuativo e la c.d. convenzione "*di gestione*" per il "*Parco Cardano*";
- il 23 dicembre 2024 è stata avviata la procedura per l'affidamento della progettazione dello "*Stralcio A*", che è stata aggiudicata in data 8 aprile 2025. Il 5 settembre 2025 il progettista ha consegnato la documentazione relativa alla c.d. "*fase 1-A*", aggiornata a dicembre, a seguito di incontri effettuati con i soggetti sottoscrittori finalizzati ad approfondire i fabbisogni tecnici specifici;
- con particolare riguardo alla fase dei lavori del "*Parco Cardano 2*", a seguito di svolgimento di specifica procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del d. lgs. n. 36 del 2023, il Direttore generale dell'Università di Pavia ha affidato ad Arexpo, in data 8 marzo 2024, le attività di committenza ausiliaria relative alla fase di realizzazione dei lavori (espletamento della procedura di gara e stipula del contratto d'appalto) e delle attività di direzione lavori del relativo cantiere e, a novembre 2024, l'estensione delle attività di committenza ausiliaria anche alla fase della gestione del contratto ed al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione.

---

<sup>25</sup> La convenzione con l'Università di Pavia, stipulata in data 5 luglio 2021, è finalizzata allo svolgimento, da parte di Arexpo, di attività di committenza per le prestazioni riconducibili alla cosiddetta filiera della rigenerazione urbana, concernenti immobili dei quali UniPv è proprietaria o titolare di altro diritto reale (ivi compreso il supporto necessario per l'ottenimento di certificazioni, documentazioni, autorizzazioni, etc.). L'accordo prevede, altresì, l'attribuzione ad Arexpo del titolo di proprietà (o altro diritto reale) relativamente ad alcuni immobili di UniPv, al fine dell'attribuzione della funzione di soggetto attuatore di interventi urbanistici di rigenerazione.

#### **4.6. Il finanziamento per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto Mind**

La Regione Lombardia, con la legge 8 agosto 2022, n. 17, ha attribuito ad Arexpo un contributo in conto capitale di euro 160.000.000, a sostegno della realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto *Mind*. Con successiva delibera di Giunta 24 ottobre 2022, n. 7228, la medesima Regione ha disciplinato le modalità di erogazione di detto contributo, prevedendo la rendicontazione delle spese sostenute al raggiungimento di stati di avanzamento dei lavori. Il suddetto contributo è stato corrisposto ad Arexpo in un'unica soluzione nel corso del 2022. Il contributo in parola è stato utilizzato dalla Società, in primo luogo, per 100 milioni, in aderenza alle prescrizioni della Regione, per estinguere parzialmente il debito contratto verso istituti di credito, con conseguente rilevazione nel solo stato patrimoniale. La restante parte (60 milioni), giacente in cassa, è stata contabilizzata seguendo quanto previsto dal principio contabile Oic n. 16, con riduzione diretta, nell'attivo patrimoniale, del valore delle immobilizzazioni, in fase di realizzazione, coperte dal contributo indicato (in luogo della rilevazione, mediante risconto e sterilizzazione dell'ammortamento, in conto economico). In caso di mancato completamento delle opere finanziate ovvero minore utilizzo del contributo concesso, la quota non utilizzata sarà restituita alla Regione.

Con delibera di Giunta del 28 dicembre 2023, n. 1671, la Regione ha approvato l'aggiornamento dell'elenco delle opere di *Mind* finanziate dal suddetto contributo, nonché delle modalità e dei tempi di realizzazione degli interventi, per i quali, in linea con lo sviluppo del PII *Mind*, il termine è stato fissato al 30 giugno 2035. La delibera ha suddiviso le suddette opere pubbliche nelle seguenti tre macrocategorie: i) Caserme e spazi di servizio – scuola - *campus* Its; ii) Parco tematico - altri interventi di connessione principali e secondari; iii) Interventi connessi all'infrastruttura "A52" – interventi di mobilità pubblica e sosta autoveicoli (parcheggi multipiano) – cabine elettriche.

## 5. L'ATTIVITÀ NEGOZIALE

Nel corso del 2024 la mole delle attività gestite da Arexpo è stata volta a garantire l'acquisizione di beni, servizi e lavori per il soddisfacimento dei propri fabbisogni e per l'espletamento delle procedure di gara, anche in qualità di stazione appaltante per conto di terzi.

La seguente tabella sintetizza l'attività contrattuale svolta dalla Società nell'esercizio 2024.

**Tabella 7 – Attività contrattuale ai sensi del d.lgs. n. 36 del 2023**

| Acquisizioni lavori, servizi e forniture (d. lgs. n. 36/2023)                                                                       | Numero totale contratti | Importo aggiudicazione, esclusi oneri di legge | DI CUI           |                | Spesa sostenuta nell'esercizio in esame |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------|------------------|----------------|-----------------------------------------|
|                                                                                                                                     |                         |                                                | Utilizzo Consip  | Utilizzo Mepa  |                                         |
| Procedura aperta (art. 71)                                                                                                          | 7                       | 18.733.102                                     |                  |                | 18.267                                  |
| Accordo quadro (art. 59) *                                                                                                          | 13                      | 4.471.841                                      |                  |                | 122.863                                 |
| Lavori-Procedura negoziata senza bando previa consultazione di almeno 5 operatori (art. 50, comma 1, lett. c). ≥150.000-1 mln       | 1                       | 768.125                                        |                  |                | 148.487                                 |
| Lavori-Procedura negoziata senza bando previa consultazione di almeno 10 operatori (art. 50, comma 1, lett. d) ≥ 1 mln-soglie UE ** | 1                       | 2.420.801                                      |                  |                |                                         |
| Forniture e servizi - Affidamento diretto senza consultazione (art. 50, comma 1, lett. b) <140.000***                               | 99                      | 2.393.335                                      | 3.605            | 102.860        | 541.387                                 |
| Affidamento ai sensi dell'art. 62 del d. lgs. n. 36 del 2023                                                                        | 8                       | 1.348.331                                      | 1.304.831        |                | 361.475                                 |
| <b>Totale complessivo</b>                                                                                                           | <b>129</b>              | <b>30.135.535</b>                              | <b>1.308.436</b> | <b>102.860</b> | <b>1.192.479</b>                        |

Fonte: dati forniti da Arexpo

\* Ricomprende affidamenti di Principia Spa (già Arexpo) in qualità di stazione appaltante ausiliaria per un importo di aggiudicazione pari a euro 1.622.144 con pagamento diretto del corrispettivo da parte del committente.

\*\* Ricomprende affidamenti di Principia Spa (già Arexpo) in qualità di stazione appaltante ausiliaria per un importo di aggiudicazione pari a euro 2.420.801 con pagamento diretto del corrispettivo da parte del committente.

\*\*\* Ricomprende affidamenti di Principia Spa (già Arexpo) in qualità di stazione appaltante ausiliaria per un importo di aggiudicazione pari a euro 122.990 con pagamento diretto del corrispettivo da parte del committente.

Arexpo provvede a pubblicare, nella sezione “Amministrazione trasparente” del sito internet istituzionale, i bandi di gara, gli avvisi, gli esiti e la documentazione attinente all'attività

contrattuale. Dichiara di adempiere regolarmente agli obblighi di comunicazione ad Anac dei dati relativi ai contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, ed eventuali varianti.

Per quanto concerne l'acquisizione di beni e servizi, inoltre, secondo le disposizioni di legge in vigore, Arexpo aderisce alle convenzioni stipulate dalla centrale di committenza regionale Aria Spa, nonché a quelle stipulate da Consip Spa, di cui all'art. 26, comma 1 e 3, della legge 23 dicembre 1999 n. 488 (e successive modifiche e integrazioni).

Utilizza, altresì, per gli acquisti di importo inferiore alla soglia europea, anche il Mercato elettronico della pubblica amministrazione (Mepa).

In particolare, nel 2024 le adesioni alle convenzioni ammontano complessivamente a circa 1,31 mln, oltre Iva, mentre gli acquisti tramite MEPA a circa euro 103 mila, oltre Iva.

## 6. IL BILANCIO

### 6.1. Notazioni generali

Il bilancio dell'esercizio 2024 è stato adottato dal Consiglio d'amministrazione della Società nella seduta del 12 maggio 2025.

La società di revisione, dopo aver effettuato i riscontri di competenza, ha rassegnato all'Assemblea, in data 23 maggio 2025, la relazione prescritta dall'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. In conformità al dettato dell'art. 2429 c.c., il bilancio è stato, altresì, inviato al Collegio sindacale che, con relazione del 23 maggio 2025, ha riferito sui risultati dell'esercizio e sull'attività di controllo e vigilanza espletata<sup>26</sup>. Anche sulla base di tali relazioni, il bilancio 2024 è stato approvato dall'Assemblea in data 27 giugno 2025.

Come anticipato, Arexpo è stata inclusa, a decorrere dal 1° gennaio 2018, nell'elenco delle *"amministrazioni pubbliche"*, compilato annualmente dall'Istat, ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge n. 196 del 2009 (funzionale alla redazione del *"Conto economico consolidato delle amministrazioni pubbliche"*), con conseguente obbligo di applicazione delle eventuali norme di finanza pubblica riferite alle società incluse nel ridetto elenco.

Di conseguenza, la Società si è conformata alle prescrizioni degli artt. 11 e 13 del d.lgs. 31 maggio 2011, n. 91, allegando ai documenti di bilancio (stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario, nota integrativa e relazione sulla gestione) il prospetto del conto consuntivo redatto in termini di cassa, con la ripartizione della spesa per missioni e programmi (redatto secondo il modello di cui all'art. 9 e Allegato 2 del d.m. 27 marzo 2013).

Inoltre, a decorrere dal 2021, in aderenza all'art. 19, comma 5, del d. lgs 19 agosto 2016, n. 175, *"Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"*, gli enti soci hanno individuato le seguenti misure di contenimento dei costi sociali: 1. limitazione dei costi di funzionamento, ivi compresi quelli per il personale al valore medio sostenuto nell'ultimo triennio per le medesime finalità, come risultante dai relativi bilanci; 2. contenimento dei costi, anche in ragione della progressiva cessione degli *asset*, in aderenza alle previsioni contenute nel Piano industriale della società, approvato dal Consiglio di amministrazione nel maggio 2020 e successivi

---

<sup>26</sup> L'art. 2364 del Codice civile consente di prorogare il termine di approvazione del bilancio annuale delle società per azioni se lo prevede lo statuto e quando ricorrono particolari esigenze (oppure la società è obbligata alla redazione del bilancio consolidato). Nel caso di specie, il Consiglio di amministrazione della società, in aderenza all'art. 25 dello statuto, nella delibera del 26 marzo 2025 ha precisato le motivazioni che hanno indotto a utilizzare il più ampio termine di 180 giorni.

aggiornamenti. La mancata riduzione di tali costi deve essere giustificata comprovando i motivi che l'hanno determinata, siano essi di carattere strategico, commerciale, normativo o di altra natura. In considerazione della missione assegnata ad Arexpo con legge regionale n. 18 del 2019, ovvero svolgere attività di centralizzazione delle committenze e di committenza ausiliaria per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana di aree collocate nel territorio lombardo, possono essere autorizzati eventuali ulteriori costi (di funzionamento e per il personale) necessari al perseguimento di tali obiettivi, purché risultanti da contabilità separata e implementata per commessa, oltre che integralmente coperti da correlati ricavi.

L'esercizio 2024 si è chiuso con un utile di euro 82.648 (euro 1.383.109 nel 2023), che, con votazione unanime dei soci, conformemente alla proposta del Cda, è stato destinato, quanto a euro 4.132, a riserva legale e, per la differenza, pari a euro 78.516, portato interamente a nuovo. Tuttavia, dopo anni di segno positivo, sia il Margine operativo lordo (Ebitda<sup>27</sup>) che il Risultato operativo (Ebit<sup>28</sup>) hanno registrato un risultato negativo, rispettivamente, per 6,34 milioni e 6,66 milioni, in particolare in ragione della sensibile contrazione, rispetto al 2023, del valore della produzione (da 24,4 a 14,1 milioni) a fronte di costi rimasti sostanzialmente immutati (da 20,24 a 20,76 milioni).

## 6.2. Lo stato patrimoniale

La tabella che segue evidenzia le risultanze della situazione patrimoniale al termine dell'esercizio in esame, poste a raffronto con quelle a conclusione dell'esercizio precedente.

---

<sup>27</sup> Margine operativo lordo - *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (Ebitda)*. È un indicatore di redditività che rappresenta l'utile prima di oneri finanziari, tasse, svalutazioni e ammortamenti.

<sup>28</sup> Risultato operativo - *Earnings Before Interest and Taxes (Ebit)*. Si tratta di un risultato intermedio del conto economico, funzionale a valutare la redditività dell'impresa, non considerando la gestione finanziaria. Rappresenta il margine prodotto dall'attività operativa senza considerare gli oneri finanziari e le imposte.

**Tabella 8 - Stato patrimoniale**

| ATTIVO                                                                 | 2023               | 2024               | Percentuale<br>variazione<br>2023/2024 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------------|
| <b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>              | 0                  | 0                  | 0                                      |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                                             |                    |                    |                                        |
| - Immateriali                                                          | 0                  | 705.124            | 100                                    |
| - Materiali                                                            | 199.579.312        | 214.274.606        | 7,36                                   |
| - Finanziarie                                                          | 20.000             | 20.000             | 0                                      |
| <b>Totale Immobilizzazioni</b>                                         | <b>199.599.312</b> | <b>214.999.730</b> | <b>7,72</b>                            |
| <b>C) Attivo circolante</b>                                            |                    |                    |                                        |
| - Rimanenze                                                            | 11.700.582         | 8.932.950          | -23,65                                 |
| - Crediti                                                              | 141.059.852        | 139.312.655        | -1,24                                  |
| - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni          | 0                  | 0                  | 0                                      |
| - Disponibilità Liquide                                                | 48.383.073         | 40.315.241         | -16,67                                 |
| <b>Totale attivo circolante</b>                                        | <b>201.143.507</b> | <b>188.560.846</b> | <b>-6,26</b>                           |
| <b>D) Ratei e risconti</b>                                             | <b>882.731</b>     | <b>893.819</b>     | <b>1,26</b>                            |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>                                                   | <b>401.625.550</b> | <b>404.454.395</b> | <b>0,70</b>                            |
| PASSIVO                                                                | 2023               | 2024               | Percentuale<br>variazione<br>2023/2024 |
| <b>A) Patrimonio Netto</b>                                             |                    |                    |                                        |
| I - Capitale                                                           | 100.080.424        | 100.080.424        | 0                                      |
| II - Riserva da soprapprezzo delle azioni                              | 29.881.220         | 29.881.220         | 0                                      |
| III - Riserve di rivalutazione                                         | 0                  | 0                  | 0                                      |
| IV - Riserva legale                                                    | 431.506            | 500.662            | 16,03                                  |
| V - Riserve statutarie                                                 | 0                  | 0                  | 0                                      |
| VI - Altre Riserve, distintamente indicate                             | -1                 | -1                 | 0                                      |
| VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | 0                  | 0                  | 0                                      |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                                 | -10.771.635        | -9.457.682         | 12,20                                  |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                                    | 1.383.109          | 82.648             | -94,02                                 |
| Perdita ripianata nell'esercizio                                       | 0                  | 0                  | 0                                      |
| X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio                 | 0                  | 0                  | 0                                      |
| <b>Totale patrimonio netto</b>                                         | <b>121.004.623</b> | <b>121.087.271</b> | <b>0,07</b>                            |
| <b>B) Fondi per rischi e oneri</b>                                     | <b>490.172</b>     | <b>488.417</b>     | <b>-0,36</b>                           |
| <b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>           | <b>945.081</b>     | <b>1.075.054</b>   | <b>13,75</b>                           |
| <b>D) Debiti</b>                                                       | <b>261.701.382</b> | <b>265.410.295</b> | <b>1,42</b>                            |
| <b>E) Ratei e risconti</b>                                             | <b>17.484.292</b>  | <b>16.393.358</b>  | <b>-6,24</b>                           |
| <b>TOTALE PASSIVO</b>                                                  | <b>401.625.550</b> | <b>404.454.395</b> | <b>0,70</b>                            |

Fonte: Corte dei conti su dati bilancio Arexpo

L'attivo patrimoniale ha registrato, nel corso del 2024, con riguardo alle "immobilizzazioni", un incremento, pari al 7,72 per cento, riferibile alle "materiali", in particolare alla sottovoce "immobilizzazioni materiali in corso e acconti", che cresce fino ad euro 14.945.424 (euro 2.461.134 nel 2023) e ricomprende "opere d'ambito", opere ed attrezzature di interesse pubblico ricadenti

in *Mind*, e *“opere pubbliche”*.

La sottovoce *“terreni e fabbricati”*, registra un incremento dell'1,05 per cento, passando da euro 196.926.927 nel 2023 a euro 198.997.200, e risulta composta da:

- 106,80 mln, pari al valore dei terreni della *“concessione base”*;
- 37,50 mln, pari al valore dei terreni della *“concessione aggiunta”*;
- 32,86 mln, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico;
- 21,84 mln, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico.

La voce *“rimanenze”* dell'attivo circolante, a seguito delle cessioni di opere intervenute nel corso dell'esercizio (per 2,77 mln), vede una diminuzione del 23,65 per cento, con un valore che passa da 11,70 mln di fine 2023 a 8,93 mln al 31 dicembre 2024. Le rimanenze esposte a fine 2024 sono relative al valore delle opere da cedere ai Comuni di Milano e Rho in base alla convenzione urbanistica.

Al riguardo, la nota integrativa al bilancio specifica che le valutazioni effettuate dalla direzione aziendale circa la recuperabilità del valore delle rimanenze confermano che la stima di queste ultime è congrua rispetto al presumibile valore di realizzo sul mercato.

La tabella che segue espone, nel dettaglio, gli elementi patrimoniali che concorrono alla determinazione del valore delle immobilizzazioni materiali e le relative movimentazioni intervenute durante l'esercizio 2024. Si evidenzia una crescita complessiva (da 199,6 a 214,3 milioni), in particolare in ragione dell'incremento della voce *“immobilizzazioni materiali in corso e acconti”*, che aumenta da euro 2.461.134 a euro 14.945.424, principalmente per l'acconto di euro 11.598.000 erogato in data 22 febbraio 2024, in base al contratto preliminare firmato tra Arexpo e Lendlease, per l'opera pubblica afferente al parcheggio denominato *“Molo”*.

**Tabella 9 - Immobilizzazioni materiali**

| Tipologia                                | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinari | Attrezzature industriali e commerciali | Altre immob.ni materiali | Immob.ni materiali in corso e acconti | Totale immob.ni materiali |
|------------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>        |                      |                       |                                        |                          |                                       |                           |
| Costo                                    | 197.730.226          | 151.433               | 1.348.873                              | 262.704                  | 2.461.134                             | 201.954.370               |
| Ammortamenti                             | 803.299              | 145.639               | 1.249.789                              | 176.331                  | 0                                     | 2.375.058                 |
| <b>Valore di bilancio</b>                | <b>196.926.927</b>   | <b>5.794</b>          | <b>99.084</b>                          | <b>86.373</b>            | <b>2.461.134</b>                      | <b>199.579.312</b>        |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>         |                      |                       |                                        |                          |                                       |                           |
| Incrementi per acquisizioni              | 2.301.337            | 0                     | 0                                      | 226.249                  | 12.484.290                            | 15.011.876                |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni | 0                    | 0                     | 4.028                                  | 323                      | 0                                     | 4.351                     |
| Ammortamento dell'esercizio              | 231.064              | 4.204                 | 45.805                                 | 31.158                   | 0                                     | 312.231                   |
| <b>Totale variazioni</b>                 | <b>2.070.273</b>     | <b>-4.204</b>         | <b>-49.833</b>                         | <b>194.768</b>           | <b>12.484.290</b>                     | <b>14.695.294</b>         |
| <b>Valore di fine esercizio</b>          |                      |                       |                                        |                          |                                       |                           |
| Costo                                    | 200.031.564          | 151.433               | 1.343.676                              | 487.483                  | 14.945.424                            | 216.959.580               |
| Ammortamenti                             | 1.034.364            | 149.843               | 1.294.425                              | 206.342                  | 0                                     | 2.684.974                 |
| <b>Valore di bilancio</b>                | <b>198.997.200</b>   | <b>1.590</b>          | <b>49.251</b>                          | <b>281.141</b>           | <b>14.945.424</b>                     | <b>214.274.606</b>        |

Fonte: dati bilancio Arexpo

Le “*immobilizzazioni immateriali*”, che risultavano completamente azzerate nel 2023, sono pari a euro 705.124 per l’incidenza della sottovoce “*altre immobilizzazioni immateriali*” che ricomprende le opere e migliorie su beni di terzi.

Poco significative, altresì, le “*immobilizzazioni finanziarie*”, che ammontano a euro 20.000 e comprendono la sottoscrizione del 14,28 per cento del fondo patrimoniale della “*Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico*” (Fitt)<sup>29</sup>. Non registrano variazioni rispetto al 2023.

I “*crediti*” sono pari a 139,31 mln e palesano un decremento del 1,24 per cento rispetto al valore dell’esercizio precedente (141,06 mln). Sono esposti, per natura e ammontare, nella tabella che segue e, per variazione e scadenza, in quella successiva, entrambe relative al 2024.

<sup>29</sup> Come riferito nella precedente relazione afferente all’esercizio 2023, Determinazione n. 163 del 15 dicembre 2025, la Fondazione Fitt è stata sciolta e posta in liquidazione dal 1° ottobre 2025.

**Tabella 10 – Crediti al 31 dicembre 2024**

| Tipologia             | Esigibili entro l'esercizio successivo | Esigibili oltre l'esercizio | Valore nominale totale | (Fondi rischi/svalutazioni) | Valore netto       |
|-----------------------|----------------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Crediti verso clienti | 31.393.907                             | 33.531.383                  | 64.925.290             | 889.161                     | 64.036.129         |
| Crediti tributari     | 316.992                                | 0                           | 316.992                |                             | 316.992            |
| Imposte anticipate    |                                        |                             | 14.070.833             |                             | 14.070.833         |
| Crediti verso altri   | 285.016                                | 60.603.685                  | 60.888.701             | 0                           | 60.888.701         |
| <b>Totale</b>         | <b>31.995.915</b>                      | <b>94.135.068</b>           | <b>140.201.816</b>     | <b>889.161</b>              | <b>139.312.655</b> |

Fonte: dati bilancio Arexpo.

L'importo complessivo dei crediti (euro 139.312.655) è composto, per euro 64.036.129, da "crediti verso clienti", di cui 55,92 mln riferibili al concessionario *Lendlease*, in ragione dei contratti di concessione "Base" e "Aggiunta" e di rimborsi per i costi di urbanizzazione delle aree e per servizi resi (oltre a 3,2 mln per la vendita di terreni a Uni Milano). I riferiti "crediti verso clienti" comprendono euro 59.303.381 per fatture già emesse e non ancora incassate ed euro 5.621.909 per fatture da emettere, al netto del fondo svalutazione crediti accantonato per euro 889.161.

La voce "crediti verso altri", pari a 60,89 mln, espone, principalmente, quelli derivanti dagli atti di cessione di terreni nei confronti dei Comuni di Milano e di Rho, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e i crediti verso *Lendlease*.

Le "imposte anticipate", pari a circa 14,07 mln (6,22 mln al termine dell'esercizio precedente), sono state iscritte fra i crediti dell'attivo circolante, essendo stato valutato che, nei prossimi esercizi, la società non registrerà un reddito imponibile superiore, conducendo, con ragionevole certezza, alla compensazione delle differenze. La nota integrativa specifica che, anche in aderenza al parere reso dalla società di revisione, le imposte anticipate, iscritte a fronte di perdite fiscali compensabili con futuri redditi imponibili, saranno recuperate nel periodo coperto dal Piano industriale approvato dal Cda il 3 luglio 2023 (circa sei anni).

**Tabella 11 - Crediti per scadenza al 31 dicembre 2024**

| Tipologia             | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio | Di cui durata residua superiore a 5 anni |
|-----------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|
| Crediti verso clienti | 82.332.409                 | -18.296.280               | 64.036.129               | 30.504.746                       | 33.531.383                       | 0                                        |
| Crediti tributari     | 280.917                    | 36.075                    | 316.992                  | 316.992                          | 0                                | 0                                        |
| Imposte anticipate    | 6.218.390                  | 7.852.443                 | 14.070.833               |                                  |                                  |                                          |
| Crediti verso altri   | 52.228.136                 | 8.660.565                 | 60.888.701               | 285.016                          | 60.603.685                       | 60.547.749                               |
| <b>Totale</b>         | <b>141.059.852</b>         | <b>-1.747.197</b>         | <b>139.312.655</b>       | <b>31.106.754</b>                | <b>94.135.068</b>                | <b>60.547.749</b>                        |

Fonte: dati bilancio Arexpo

Le “*disponibilità liquide*” dell'attivo circolante sono pari, a fine 2024, a 40,32 mln, a fronte di 48,38 mln al 31 dicembre 2023. La tabella che segue espone, per l’anno 2024, la loro composizione e relative movimentazioni.

**Tabella 12 - Disponibilità liquide**

| Tipologia                           | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Depositi bancari e postali          | 48.382.877                 | -8.067.736                | 40.315.141               |
| Denaro e altri valori in cassa      | 196                        | -96                       | 100                      |
| <b>Totale disponibilità liquide</b> | <b>48.383.073</b>          | <b>-8.067.832</b>         | <b>40.315.241</b>        |

Fonte: dati bilancio Arexpo

Con riguardo alle poste del “*Passivo*”, si evidenzia, in primo luogo, che il valore del “*Patrimonio netto*” alla chiusura dell’esercizio è stato pari a 121 mln e, pertanto, sostanzialmente in linea con l’esercizio precedente (+0,07 per cento rispetto al 2023). La tabella che segue espone le movimentazioni intervenute nel 2024.

**Tabella 13 - Patrimonio netto**

| Tipologia                            | Valore di inizio esercizio | Incrementi | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--------------------------------------|----------------------------|------------|-----------------------|--------------------------|
| Capitale                             | 100.080.424                | 0          |                       | 100.080.424              |
| Riserva da sovrapprezzo delle azioni | 29.881.220                 | 0          |                       | 29.881.220               |
| Riserva legale                       | 431.506                    | 69.156     |                       | 500.662                  |
| Altre riserve                        |                            |            |                       |                          |
| Varie altre riserve                  | -1                         | 0          |                       | -1                       |
| Utili (perdite) portati a nuovo      | -10.771.635                | 1.313.953  |                       | -9.457.682               |
| Utile (perdita) dell'esercizio       | 1.383.109                  | -1.383.109 | 82.648                | 82.648                   |
| <b>Totale Patrimonio netto</b>       | <b>121.004.623</b>         | <b>0</b>   | <b>82.648</b>         | <b>121.087.271</b>       |

Fonte: dati bilancio Arexpo

I “fondi per rischi ed oneri” ammontano complessivamente a euro 488.417 (euro 490.172 a fine 2023) e, in particolare, comprendono, nella sottovoce “altri fondi”, un accantonamento, effettuato in esercizi precedenti, pari a euro 485.375 per possibili oneri futuri inerenti al mancato riconoscimento, da parte di *Lendlease*, del rimborso dei costi sostenuti nel corso dell’esercizio. Nel corso dell’esercizio esaminato non si rilevano utilizzi ed accantonamenti.

L’accantonamento per il Tfr ammonta a euro 1.075.054 (rispetto a euro 945.081 del 2023).

I “debiti” sono pari a complessivi euro 265.410.295 e registrano un incremento del 1,42 per cento rispetto al precedente esercizio (euro 261.701.382). La tabella seguente ne espone le variazioni intervenute nell’esercizio 2024.

**Tabella 14 – Debiti**

| Tipologia                                            | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Debiti vs banche                                     | 63.618.406                 | -2.149.189                | 61.469.217               |
| Debiti vs altri finanziatori                         | 10.381.594                 | -350.730                  | 10.030.864               |
| Acconti                                              | 160.002.880                | 1.429                     | 160.004.309              |
| Debiti vs fornitori                                  | 8.965.481                  | -601.990                  | 8.363.491                |
| Debiti tributari                                     | 157.917                    | 17.547                    | 175.464                  |
| Debiti vs istituti di previdenza e sicurezza sociale | 150.032                    | 52.361                    | 202.393                  |
| Altri debiti                                         | 18.425.072                 | 6.739.485                 | 25.164.557               |
| <b>Totale</b>                                        | <b>261.701.382</b>         | <b>3.708.913</b>          | <b>265.410.295</b>       |

Fonte: dati bilancio Arexpo

I “debiti verso banche” sono quantificati in 61,47 mln e si riferiscono al prestito “senior” sottoscritto nel 2020, al netto della quota rimborsata nel corso dell’esercizio<sup>30</sup>.

I “debiti verso altri finanziatori” ammontano a 10,03 mln e si riferiscono interamente all’atto di cessione a seguito del quale Intesa Sanpaolo ha trasferito a Finlombarda Spa una quota del finanziamento concesso alla Società. Al 31 dicembre 2024 il debito residuo complessivo del finanziamento è pari a 71,50 mln, dei quali 1,5 scadenti entro il 2024.

Come riferito in precedenza, il debito bancario è assistito da garanzia ipotecaria, iscritta sui terreni in piena proprietà inclusi nella “concessione aggiunta” e, per la “concessione base”, sulla nuda proprietà o sulle aree gravate da diritto di superficie. Tra le garanzie previste dal sopracitato

<sup>30</sup> Come sarà meglio esposto in seguito, al 31 dicembre 2022, in seguito a delibera del Cda, la Società ha rimborsato integralmente le linee di credito A, C e D del finanziamento *senior*; alla data del 31 dicembre 2022 il debito residuo era pari a 74,5 milioni relativamente alla sola linea B.

contratto vi sono anche le lettere d'intenti sottoscritte dagli azionisti Ministero dell'economia e delle finanze, Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione Fiera internazionale di Milano. A seguito della citata cessione di quota del contratto di finanziamento, operata da Intesa Sanpaolo verso Finlombarda Spa, sono state cedute *pro quota* anche le suddette garanzie. I "*debiti verso fornitori*" si riferiscono a fatture da pagare, computate in conformità al principio di competenza, ed ammontano ad euro 8.363.491, in diminuzione (-6,71 per cento) rispetto all'esercizio precedente.

La voce "*acconti*" comprende il contributo in conto capitale di euro 160.000.000, iscritto nel corso dell'esercizio 2022, attribuito ad Arexpo con la legge regionale Lombardia n. 17 del 2022, a sostegno della realizzazione di opere pubbliche previste nel progetto *Mind*<sup>31</sup>. Detto contributo, come già esposto, è stato corrisposto in un'unica soluzione nel 2022 e, con la realizzazione delle opere, si procederà a portare a riduzione degli acconti (nel passivo) e delle immobilizzazioni materiali (nell'attivo) la quota di pertinenza. Al riguardo, la nota integrativa precisa che il mancato completamento delle opere concordate, entro il 2035, comporterà la restituzione del contributo non speso.

I "*ratei e risconti passivi*" ammontano, al 31 dicembre 2024, a euro 16.393.358 (in diminuzione rispetto a euro 17.484.292 di fine 2023). Il valore di inizio esercizio si riferiva, principalmente, al risconto del ricavo derivante dalla riscossione dell'anticipo del canone del diritto di superficie, per circa 31 mila metri quadri di superficie lorda di pavimento, ceduto (a valere sulla concessione base) a *Lendlease* (anche a fini fiscali, secondo il parere dell'Agenzia delle entrate, l'importo complessivo della fattura va riscontato, in ogni periodo contabile, sino alla fine della concessione).

La quota annua di competenza dell'esercizio 2024 è composta per euro 159.702 da anticipi dei canoni sulla concessione *Lendlease* e per euro 938.215 da interessi attivi derivanti dall'applicazione del metodo del costo ammortizzato sui crediti.

---

<sup>31</sup> Con d.g.r. n. XI/7228/2022 la Regione ha disciplinato le modalità attuative per l'erogazione del contributo, stabilendo che le opere pubbliche di interesse generale e territoriale previste dal progetto *Mind*, saranno oggetto di rendiconto della spesa sostenuta al raggiungimento degli stati di avanzamento dei lavori nella misura del 30, del 50 e del 100 per cento, e successivamente con d.g.r. n. XII/1671/2023 la Regione ha approvato l'aggiornamento dell'elenco delle opere pubbliche di *Mind* finanziate dal contributo di 160 milioni, il cui termine di esecuzione è stabilito al 30 giugno 2035.

### 6.2.1. I contratti di finanziamento

Come accennato, in data 12 giugno 2020 era stato stipulato un contratto di finanziamento teso alla concessione di un prestito “*senior*” del valore di 210 mln, oltre a ulteriori 10 mln per una linea di credito “*stand-by*”, in sostituzione del finanziamento “*bridge*”, di pari importo, ottenuto dal sistema bancario nel 2018.

Grazie al miglioramento del merito creditizio della Società, in considerazione dei flussi di cassa generati e attesi per effetto degli atti contrattuali stipulati in attuazione del programmato piano di sviluppo del sito *Mind*, sono state ottenute condizioni economiche più favorevoli (in linea con i tassi di mercato per analoghe operazioni), rispetto a quelle del preesistente finanziamento “*bridge*”. Ciò ha consentito di abbattere di quasi il 40 per cento il tasso medio di indebitamento, attestatosi intorno al 3,4 per cento<sup>32</sup>, con un risparmio annuo di circa 2,5 mln.

Il finanziamento prevede un sistema di “*cash sweep*”, in base al quale Arexpo deve destinare i flussi di cassa eccedenti i 6 mln, alla fine di ogni esercizio, al rimborso del debito, partendo dalle linee con rimborso più lontano nel tempo.

Inoltre, nell’ambito del contratto di mutuo sottoscritto tra Arexpo e Intesa Sanpaolo Spa il 12 giugno 2020, la seconda, in data 14 febbraio 2022, ha ceduto a Finlombarda Spa una quota del finanziamento, pari a complessivi 25 mln (distribuita su ciascuna linea di credito). Il tasso di interesse applicato da Finlombarda risulta in media pari all’ 1,75 per cento.

La Società, a seguito di delibera del Consiglio di amministrazione del 23 novembre 2022, utilizzando parte del contributo regionale, ha rimborsato integralmente le linee di credito A, C e D del finanziamento *senior*, con un residuo di debito pari a 74,5 mln, afferenti alla sola linea B, di cui 64 mln verso istituti di credito e 10,5 mln verso Finlombarda.

Il debito residuo al 31 dicembre 2024 è pari a 71,50 mln (sola linea B), di cui 61,47 mln verso istituti di credito e 10,03 mln verso Finlombarda.

Al 31 dicembre 2024, inoltre, risultano rispettati i due parametri, ai quali è sottoposto il

---

<sup>32</sup> Nello specifico, sono state concesse le seguenti cinque linee di credito: linea di credito A), pari a 25 milioni (di tipo *amortizing* e con durata di 2 anni) - tasso variabile pari all’Euribor a 6 mesi + 2,25 per cento, garantita dalle cessioni di aree ed immobili ad HT e a UniMi; linea di credito B), pari a 79 milioni (di tipo *amortizing* e con durata di 15 anni) - tasso fisso pari al 3,0 per cento, garantita dai canoni derivanti dal contratto di “*concessione base*”; linea di credito C), pari a 79 milioni (di tipo *amortizing* e con durata di 15 anni) - tasso fisso pari al 3,5 per cento, garantita da ipoteca iscritta sui diritti volumetrici residuali dell’area in capo ad Arexpo, di quelli relativi alla “*concessione aggiunta*” e sulla nuda proprietà dei terreni gravati da diritto di superficie; linea di credito D), pari a 27 milioni (di tipo *bullet* e con durata di 16 anni) - tasso fisso pari al 4,0 per cento; linea di credito “*stand-by*” pari a 10 milioni (di tipo *revolving* e con durata di 18 mesi rinnovabile sino a 16 anni) - tasso variabile pari all’ Euribor a 3 mesi + 0,5 per cento. La commissione di mancato utilizzo è pari all’ 1 per cento, mentre la commissione “*up front*” sulle linee A, B, C e D è pari allo 0,90 per cento *una tantum*.

finanziamento *senior*: *Annual Debt Service Coverage Ratio* (ADSCR), che indica il rapporto tra il *free cash flow* (flusso di cassa aziendale disponibile) e il servizio del debito (che, al 31 dicembre di ogni esercizio, deve risultare pari o superiore all' 1,05 per cento); *Loan to Cost*, in base al quale il rapporto, nello stato patrimoniale, tra l'ammontare dell'indebitamento finanziario e la somma delle voci attive delle "immobilizzazioni" e "rimanenze" non deve risultare superiore al 75 per cento.

### 6.3. Il conto economico

Si riportano nella seguente tabella i dati riassuntivi del conto economico 2024, a confronto con quelli dell'esercizio precedente.

**Tabella 15 - Conto economico**

|                                                                                          | 2023              | 2024              | Variazione<br>percentuale<br>2024/2023 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------------|
| <b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>                                                        |                   |                   |                                        |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni                                              | 43.586.234        | 3.454.845         | -92,07                                 |
| 2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | -34.546.202       | -2.767.631        | 91,99                                  |
| 5) Altri ricavi e proventi                                                               | 15.409.235        | 13.416.229        | -12,93                                 |
| <b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>                                                    | <b>24.449.267</b> | <b>14.103.443</b> | <b>-42,32</b>                          |
| <b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>                                                         |                   |                   |                                        |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci                                    | 15.615            | 975.392           | 6.146,51                               |
| 7) Per servizi                                                                           | 12.460.645        | 12.326.293        | -1,08                                  |
| 8) Per godimento di beni di terzi                                                        | 447.254           | 328.660           | -26,52                                 |
| 9) Per il personale                                                                      | 4.541.075         | 4.689.676         | 3,27                                   |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni                                                          | 825.443           | 312.231           | -62,17                                 |
| 12) Accantonamenti per rischi                                                            | 485.375           | 0                 | -100,00                                |
| 14) Oneri diversi di gestione                                                            | 1.675.509         | 2.129.271         | 27,08                                  |
| <b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>                                                     | <b>20.450.916</b> | <b>20.761.523</b> | <b>1,52</b>                            |
| <b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>                                    | <b>3.998.351</b>  | <b>-6.658.080</b> | <b>-266,52</b>                         |
| <b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>                                                    |                   |                   |                                        |
| 16) Altri proventi finanziari                                                            | 625.622           | 1.054.125         | 68,49                                  |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari                                                   | 2.203.775         | 2.164.507         | -1,78                                  |
| 17-bis) Utili e perdite su cambi                                                         | -10               | -3.088            | -30.780,00                             |
| <b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>                                                | <b>-1.578.163</b> | <b>-1.113.470</b> | <b>29,45</b>                           |
| <b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>                     |                   |                   |                                        |
| 18-19) Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie                   | 0                 | 0                 | 0                                      |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>                                                     | <b>2.420.188</b>  | <b>-7.771.550</b> | <b>-421,11</b>                         |
| - Totale imposte correnti, differite e anticipate                                        | 1.037.079         | -7.854.198        | -857,34                                |
| <b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>                                                       | <b>1.383.109</b>  | <b>82.648</b>     | <b>-94,02</b>                          |

Fonte: dati bilancio Arexpo

Il valore della produzione nell'esercizio è pari a 14,10 mln e registra un sensibile decremento rispetto al 2023 (del 42,32 per cento), in ragione dei minori ricavi per vendite di beni e prestazioni, pari a soli euro 3.454.845 (meno 40.131.389 euro, rispetto al 2023), non compensati dalla variazione delle rimanenze, il cui saldo negativo passa da meno 34.546.202 euro a meno 2.767.631 euro. Nell'esercizio si registra anche il decremento della voce "*Altri ricavi e proventi*" (-12,93 per cento), che passa da euro 15.409.235 a euro 13.416.229 nel 2024.

Quanto ai "*ricavi da vendite e prestazioni*", si rileva, come accennato, un sensibile decremento (92,07 per cento), passando da 43,59 mln a 3,45 mln. Nell'esercizio in esame, in particolare, non sono stati registrati i ricavi da vendita di terreni e da cessione di aree gravate dal diritto di superficie conseguiti in misura rilevante nel 2023 (per circa 37,7 milioni di euro). I ricavi da prestazioni di servizi sono costituiti principalmente dai canoni per diritti di superficie concessi a *Lendlease* (1,83 mln) e da sopravvenienze attive generate da varianti a seguito dell'incremento di valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del Comune di Rho (1,54 mln).

I dati di bilancio evidenziano un lieve incremento dei "*costi della produzione*", che passano da euro 20.450.916 nel 2023 a euro 20.761.523 nel 2024 (+ 1,52 per cento), riferibili alle voci "*materie prime, sussidiarie, di consumo e merci*", che aumenta fino a euro 975.392 (euro 15.615 nel 2023), "*personale*", che si incrementa (+3,27 per cento) fino a euro 4.689.676 (euro 4.541.075 nel 2023) e "*oneri diversi di gestione*", che aumenta (+27,08 per cento), passando da euro 1.675.509 a euro 2.129.271, in ragione, nello specifico, dell'incremento (per 783.383) delle "*sopravvenienze e insussistenze passive*" (la cui iscrizione principale, pari a euro 594.575, deriva dalla rinuncia a un titoli abilitativo edilizio da parte di *Lendlease*).

In incremento (+68,49 per cento) anche gli "*altri proventi finanziari*", che passano da euro 625.622 a euro 1.054.125 e si riferiscono a interessi attivi su depositi bancari e a crediti in scadenza oltre l'esercizio. In lieve contrazione (-1,78 per cento) gli "*oneri finanziari*".

Come anticipato, il risultato operativo (Ebit), misurante l'esito della gestione caratteristica della Società, nell'esercizio 2024 è stato negativo per 6,34 milioni di euro.

#### **6.4. Il rendiconto finanziario e il conto consuntivo per missioni e programmi**

Il *Rendiconto finanziario* espone i flussi derivanti dall'attività operativa, da quella di investimento e da quella di finanziamento, che hanno determinato variazioni nette

(incremento o decremento) delle disponibilità liquide.

Dall'esame dei dati del rendiconto a fine 2024, come riportati nella tabella che segue, emerge che il flusso di disponibilità liquide generato nel corso dell'esercizio 2024 risulta pari a meno 8,07 mln (a fronte di -7,15 mln al termine del 2023). L'incremento del flusso finanziario negativo deriva principalmente dalle attività di investimento (-15,01 mln), che appaiono in diminuzione (-13,91 mln nel 2023), e dalle attività di finanziamento (-2.499.919 euro), anch'esse in netto decremento rispetto al 2023 (-429.854 euro). Le attività operative, pari a 9,44 mln (-5,63 mln nel 2023), sebbene evidenzino un notevole miglioramento rispetto al 2023, risultano solo parzialmente compensative. Le disponibilità liquide finali sono pari a 40,32 mln, in decremento rispetto a quelle di fine 2023 (48,38 mln).

**Tabella 16 – Rendiconto finanziario**

| <b>FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO</b>                                                                                         | <b>2023</b>        | <b>2024</b>        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>                                                      |                    |                    |
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>                                                                                                 | <b>1.383.109</b>   | <b>82.648</b>      |
| Imposte sul reddito                                                                                                                   | 1.037.079          | (7.854.198)        |
| Interessi passivi/(attivi)                                                                                                            | 1.578.153          | 1.110.382          |
| (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>3.998.341</b>   | <b>(6.661.168)</b> |
| <i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>                           |                    |                    |
| Accantonamenti ai fondi                                                                                                               | 485.375            | 0                  |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni                                                                                                   | 409.335            | 312.231            |
| 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                                                              | 416.108            | 0                  |
| <i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>                    | <i>1.310.818</i>   | <i>312.231</i>     |
| <b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>                                                     | <b>5.309.159</b>   | <b>(6.348.937)</b> |
| <i>Variazioni del capitale circolante netto</i>                                                                                       |                    |                    |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze                                                                                               | 34.546.202         | 2.767.632          |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti                                                                                     | (19.589.915)       | 18.296.280         |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori                                                                                    | (616.283)          | (601.990)          |
| Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi                                                                                       | 134.682            | (11.088)           |
| Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi                                                                                      | (12.453.243)       | (1.090.934)        |
| Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto                                                                   | (8.864.439)        | (1.260.319)        |
| <i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>                                                                                | <i>(6.842.996)</i> | <i>18.099.581</i>  |
| <b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>                                                         | <b>(1.533.837)</b> | <b>11.750.644</b>  |

| <b>FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO</b>                          | <b>2023</b>        | <b>2024</b>         |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| <i>Altre rettifiche</i>                                                |                    |                     |
| Interessi incassati/(pagati)                                           | (1.724.773)        | (2.009.954)         |
| (Imposte sul reddito pagate)                                           | (452.798)          | (238.748)           |
| Dividendi incassati                                                    | 0                  | 0                   |
| (Utilizzo dei fondi)                                                   | (1.919.438)        | (62.330)            |
| Altri incassi/(pagamenti)                                              | 0                  | 0                   |
| <i>Totale altre rettifiche</i>                                         | (4.097.009)        | (2.311.032)         |
| <b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>                  | <b>(5.630.846)</b> | <b>9.439.612</b>    |
| <b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>     |                    |                     |
| <i>Immobilizzazioni materiali</i>                                      |                    |                     |
| (Investimenti)                                                         | (5.217.715)        | (15.011.876)        |
| Disinvestimenti                                                        | 4.124.270          | 4.351               |
| <i>Immobilizzazioni immateriali</i>                                    |                    |                     |
| (Investimenti)                                                         | (1)                | 0                   |
| Disinvestimenti                                                        | 0                  | 0                   |
| <i>Immobilizzazioni finanziarie</i>                                    |                    |                     |
| (Investimenti)                                                         | 0                  | 0                   |
| Disinvestimenti                                                        | 0                  | 0                   |
| <i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>                          |                    |                     |
| (Investimenti)                                                         | 0                  | 0                   |
| Disinvestimenti                                                        | 0                  | 0                   |
| (Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)  | 0                  | 0                   |
| Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide        | 0                  | 0                   |
| <b>Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)</b>             | <b>(1.093.446)</b> | <b>(15.007.525)</b> |
| <b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>   |                    |                     |
| <i>Mezzi di terzi</i>                                                  |                    |                     |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche                    | 1.719.416          | (859.627)           |
| Accensione finanziamenti                                               | 0                  | 0                   |
| (Rimborso finanziamenti)                                               | (2.149.270)        | (1.640.292)         |
| <i>Mezzi propri</i>                                                    |                    |                     |
| Aumento di capitale a pagamento                                        | 0                  | 0                   |
| (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>(429.854)</b>   | <b>(2.499.919)</b>  |
| <b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b> | <b>(7.154.146)</b> | <b>(8.067.832)</b>  |
| Effetto cambi sulle disponibilità liquide                              | 0                  | 0                   |
| <b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>                 |                    |                     |
| Depositi bancari e postali                                             | 55.536.979         | 48.382.877          |
| Assegni                                                                | 0                  | 0                   |
| Denaro e valori in cassa                                               | 240                | 196                 |
| <b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>                 | <b>55.537.219</b>  | <b>48.383.073</b>   |
| Di cui non liberamente utilizzabili                                    | 0                  | 0                   |
| <b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>                          |                    |                     |
| Depositi bancari e postali                                             | 48.382.877         | 40.315.141          |
| Assegni                                                                | 0                  | 0                   |
| Denaro e valori in cassa                                               | 196                | 100                 |
| <b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>                   | <b>48.383.073</b>  | <b>40.315.241</b>   |
| <b>Di cui non liberamente utilizzabili</b>                             | <b>0</b>           | <b>0</b>            |

Fonte: bilancio Arexpo

La tabella che segue riprende i dati del prospetto del conto consuntivo 2024 in termini di cassa ed espone la ripartizione della spesa per *missioni* e *programmi*, in aderenza all'art. 9 del d.m. 27 marzo 2013, documento da allegare al bilancio in osservanza degli artt. 11 e 13 del d.lgs. n. 91 del 2011<sup>33</sup>.

Le *missioni* e *programmi* rilevanti per le attività espletate da Arexpo, riportate nella sottostante tabella, sono le seguenti:

- Missione 08: *Assetto del territorio ed edilizia abitativa*/Programma 001 *Urbanistica e assetto del territorio*;
- Missione 01: *Servizi istituzionali, generali e di gestione*/Programma 001 *Organi istituzionali*;
- Missione 50: *Debito pubblico - Ammortamento mutui e prestiti obbligazionari*/Programma 001 *quota interessi*, e Programma 002 *quota capitale*;
- Missione 99: *Servizi per conto di terzi e partite di giro*/Programma 001 *servizi per conto terzi e partite di giro*.

Il fondo di cassa al 31 dicembre 2024 è coerente con i dati espressi dal rendiconto finanziario.

---

<sup>33</sup> Cfr. *supra* par. n. 6.1.

**Tabella 17 - Conto consuntivo per missioni e programmi, redatto in termini di cassa**

| ENTRATE                              |                                           | Importi    | SPESE                    |                                          | Importi     |             |             |           |             |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|------------|--------------------------|------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
|                                      | Fondo di cassa all'inizio esercizio       | 48.383.073 |                          |                                          | Missione 08 | Missione 01 | Missione 50 |           | Missione 99 |
|                                      |                                           |            |                          |                                          | Prog. 001   | Prog. 001   | Prog. 001   | Prog. 002 | Prog. 001   |
| I                                    | ENTRATE CORRENTI DI NATURA TRIBUTARIA     | -          | I                        | SPESE CORRENTI                           | 10.899.205  | 392.236     | -           | 2.164.507 | 318.053     |
| II                                   | TRASFERIMENTI CORRENTI                    | -          |                          | Redditi da lavoro dipendente             | 4.753.205   | -           | -           | -         | 318.053     |
| III                                  | ENTRATE EXTRA TRIBUTARIE                  | 6.464.792  |                          | Imposte e tasse                          | -           | -           | -           | -         | -           |
| 301                                  | Vendita beni, servizi e proventi gestione | 1.656.886  |                          | Acquisto di beni e servizi               | 6.146.000   | 392.236     | -           | -         | -           |
| 303                                  | Interessi attivi                          | 116.125    |                          | Interessi passivi                        | -           | -           | -           | 2.164.507 | -           |
| 305                                  | Rimborsi e altre entrate correnti         | 4.691.781  |                          |                                          |             |             |             |           |             |
| IV                                   | ENTRATE IN CONTO CAPITALE                 | -          | II                       | SPESE IN CONTO CAPITALE                  | 1.286.898   | -           | -           | -         | -           |
| 403                                  | Trasferimenti in conto capitale           | -          |                          | Investimenti fissi lordi                 | 1.286.898   | -           | -           | -         | -           |
| 404                                  | Entrate da alienazione beni mat. e imm.   | -          |                          | Altre spese in conto capitale            | -           | -           | -           | -         | -           |
| V                                    | ENTRATE DA RIDUZIONE ATT. FINANZ.         | 3.028.176  | III                      | SPESE PER INCREMENTO ATT. FINANZIARIE    |             |             |             |           |             |
| 502                                  | Riscossione di crediti                    | 3.028.176  |                          |                                          | -           | -           | -           | -         | -           |
|                                      | Totale entrate finali                     | 57.876.041 |                          | Totale uscite finali                     | 12.186.103  | 392.236     | -           | 2.164.507 | 318.053     |
| VI                                   | ACCENSIONE PRESTITI                       | -          | IV                       | RIMBORSO DEI PRESTITI                    | -           | -           |             | 2.500.000 | -           |
| 602                                  | Accensione prestiti a breve termine       | -          |                          | Rimborsi prestiti a breve termine        | -           |             |             |           |             |
| 603                                  | Accensione mutui/finanziamenti M/L        | -          |                          | Rimborso mutui/finanziamenti M/L         | -           |             |             | 2.500.000 |             |
|                                      |                                           |            |                          | Rimborso di altre forme di indebitamento |             |             |             |           |             |
|                                      | Totale accensione prestiti                | -          |                          | Totale rimborso prestiti                 | -           | -           | -           | 2.500.000 | -           |
|                                      |                                           |            | TOTALE SPESE I,II,IV     |                                          | 12.186.103  | 392.236     | -           | 4.664.507 | 318.053     |
| TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE           |                                           | 57.876.041 | TOTALE COMPLESSIVO SPESE |                                          | 17.560.899  |             |             |           |             |
| Fondo di cassa a fine esercizio 2024 |                                           |            |                          |                                          |             |             |             |           | 40.315.141  |

Fonte: bilancio Arexpo

## 7. CONCLUSIONI

Arexpo Spa, con sede in Milano, è stata costituita il 1° giugno 2011, con il principale scopo sociale di acquisire e concedere in uso o in superficie alla società pubblica Expo 2015 Spa le aree sulle quali si sarebbe svolta la manifestazione “*Expo Milano 2015*” e, una volta concluso l’evento espositivo, la loro valorizzazione e riqualificazione (c.d. fase “*post Expo*”).

Dal 2016, lo Stato, subentrato nella compagine sociale in attuazione dell’art. 5, comma 1, del decreto-legge 25 novembre 2015, n. 185, convertito dalla legge 22 gennaio 2016, n. 9, detiene, attraverso il Ministero dell’economia e delle finanze, la quota di maggioranza relativa del capitale sociale, pari al 39,28 per cento; le altre quote sono detenute dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano (entrambi al 21,05 per cento), nonché, in misura minoritaria, dalla Fondazione Fiera internazionale di Milano (16,80 per cento), dalla Città metropolitana di Milano (1,21 per cento) e dal Comune di Rho (0,61 per cento).

Arexpo è stata inclusa, a decorrere dal 1° gennaio 2018, nell’elenco delle “*amministrazioni pubbliche*”, compilato annualmente dall’Istat, ai sensi dell’art. 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, e funzionale alla redazione del conto economico consolidato, con applicazione delle norme di finanza pubblica riferite alle società incluse nel ridetto elenco.

In conformità alla legge della Regione Lombardia n. 10 del 2018, agli obiettivi sopra esposti si è aggiunto, tra gli altri (modifica statutaria del 2018), quello dello svolgimento di attività di centrale di committenza con riguardo sia alla realizzazione di interventi sull’area di proprietà che ha ospitato l’Esposizione universale che di altre aree comprese nel territorio della Città metropolitana di Milano; il ridetto limite territoriale è venuto meno con la modifica statutaria del 2021, in attuazione della legge regionale n. 18 del 2019.

Inoltre, a seguito dell’entrata in vigore della legge 21 aprile 2023, n. 41, di conversione del d.l. 24 febbraio 2023, n. 13, che ha previsto la possibilità per Arexpo di stipulare accordi con i soggetti pubblici indicati dall’art. 52, c. 5, della medesima legge (funzionali alla realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo, recupero sociale, urbano e ambientale), favorendo al contempo lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali), l’Assemblea in data 18 dicembre 2023, ha adottato un nuovo testo di statuto. A dieci anni dalla conclusione di *Expo Milano 2015*, Arexpo, non identificandosi più come una entità legata esclusivamente alla Lombardia, ma come un attore nella rigenerazione urbana su

scala nazionale, ha ritenuto opportuno adottare una nuova denominazione e identità visiva, per esprimere al meglio la propria *mission*, il posizionamento e le prospettive future. In data 3 aprile 2025, pertanto, l'Assemblea straordinaria ha deliberato la modifica della denominazione della Società, a decorrere dal 1° luglio 2025, da Arexpo Spa a Principia Spa e del marchio procedendo, altresì, alla modifica dell'art. 1 dello statuto.

Lo statuto sociale, in aderenza alle norme che hanno disciplinato l'ingresso del Ministero dell'economia e delle finanze nel capitale della Società, regola le modalità di nomina ed i poteri dei componenti dell'assemblea e degli organi di amministrazione e controllo, in modo da assicurare allo Stato socio il controllo sulle determinazioni dei ridetti organi.

La Società è gestita da un Consiglio di amministrazione, composto da cinque membri, dei quali quattro sono designati dai soci pubblici, ai sensi dell'art. 2449 cod. civ., ed uno è nominato dall'Assemblea. Al Presidente spetta un compenso di euro 50.000 annui; all'Amministratore delegato, per le deleghe allo stesso affidate, di euro 192.000, corrispondente all'importo massimo previsto dal decreto del Ministero dell'economia e finanze 24 dicembre 2013, n. 166, per gli amministratori delegati delle società, controllate dal Mef, che si collocano nella seconda delle tre fasce previste dal citato decreto, ferma restando la remunerazione di euro 25.000 per la carica di consigliere, rideterminato dalla Società in euro 159.903, in considerazione dell'incarico di consigliere di amministrazione ricoperto, dal medesimo Amministratore delegato, presso altra società a controllo pubblico; ai consiglieri competono euro 25.000 annui. Il Collegio sindacale si compone di tre membri effettivi, nominati, come consentito dall'art. 2449 c.c., dal Mef, dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano (i due supplenti sono nominati da questi ultimi due soci). Al Presidente spetta un compenso di euro 23.000 annui lordi; ai due componenti effettivi di euro 18.000 annui lordi.

Dal 2020 non è più presente, al vertice della struttura organizzativa aziendale, la figura del Direttore generale, avendo il Consiglio di amministrazione deciso, a seguito delle dimissioni del dirigente che rivestiva tale ruolo, di non nominarne uno nuovo, ma di attribuirne i poteri di gestione all'Amministratore delegato.

Nel corso del 2024 Arexpo, in seguito alla conclusione, nel 2020, delle procedure contrattuali volte alla definizione dei rapporti concernenti l'insediamento nell'area *Mind* delle "funzioni pubbliche" e/o di interesse pubblico di eccellenza nel campo della salute, della ricerca e dell'innovazione (denominate "*ancore dello sviluppo*"), con soggetti individuati direttamente

dalla legge (Fondazione *Human Technopole*) ovvero a seguito di specifiche manifestazioni di interesse (come Università degli studi di Milano), ha consolidato il ruolo di soggetto attuatore del piano integrato di intervento "*Mind*" e siglato nuovi accordi di rigenerazione urbana. Inoltre, nel 2024 ha sottoscritto altri accordi di collaborazione con la Regione Lombardia, il Comune di Seregno, l'Asst Valle Olona e la società Invimit Sgr Spa, al fine di fornire servizi di committenza e supporto a programmi di rigenerazione urbana.

Per quanto riguarda l'insediamento delle "*funzioni pubbliche*" nel sito *Mind*, sono proseguite le attività che riguardano la progettazione del nuovo *Headquarter* della Fondazione *Human Technopole* ed iniziati i lavori di realizzazione della nuova sede dell'Università di Milano.

A dicembre 2023 Regione Lombardia ha approvato l'aggiornamento dell'elenco delle opere da eseguire per sviluppare il progetto *Mind*, nonché delle modalità e dei tempi di realizzazione degli interventi, fissandone il termine finale al 30 giugno 2035.

Nel corso del 2024 la consistenza del personale si è attestata a 47 unità, di cui 8 dirigenti, 19 quadri e 20 impiegati. Diminuisce, rispetto all'esercizio precedente, di tre unità il numero degli impiegati e di una unità il numero dei quadri. Il numero di dirigenti, invece, risulta superiore di una unità rispetto al fabbisogno valutato dalla medesima Società. Il personale a tempo indeterminato passa da 44 a 43 unità, ma si mantiene il rapporto, rispetto alla consistenza organica effettiva, del personale strutturato (44 unità, fra tempo indeterminato e tempo determinato) rispetto a quello non strutturato (composto solo da 2 unità di personale in assegnazione temporanea dalla Regione Lombardia e da una unità utilizzata in virtù di un contratto di somministrazione). Alla data del 31 dicembre 2024 non risulta più attivo lo *stage* in essere al 31 dicembre 2023.

I costi complessivi per il personale (5,165 mln circa) registrano un incremento (+1,89 per cento) rispetto all'esercizio precedente (5,070 mln circa). In particolare, aumenta il costo relativo al personale strutturato, che passa da 4,531 mln nel 2023 a 4,690 mln (+3,51 per cento), mentre diminuisce quello del personale non strutturato, che passa da euro 450.377 a euro 381.582 nell'esercizio in esame (-15,27 per cento). Arexpo, a fronte dell'erogazione di servizi dedicati all'interno del sito "*Mind*", ha ricevuto rimborsi dagli enti *partner*, nel 2024, per circa euro 789 mila (euro 808 mila nel 2023).

Il bilancio dell'esercizio 2024 è stato approvato dall'Assemblea ordinaria dei soci tenutasi in data 27 giugno 2025. Il patrimonio netto si è attestato a 121 milioni, sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente (+0,07 per cento rispetto al 2023), per effetto della chiusura

dell'esercizio con un utile di euro 82.648 (euro 1.383.109 nel 2023), destinato, quanto a euro 4.132, a riserva legale e, per la differenza, pari a euro 78.516, portato interamente a nuovo.

Tuttavia, a differenza degli esercizi precedenti, il margine operativo lordo ed il risultato operativo hanno registrato saldi negativi, con chiusura in utile derivante da un significativo credito da imposte anticipate.

Il valore della produzione nell'esercizio è stato pari a 14,10 mln, registrando un decremento del 42,32 per cento, in ragione dei minori ricavi, rispetto al 2023, per vendite di beni e prestazioni (da 43,59 a 3,45 milioni), non compensati della variazione positiva delle rimanenze (il cui saldo negativo passa da 34,54 a 2,76 milioni). Anche gli altri ricavi e proventi registrano un decremento, passando da euro 15.409.235 a 13.416.229 (- 12,93 per cento rispetto al 2023).

I dati di bilancio evidenziano un lieve incremento dei costi della produzione, che passano da euro 20.450.916 nel 2023 a euro 20.761.523 nel 2024 (+ 1,52 per cento), riferibile, in particolare, alle voci *"materie prime, sussidiarie, di consumo e merci"*, che aumenta fino a euro 975.392 (euro 15.615 nel 2023), al *"personale"*, che cresce del 3,27 per cento, fino a euro 4.689.676 (euro 4.541.075 nel 2023) e agli *"oneri diversi di gestione"*, che aumentano del 27,08 per cento, passando da euro 1.675.509 a euro 2.129.271, in ragione, nello specifico, della crescita (per 783.383) delle *"sopravvenienze e insussistenze passive"*.

Il rendiconto finanziario espone, a fine 2024, disponibilità liquide pari a 40,32 mln, in decremento di 8,07 mln rispetto alle disponibilità di fine 2023 (48,38 mln).





CORTE DEI CONTI SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

