

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART.14 DEL DECRETO LEGISLATIVO 27 GENNAIO 2010 N. 39

All'Assemblea degli Azionisti di Arexpo S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Arexpo S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

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

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori di Arexpo S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2024 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2024 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 23 maggio 2025

ACG Auditing & Consulting Group S.r.l.

Silvia Bonini
Socio






Bilancio al 31 dicembre 2024

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 12 MAGGIO 2025

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





INDICE

INFORMAZIONI GENERALI.....	3
COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2024	3
CARICHE SOCIALI.....	3
RELAZIONE SULLA GESTIONE.....	4
SEZIONE 1) SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE, ATTIVITÀ SVOLTA NELL'ESERCIZIO	4
LA RIGENERAZIONE URBANA NEL 2024	4
IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL 2024	5
FINALITÀ ISTITUZIONALI IN AMBITO REGIONALE	5
MIND: ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII) E CONVENZIONE URBANISTICA.....	6
CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE.....	9
MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE - ANCORE DELLO SVILUPPO	10
FERMATA MIND-MERLATA	12
OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA	13
CONTRIBUTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE NEL PROGETTO MIND	14
MEZZI FINANZIARI	14
ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE	15
SEZIONE 2) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO.....	20
MODIFICHE STATUTARIE: DENOMINAZIONE	20
CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DI OO.PP. IN MIND (LEGGE 30 DICEMBRE 2024, N. 207)	20
RIEQUILIBRIO DELLE CONCESSIONI	21
TEST DI VERIFICA PER LA TENUTA DELLE MISURE DEL PIANO DI RIEQUILIBRIO E PER LA RECUPERABILITÀ DELLE IMPOSTE ANTICIPATE.....	22
SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	22
PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI.....	22



INFORMAZIONI GENERALI

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

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

Codice Fiscale/Partita IVA n. 07468440966

REA MI-1960692

COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2024

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

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

CARICHE SOCIALI

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

<u>PRESIDENTE:</u>	Prof. Alberto Grando	(assemblea Soci 1° settembre 2022)
<u>CONSIGLIERI:</u>	Dott. Igor de Biasio	(assemblea Soci 1° settembre 2022)
	Dott.ssa Giovanna Della Posta	(assemblea Soci 1° settembre 2022)
	Dott. Massimiliano Tarantino	(assemblea Soci 1° settembre 2022)
	Dott.ssa Enrica Baccini	(assemblea Soci 1° settembre 2022)

COLLEGIO SINDACALE

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

<u>PRESIDENTE:</u>	Dott.ssa Carla Pavone	(assemblea Soci 12 luglio 2021)
<u>SINDACI EFFETTIVI:</u>	Dott. Michele Cassader	(assemblea Soci 12 luglio 2021)
	Dott. Bruno Flavio Mennucci	(assemblea Soci 12 luglio 2021)
<u>SINDACI SUPPLEMENTI:</u>	Dott. Pinuccia Rumi	(assemblea Soci 12 luglio 2021)
	Dott. Alberto Filippo Regazzini	(assemblea Soci 12 luglio 2021)

DURATA IN CARICA SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2026

<u>PRESIDENTE:</u>	Dott.ssa Roberta Eldangela Benedetti	(assemblea 03 giugno 2024)
<u>SINDACI EFFETTIVI:</u>	Dott. Matteo Bocca	(assemblea 03 giugno 2024)
	Dott. Alberto Filippo Regazzini	(assemblea 03 giugno 2024)
<u>SINDACI SUPPLEMENTI:</u>	Dott. Monica Mannino	(assemblea 03 giugno 2024)
	Dott. Giuseppe Giussani	(assemblea 03 giugno 2024)



ORGANISMO DI VIGILANZA

DURATA IN CARICA SINO AD APRILE 2024

<u>PRESIDENTE:</u>	Dott. Fabio Frattini
<u>COMPONENTI:</u>	Dott.ssa Alessia Bastiani Avv. Alessandra Cacchiarelli

DURATA IN CARICA SINO AD APRILE 2027

<u>PRESIDENTE:</u>	Dott. Ezio Simonelli
<u>COMPONENTI:</u>	Avv. Maria Chiara Zanconi Dott. Giuseppe Viganò

REVISORE LEGALE DEI CONTI: Auditing e Consulting Group S.r.l. (A.C.G.)

DURATA IN CARICA SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2026

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

il Progetto di bilancio al 31 dicembre 2024, che alleghiamo e sottoponiamo alla Vostra approvazione, chiude con un utile d'esercizio pari ad euro **82.648**.

Il Patrimonio Netto alla data di bilancio risulta pari ad euro **121.087.271**.

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

SEZIONE 1) SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE. ATTIVITÀ SVOLTA NELL'ESERCIZIO

LA RIGENERAZIONE URBANA NEL 2024

La rigenerazione urbana rappresenta un asse portante dello sviluppo sostenibile delle città italiane, e contribuisce a una trasformazione che unisce innovazione, inclusione sociale e tutela ambientale. In Italia, il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza ha stanziato 3,3 miliardi di euro per interventi di riqualificazione in oltre 300 città, prevedendo la rigenerazione di più di un milione di metri quadrati entro il 2026. Negli ultimi dieci anni, sono stati recuperati 312 km² di aree degradate, generando circa 160 miliardi di euro di valore aggiunto. Oltre al miglioramento edilizio, questi interventi puntano a ridurre situazioni di emarginazione e degrado, accrescendo la qualità della vita urbana.

A livello nazionale, la rigenerazione urbana sta ridisegnando il tessuto metropolitano in molte città italiane. A Milano, oltre a MIND, sono in corso progetti come la riqualificazione degli scali ferroviari, incluso Porta Romana, che ospiterà il **Villaggio Olimpico di Milano-Cortina 2026**, per poi essere trasformato in un campus universitario e residenziale. Anche altre città stanno beneficiando di grandi progetti di riqualificazione. Napoli, con la bonifica e la riqualificazione dell'ex area industriale di **Bagnoli**, ha ricevuto nel 2024 un finanziamento pubblico di **1,2 miliardi di euro** per avviare la trasformazione in chiave sostenibile di una delle aree più simboliche del degrado urbano italiano.

Il contesto della rigenerazione urbana si inserisce in un mercato immobiliare in espansione, con Milano che continua a essere il centro di riferimento per gli investimenti.

Quanto sopra esposto evidenzia come il recupero di spazi degradati e la creazione di nuovi poli innovativi possano **coniugare crescita economica, inclusione sociale e tutela ambientale**, in linea con gli obiettivi di sviluppo sostenibile e con la mission di Arexpo nel valorizzare aree strategiche del territorio.



IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL 2024

Nel 2024 il mercato immobiliare italiano ha registrato un incremento nei prezzi di vendita, nella domanda e nell'offerta, segnando l'inizio di una nuova fase espansiva¹ dopo le incertezze del biennio precedente. Questo trend è stato sostenuto dalla tenuta dei redditi delle famiglie e dal ripristino di condizioni di credito più favorevoli. Tuttavia, nella seconda metà dell'anno si è osservata una stabilizzazione dei prezzi, con una variazione da 1.946 €/mq a fine 2023 a 2.036 €/mq nel 2024², evidenziando un andamento altalenante.

Un elemento chiave è stato il crescente divario di prezzo tra immobili ad alta efficienza energetica e quelli meno performanti. Le abitazioni in classe energetica "A" hanno visto un aumento del 5,3%, con un prezzo medio superiore del 54% rispetto a quelle in classi "E", "F", e "G"³. Questo dato ha evidenziato la crescente attenzione del mercato verso soluzioni sostenibili.

Sul fronte delle locazioni, è aumentato il numero di famiglie che considerano l'affitto l'unica opzione disponibile, passando dal 56% nel 2023 al 59,3% nel 2024, a causa della difficoltà di accesso al mercato dell'acquisto. L'assenza di politiche pubbliche a sostegno del settore ha accentuato le disuguaglianze, affidando al mercato la regolazione dell'offerta abitativa.

A livello geografico, la domanda è cresciuta uniformemente (+25% al Centro, +29% nel Nord-Ovest), mentre l'offerta ha registrato un aumento più marcato al Sud (+12%) rispetto al Nord (+6%). I prezzi sono aumentati soprattutto al Nord, con il Centro che ha registrato il prezzo medio più alto (2.262 €/mq). Milano resta la città con il valore al mq più elevato, sebbene l'incremento annuale sia stato limitato allo 0,6%. Tra le città con le maggiori variazioni, Bari (+9,4%) e Verona (+9,2%) hanno guidato la crescita⁴.

Settori in evidenza

Nel 2024, la logistica ha mantenuto una domanda elevata con un tasso di sfritto minimo dell'1,5%, trainata dalla rilocalizzazione e dal crescente sviluppo di data center. Il settore ricettivo ha registrato un aumento degli investimenti, con Roma in testa per numero e valore delle transazioni. Tuttavia, la ripresa più significativa ha riguardato il comparto direzionale, con Milano e Roma che hanno attratto capitali grazie all'interesse per immobili sostenibili.

FINALITÀ ISTITUZIONALI IN AMBITO REGIONALE

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

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

¹ <https://www.nomisma.it/press-area/presentato-il-3-osservatorio-sul-mercato-immobiliare-2024-di-nomisma/>

² <https://www.immobiliare.it/news/osservatorio-immobiliare/report-immobiliari/nel-terzo-trimestre-2024-il-mercato-italiano-ha-registrato-un-aumento-di-prezzi-46-domanda-27-e-offerta-73-degli-immobili-in-vendita-237271/#:-:text=Nel%20terzo%20trimestre%202024%20il.%25%20degli%20immobili%20in%20vendita>

³ <https://www.immobiliare.it/news/osservatorio-immobiliare/report-immobiliari/nel-terzo-trimestre-2024-il-mercato-italiano-ha-registrato-un-aumento-di-prezzi-46-domanda-27-e-offerta-73-degli-immobili-in-vendita-237271/#:-:text=Nel%20terzo%20trimestre%202024%20il.%25%20degli%20immobili%20in%20vendita>

⁴ <https://www.immobiliare.it/news/osservatorio-immobiliare/report-immobiliari/nel-terzo-trimestre-2024-il-mercato-italiano-ha-registrato-un-aumento-di-prezzi-46-domanda-27-e-offerta-73-degli-immobili-in-vendita-237271/#:-:text=Nel%20terzo%20trimestre%202024%20il.%25%20degli%20immobili%20in%20vendita>



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

Il 1° ottobre 2018 è stato avviato formalmente il procedimento di approvazione del PII MIND che è stato approvato, per quanto di competenza ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, con deliberazione della Giunta Comunale di Milano n. 129 e con delibera di Giunta Comunale di Rho n. 14 entrambe in data 31 gennaio 2020. A seguito dell'approvazione da parte delle due Amministrazioni comunali, il PII è stato approvato anche da Regione Lombardia nell'ambito del provvedimento Autorizzativo Unico Ambientale (PAUR) con d.g.r. n. 2826 del 10 febbraio 2020. Le valutazioni ambientali relative al Sito MIND sono state effettuate nell'ambito del PAUR il quale pone, alla base delle sue valutazioni, lo Studio di Impatto Ambientale che, a partire da un'analisi storica di inquadramento, identifica le progettualità di possibile impatto analizzando le singole componenti ambientali, sia in fase di cantiere che in fase di esercizio.

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

Addendum Convenzione Urbanistica

Il 24 e 25 novembre 2021 sono state rispettivamente convocate la Segreteria Tecnica e il Collegio di Vigilanza dell'AdP Expo, durante le quali i Comuni di Milano e Rho hanno proposto l'integrazione della Convenzione Urbanistica con un Addendum all'art. 13 della stessa. L'addendum ha l'obiettivo, limitatamente ad alcuni lotti di intervento degli stralci funzionali A01, A02, A03 e A04, di consentire il solo rilascio dei titoli edilizi privati nelle more dell'approvazione delle opere di urbanizzazione anche successivamente al rilascio dei titoli edilizi degli interventi privati. In data 25 gennaio 2022 l'Addendum alla Convenzione Urbanistica relativo all'Art.13.3 bis è stato sottoscritto dai Comuni di Milano, Rho, Arexpo, GSD Real Estate Srl, UniMI, Lendlease S.r.l., Lendlease SGR S.p.A., Anas S.p.A., Città Metropolitana di Milano, RFI S.p.A., Fondazione Human Technopole.

Di seguito l'attuazione nel corso del 2024.

Cessioni di aree al Comune di Milano

A dicembre 2024, in attuazione della Convenzione Urbanistica, è stato sottoscritto con il Comune di Milano un atto di trasferimento di aree, a valere sulla fase di attuazione del progetto c.d. T4, corrispondente a:

- passerella MIC (ex PEM);
- n. 5 Ponti attinenti alla tratta Loop Sud 2 (codice 18 - ponti carrabili e pedonali di accesso) come riportato nella tabella di cui all'art. 3.4 della Convenzione medesima.

I ricavi inerenti alle sopradette cessioni sono pari rispettivamente a 8.263.902 euro (Passerella) e 352.096,50 euro (Ponti) per un totale pari a 8.615.188,50 mln di euro.

Sono state inoltre cedute al Comune di Milano le aree oggetto di realizzazione della Fermata MIND-Merlata, ai fini dell'implementazione del progetto per un valore pari a 305.201,00 euro.

Stralci funzionali

Gli Stralci Funzionali, insieme alle loro specifiche Convenzioni Attuative, sono gli strumenti progettuali che definiscono gli interventi pubblici e privati e l'assetto delle aree in cessione e asservite all'uso pubblico, i servizi garantiti, le infrastrutture pubbliche o asservite previsti dal PII.

Al fine della verifica dello Stralcio Funzionale, circa la corretta attuazione del PII e dei suoi parametri urbanistici, e della sua approvazione da parte dei Comuni, deve essere preparato un Progetto di Stralcio Funzionale, che rappresenta uno strumento di maggior dettaglio per i singoli Lotti di Intervento contenuti nello stralcio stesso.

Si evidenziano di seguito i procedimenti in corso e conclusi nell'anno 2024.

Approvazione Stralci Funzionali privati e sottoscrizione Convenzioni Attuative

- in data 22 luglio 2024 i Comuni di Milano e di Rho hanno approvato la variante al progetto West Gate di MIND (stralcio A04), con presa d'atto delle modifiche intervenute ai regimi giuridici dei progetti di Stralcio Funzionali A01-02-03 (anch'essi facenti parte del West Gate);

04
13



- in data 11 dicembre 2024 i Comuni di Milano e di Rho hanno approvato il Progetto di Stralcio Funzionale A06 (a sud di Viale Decumano, in corrispondenza di Cascina Triulza);
- in data 19 dicembre 2024 i Comuni di Milano e di Rho hanno approvato il Progetto di Stralcio Funzionale dello studentato localizzato su Piazzale Expo 2015 (stralcio A14).

In esito all'approvazione del progetto di variante, in data 31 luglio 2024 è stata sottoscritta la modifica della Convenzione Attuativa degli stralci del West Gate (A01-02-03 e A04).

Per gli stralci Funzionali A06 e A14 è stata programmata la sottoscrizione delle Convenzioni Attuative nel 2025.

Presentazioni e approvazione Stralci Funzionali funzioni pubbliche:

- in data 26 settembre 2024 sono state protocollate le integrazioni al Progetto di Stralcio Funzionale A10 Human Technopole, a seguito della presentazione del 27 luglio 2023. Le integrazioni recepiscono le prime osservazioni degli Enti, le sopravvenute modifiche alle OO.UU. primarie di accessibilità allo stralcio e le modifiche al comparto dovute a scelte di Fondazione HT;
- in data 21 novembre 2024 è stato presentato il Progetto di Stralcio Funzionale A24, che prevede al suo interno il lotto destinato alle Caserme CC e GFD e il lotto per il parcheggio multipiano ad uso pubblico MSCP 24.1.

Nel luglio 2023, in esito alla consegna dei progetti definitivi delle Opere di Urbanizzazione Secondaria degli stralci A01-02-03-04 e dello stralcio A06 (percorso lungocanale, tratti interessati di Viale Decumano e percorsi asseviti interni agli stralci), il Comune di Milano ha avviato la relativa *Conferenza dei Servizi decisoria, ai fini delle asseverazioni tecniche ed economiche necessarie al rilascio dei relativi titoli abilitativi e conclusa positivamente in data 03 luglio 2024.*

Le sopraddette attività sono coordinate e presentate da Arexpo in qualità di Soggetto Attuatore del PII MIND.

Opere di Urbanizzazione di Completamento (OO.UU)

Nell'anno 2024 si è concluso il lungo iter amministrativo di approvazione in Conferenza dei servizi dei progetti definitivi di molte delle opere di completamento previsti dal PII MIND. Le opere di completamento, consistenti in riqualificazioni della viabilità esistente e realizzata in fase Expo, rappresentano delle infrastrutture che devono essere realizzate al realizzarsi dello sviluppo urbano privato e pubblico, il cui compimento segue specifiche tempistiche e determinate funzioni di insediamento.

In particolare, nel luglio 2024 sono stati approvati i progetti definitivi delle tratte cosiddette "Loop Ovest", "Loop Sud 1" e "Loop Sud 2", Porta Ovest e Ampliamento delle rampe A52, che costituiscono la principale viabilità di affluenza al sito MIND.

Inoltre, nel 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 Campus UniMI. (Stralci Funzionali A18-A25) e nel mese di ottobre 2024 quella relativa al Campus Human Technopole (Stralcio Funzionale A10).

Nuove Opere di Urbanizzazione

Con riferimento alle nuove opere di urbanizzazione, nel corso del 2024 si sono concluse le attività propedeutiche alla progettazione (Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali e Documento di Indirizzo alla Progettazione) del Parco del Cibo e della Salute e del Parco dello Sport e dell'intrattenimento. Per quanto riguarda la scuola pubblica (Stralcio Funzionale A26), con i settori competenti del Comune di Milano, è stato definito il dimensionamento di massima del plesso che comprenderà Asilo Nido, Scuola d'Infanzia, Scuola Primaria e Scuola Secondaria di Primo Grado per un totale di circa 640 utenti.

Infine, nel corso del 2024 si sono concluse le attività propedeutiche alla progettazione (DOCFAP e DIP) del Parcheggio Multipiano (MSCP 27.1) nell'area Roserio destinato ad ospitare buona parte dei parcheggi pubblici del sito, con particolare riferimento alle destinazioni della porzione est del sito.

Caserme Arma dei Carabinieri e Compagnia della Guardia di Finanza

In data 15 maggio 2023 è stato firmato, tra Regione Lombardia, Prefettura di Milano, Comando Legione Carabinieri "Lombardia", Comando Regionale Lombardia Guardia di Finanza, Comune di Milano, Comune



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

Arexpo, in detto Protocollo, si impegna a progettare, edificare e mettere a disposizione a ciascun Corpo d'Arma la porzione edilizia ad esso destinata all'interno di un unico organismo edilizio. Le caserme sorgeranno un'area di c.a. 4.400 mq nella parte di MIND in prossimità di Piazzale Expo 2015 posta sul confine tra il Comuni di Milano e Baranzate.

Il 6 maggio 2024 le valutazioni maturate all'interno del Tavolo Tecnico Operativo (costituito con provvedimento prefettizio nr. 0038176 del 05/02/2024 previsto dall'Art. 4 del Protocollo d'Intesa) al fine di acquisire e condividere ogni aggiornata informazione in merito allo stato della progettazione relativa all'intervento caserme, hanno ritenuto i contenuti sviluppati da Arexpo coerenti con il quadro esigenziale e condivisi con i referenti tecnici dell'Arma dei Carabinieri e della Guardia di Finanza.

Il 26 novembre 2024, a seguito di rilancio economico all'interno dell'Accordo Quadro progettazione, è stato firmato il contratto tra Arexpo e ATI Project per lo sviluppo del progetto di fattibilità tecnico-economica e del progetto esecutivo delle caserme (oltreché del multipiano adiacente) con tempistiche dettate da quanto condiviso nel Tavolo Tecnico Operativo (ultimazione lavori dicembre 2028).

Attività ambientali

Modifica concessione pozzi MIND

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

La variante alla derivazione di cui sopra è stata concessa con Decreto Dirigenziale Regionale n. 11338 del 24 luglio 2024.

Piano Monitoraggio Ambientale

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

Rispetto alla tematica delle acque sotterranee è in corso un Tavolo Tecnico con gli Enti Competenti al fine di monitorare i valori anomali legati al parametro Cromo VI nelle acque sotterranee in ingresso al sito MIND, ovvero a monte idrogeologico al confine con il Comune di Baranzate. È stato quindi siglato un accordo con la Regione Lombardia che ha portato alla realizzazione nell'area di proprietà Arexpo di piezometri di monitoraggio da parte di Regione Lombardia che vengono monitorati mensilmente dalla Regione stessa. I risultati del monitoraggio mensile verranno utilizzati per meglio definire la problematica e le eventuali azioni conseguenti da parte degli Enti di Controllo.

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



Il monitoraggio annuale della biodiversità ha permesso di evidenziare eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio arboreo funzionali a mantenere e/o migliorare il servizio ecosistemico specificatamente definito per il progetto MIND. Con riferimento, inoltre, al canale perimetrale è stato svolto un sopralluogo di tipo specialistico con il supporto anche del Consorzio Est Ticino Villosesi finalizzato a definire degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per contenere l'espansione incontrollata di graminacee all'interno del Canale che vanno a modificare lo spazio acqueo e sono conseguenza della derivazione di quantitativi ridotti di acqua dal Canale Villosesi. Infine, il monitoraggio del traffico ha fornito un completo quadro dei transiti bidirezionali sulle 14 sezioni stradali di riferimento e relativamente al trasporto pubblico locale, nonché il tasso di occupazione dei parcheggi interni ed esterni a MIND. Tale monitoraggio annuale, considerata la complessità dell'intervento in relazione ai futuri fruitori e al relativo traffico indotto nell'area, risulta utile a verificare nel tempo, man mano che lo sviluppo dell'area si realizza, le previsioni modellistiche nonché ad evidenziare eventuali nodi critici da attenzionare.

È stato inoltre somministrato ai dipendenti delle aziende interne al comparto MIND un primo questionario sulla mobilità pedonale e sulle proprie abitudini di spostamento verso il posto di lavoro. Sulla base delle 448 risposte pervenute è stato possibile analizzare il tipo di mezzo utilizzato attualmente per lo spostamento, la durata del tragitto e la propensione al cambiamento.

CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

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

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

Sempre a fine dicembre 2022, Arexpo ed il Concessionario Lendlease avevano, inoltre, predisposto atti per l'anticipo del canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio su ca. 1.53 mila mq dei 352 mila mq costituiti in diritto di superficie e atti di cessione di aree gravate da diritto di superficie in grado di sviluppare ca. 98 mila mq di SLP.

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

Con gli atti di cui sopra, nel corso del 2022, Lendlease aveva completato il programma di acquisizioni/anticipi necessari allo sviluppo della fase 1 del progetto (MIND Village e West Gate 1), di ca. 1.56 mila mq (1/3 dello sviluppo di MIND). Rispetto all'originaria previsione allegata al contratto di concessione, che prevedeva alla fine dell'anno 2022 un programma di acquisizioni/anticipi di ca. 1.33 mila mq di SLP, Lendlease aveva dunque richiesto ca. 23 mila mq di SLP aggiuntivi.

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

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

Sempre il 20 dicembre 2023 sono state cedute:

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

Nello stesso anno 2023 Lendlease, con riferimento alle concessioni in essere e in ragione delle complesse condizioni macroeconomiche del mercato immobiliare registrate da fine 2022 per effetto indiretto



principalmente del conflitto russo-ucraino, aveva richiesto ad Arexpo l'apertura di un tavolo di confronto per la verifica dell'incidenza di tali variate condizioni rispetto a quelle poste a base dell'originario equilibrio economico – finanziario concessorio. Lendlease nel corso del 2024 ha prodotto adeguata documentazione ad evidenza dell'impatto di tali variabili esogene sulle originarie condizioni di equilibrio economico dell'iniziativa. Si è dunque aperto un contraddittorio tra le parti al fine di individuare le misure più idonee a mitigare gli svantaggi economici rilevati e addivenire ad una proposta di riequilibrio economico finanziario della concessione. Il confronto tra le parti si è protratto per tutto l'esercizio 2024, portando in dicembre alla condivisione sostanziale dei principali elementi da inserire nell'accordo, rinviandone il dettaglio e la sottoscrizione al primo trimestre del 2025. In tali circostanze, ed in attesa di dare attuazione a tali misure, nel corso del 2024 non si è proceduto alla liberazione di aree della base e/o liberazione/cessione di aree della concessione aggiunta. Per gli esiti sulla negoziazione dell'Accordo di riequilibrio, si rinvia alla sezione 2 "fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura d'esercizio".

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

MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE - ANCORE DELLO SVILUPPO

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

STATO AVANZAMENTO LAVORI

Human Technopole (HT)

Attività di stazione appaltante ausiliaria per la Fondazione HT

Relativamente alla progettazione del nuovo Headquarters (comprensivo dei nuovi edifici "South Building" e "Polo tecnologico" e delle sistemazioni esterne di tutto il campus HT), nel maggio 2024 la Fondazione ha rappresentato la necessità di valutare una serie di modifiche progettuali al fine di contemperare nel progetto una serie di nuovi fabbisogni derivanti dall'integrazione del "Piano di implementazione delle Piattaforme Nazionali di ricerca" del novembre 2023 e dall'approvazione conseguente del nuovo "Piano Strategico 2024-2028" del dicembre 2023. Con nota in data 9 agosto 2024 la Fondazione HT ha formalizzato ad Arexpo la richiesta di valutare il miglior percorso procedurale ammissibile per poter approfondire con il Progettista RTI Pivarch Srl i nuovi fabbisogni, e, nel corso del mese di settembre 2024, Arexpo ha coordinato un tavolo tecnico con la Fondazione e il progettista per definire i contenuti tecnici di uno "Studio di fattibilità" da sviluppare al fine di verificare la fattibilità tecnica ed economica delle modifiche al progetto definitivo.

A fine ottobre 2024 il progettista ha fornito una prima restituzione dello Studio di fattibilità, individuando in via preliminare i limiti economici e confermando la fattibilità delle richieste di modifica, affinché la Fondazione potesse approvare nei propri organi di governance l'impegno di spesa e la definizione tecnica delle modifiche al progetto (approvazione avvenuta a novembre 2024). Lo Studio di fattibilità, corredato degli elaborati necessari per l'affidamento della variante al progetto definitivo, è stato completato a gennaio 2025, definendo un nuovo valore delle opere pari a ca. 208 milioni di euro.

Nel primo semestre 2025 è prevista la redazione della variante al progetto definitivo dell'Headquarters (South Building, Polo tecnologico e sistemazioni esterne del campus HT), finalizzata alla successiva indizione della Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art.38 del D.lgs. 36/2023.

Campus dell'Università degli Studi di Milano

In data 20 febbraio 2024, con proprie deliberazioni le Giunte comunali di Milano e di Rho, hanno approvato il progetto di stralci funzionali A18 e A25 attuativi del Programma Integrato di intervento MIND.

In data 29 maggio 2024 Arexpo ha sottoscritto un Atto Unilaterale d'Obbligo nei confronti dei Comuni di Milano e di Rho, rispetto alla garanzia della 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.

Attività di stazione appaltante ausiliaria per l'Università degli Studi di Milano

In data 29 novembre 2024, Arexpo S.p.A. e l'Università degli Studi di Milano (nel seguito UNIMI) hanno sottoscritto la convenzione ai sensi della L.R. n. 10/2018 avente ad oggetto lo svolgimento da parte di Arexpo delle attività ausiliarie di committenza e esercizio di funzioni di supporto tecnico, legale ed economico finanziario, relativamente alla fase di esecuzione nell'ambito della realizzazione del nuovo Campus.

In data 2 dicembre 2024 Arexpo S.p.A. ha dato avvio alle attività previste dalla convenzione di cui al punto precedente, nominando il RUP dei seguenti contratti:

- concessione tra UNIMI e Accademio S.r.l. per la realizzazione in finanza di progetto del nuovo Campus – relativamente alla sola progettazione esecutiva e realizzazione dei lavori;
- contratto d'appalto tra UNIMI e il RTI Manens S.p.A. per Direzione Lavori e Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione relative alla realizzazione del Campus UNIMI; progettazione di fattibilità tecnico-economica ed esecutiva, Coordinamento della sicurezza e Direzione Lavori dei relativi allestimenti;
- contratto d'appalto tra l'UNIMI e il RTI Inarcheck per lo svolgimento delle attività di verifica ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016 del progetto definitivo ed esecutivo dei lavori di realizzazione del nuovo Campus.

I lavori di realizzazione del nuovo Campus sono iniziati l'8 maggio 2024.

Alla data del 31 dicembre 2024 l'avanzamento economico dei lavori è stato del 6,45%, su un importo totale dei lavori di € 350.333.187,00 (compresi oneri della sicurezza, IVA esclusa).

Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR)

Il CNR ha bandito, con Avviso protocollo n. 77157 del 6 marzo 2024, un'indagine di mercato esplorativa non vincolante per la ricerca di un terreno edificabile sito nell'area metropolitana di Milano – zona nord-ovest – da acquistare e adibire a sede e dove insediare un nuovo polo della ricerca e trasferire le attività riferite alle scienze biomediche, scienze fisiche e bio-agroalimentari, scienze chimiche e tecnologie dei materiali al momento svolte in almeno otto diversi istituti.

Arexpo ha ritenuto di estremo interesse l'insediamento in MIND di tale ulteriore funzione pubblica per la ricerca scientifica e, previo parere positivo della Segreteria Tecnica e del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma Expo, interpellate ai sensi dell'art. 4.2.5 delle NTA del PII MIND, ha formulato apposita manifestazione di interesse al CNR. In particolare, Arexpo ha manifestato, in termini non vincolanti, l'interesse a vendere al CNR una porzione di area di estensione territoriale pari a circa 6.000 mq collocata nello stralcio funzionale denominato A21, posto accanto al lotto di insediamento del Campus di UNIMI, al prezzo di congruità da determinarsi da parte dell'Agenzia delle Entrate.

I requisiti per aderire alla manifestazione di interesse consistevano principalmente nella richiesta di circa 20.000 mq (sino ad un massimo di 35.000) da destinare a uffici, laboratori, spazi comuni; la vicinanza a centri di ricerca e università; nonché l'accessibilità all'area (trasporto pubblico, parcheggi pubblici).

L'area individuata da Arexpo all'interno di MIND per l'insediamento della nuova sede del CNR è posizionata vicino al Campus UniMI (nello Stralcio Funzionale A21) e ammonta a una superficie fondiaria pari a ca. 8.567 mq.

La candidatura effettuata da Arexpo è stata esaminata da una Commissione di valutazione allo scopo nominata dal CNR (Prot. 231046 del 03/07/2024) la quale, a seguito di apposita istruttoria e di sopralluoghi, ha reso le sue determinazioni favorevoli.

Con protocollo 2024-CNROA00-0359732 del 02/10/2024 la Direzione Generale del CNR, ha pertanto comunicato l'accoglimento della proposta formulata da Arexpo, con l'avvio delle procedure necessarie per giungere all'acquisto dell'area.



FERMATA MIND-MERLATA

Successivamente alla fase di condivisione preliminare del progetto della Fermata con gli Enti coinvolti, che è stata svolta in tavoli tecnici dedicati nel corso del 2023, all'inizio del 2024 è stata perfezionata anche la negoziazione della Convenzione attuativa per la realizzazione della Fermata, prevista dal Protocollo di intesa del 2019, da sottoscrivere con RFI, Comune di Milano e Regione Lombardia.

Lo schema di Convenzione attuativa, che definisce gli impegni di spesa a copertura dei costi per la realizzazione della fermata, nonché l'impegno per Arexpo a realizzare una nuova rampa ciclabile di connessione tra la nuova stazione, il comparto di Cascina Merlata e MIND, oltre a definire un cronoprogramma delle attività con impegni delle Parti a realizzare le opere entro l'attivazione del Campus dell'Università ad oggi programmato per l'anno accademico 2027 - 2028, è stato approvato nel CdA di Arexpo a marzo 2024. La sottoscrizione della Convenzione è poi avvenuta il 7 giugno 2024.

Contestualmente, a giugno 2024, secondo le previsioni della predetta Convenzione e del PII, è stata perfezionata la cessione da Arexpo al Comune di Milano dell'area ove il progetto prevede la realizzazione del Fabbricato Viaggiatori della Fermata.

Nel luglio 2024 RFI ha completato l'iter approvativo delle opere ferroviarie relative alla Fermata, mentre a dicembre 2024 sono stati avviati gli iter autorizzativi del Fabbricato viaggiatori (a cura di RFI) e della Rampa ciclabile (a cura di Arexpo), la cui previsione di completamento è prevista entro il primo trimestre 2025.

PARCO CARDANO "1 E 2" (UNIPV)

L'Università degli Studi di Pavia ("UNIPV") è proprietaria di un complesso immobiliare parzialmente dismesso e sottoutilizzato, sito in Pavia, sul quale la stessa ha promosso un intervento di riqualificazione vocato alla ricerca scientifica. L'intervento in oggetto consiste nella realizzazione, in un'ottica rigenerativa, di un parco scientifico (il c.d. "Parco Cardano") composto da due interventi distinti ed indipendenti aventi ad oggetto la realizzazione di (i) laboratori e uffici dedicati all'attività di ricerca scientifica di UNIPV (il c.d. "Parco Cardano 1"), in gran parte finanziato da Regione Lombardia; e di (ii) laboratori e uffici dedicati alla ricerca scientifica applicata di aziende private ed altri enti pubblici, da svolgersi in sinergia con le attività di ricerca condotte dall'Università (il c.d. "Parco Cardano 2").

In data 3 agosto 2021, Arexpo e UNIPV hanno sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 23 bis della L.R. n. 12/2005 (l'"Accordo Quadro") per l'istituzione di una cooperazione retta da comuni interessi quali lo sviluppo di ecosistemi di innovazione che, valorizzando il territorio, riuniscano la ricerca universitaria e le imprese attive nei settori della ricerca, dei servizi innovativi, della salute, dello sviluppo e del progresso umano l'affermazione di un modello di crescita economica sostenibile attraverso il trasferimento di tecnologie, l'attrazione di imprese e lo sviluppo di funzioni connesse all'innovazione, alla ricerca ed alla diffusione di servizi innovativi; lo sviluppo di filiere produttive e di distretti di innovazione, favorendo la condivisione di strutture e lo scambio di conoscenze e competenze; il consolidamento e lo sviluppo innovativo della ricerca e della cultura universitaria che possa dialogare anche con lo sviluppo a vocazione scientifica e di ricerca di MIND; la realizzazione di interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana sul territorio lombardo mediante l'insediamento di funzioni innovative e di ricerca; nonché, il sostegno alla localizzazione di imprese ad alto tasso di innovazione tecnologica nel territorio pavese e lombardo, mediante la promozione di sinergie tra università, istituzioni pubbliche, imprese private ed investitori).

Con riferimento alla realizzazione del Parco Cardano 1, in data 14 marzo 2022, le Parti hanno sottoscritto un accordo attuativo dell'Accordo Quadro, ai sensi del quale Arexpo, dietro rimborso costi da parte di UNIPV, ha svolto l'attività di committenza ausiliaria della progettazione e sta svolgendo l'attività di committenza ausiliaria per la procedura di affidamento della realizzazione dei relativi edifici.

Con riferimento invece al Parco Cardano 2, in data 31 gennaio 2023, Arexpo ed UNIPV hanno sottoscritto una lettera di intenti in forza della quale è stata avviata un'attività istruttoria finalizzata a valutare l'opportunità di stipulare un accordo che consenta la realizzazione del Parco Cardano 2, o di parte di questo, mediante attribuzione ad Arexpo da UNIPV di un idoneo diritto reale sull'area ai fini dell'attribuzione ad Arexpo medesima della qualità di soggetto attuatore della relativa disciplina urbanistica. Parallelamente, in data 7 aprile 2023, Arexpo ed UNIPV hanno sottoscritto un ulteriore accordo attuativo dell'Accordo Quadro ai sensi del quale, dietro rimborso dei costi, Arexpo ha collaborato con UNIPV ai fini del



perfezionamento dell'iter urbanistico concernente il Parco Cardano 2. Quanto all'attività istruttoria condotta ai sensi della sopraddegnata lettera di intenti, Arexpo, con il supporto di professionisti esterni specializzati, ha svolto un'accurata due diligence sugli aspetti tecnici, ambientali, legali e finanziari della prospettata operazione di realizzazione da parte di Arexpo del Parco Cardano 2.

Gli esiti della predetta due diligence sono stati complessivamente positivi e hanno consentito di individuare le condizioni realizzative per la fattibilità tecnica, legale e finanziaria dell'intervento in questione, non rilevandosi criticità pre-acquisitive ma solo punti di attenzione da riflettere nelle condizioni contrattuali.

Tenendo in considerazione le condizioni realizzative di cui sopra, Arexpo, previa approvazione da parte del CDA nella seduta del 23 maggio 2023, ha sottoscritto con UNIPV, in data 7 luglio 2023, un term sheet in cui le stesse, manifestando il loro reciproco preliminare interesse all'attuazione da parte di Arexpo del Parco Cardano 2, hanno identificato, senza assumere impegni di natura vincolante, in buona fede e in spirito di collaborazione, le fasi, nonché i principali termini e le condizioni generali ed essenziali dell'operazione.

A seguito della sottoscrizione del predetto term sheet le Parti hanno, da una parte, proseguito nel percorso volto al perfezionamento dell'iter urbanistico, che si è concluso con l'approvazione del Piano Attuativo da parte del Comune di Pavia con deliberazione della Giunta comunale n. 352 in data 30 maggio 2024, e, dall'altra, avviato e condotto la negoziazione del contratto per la costituzione del diritto di superficie sull'area interessata dal c.d. Stralcio A del piano attuativo, autorizzato dall'Assemblea dei Soci, ai sensi dell'art. 10.1 dello Statuto sociale, in data 18 settembre 2024.

In data 15 novembre 2024 è stata stipulata fra Arexpo, UNIPV e il Comune di Pavia, la Convenzione urbanistica del Piano Attuativo e la c.d. Convenzione "di gestione" per il Parco Cardano; contestualmente, Arexpo e UNIPV hanno sottoscritto la concessione in diritto di superficie dello "Stralcio A".

Il 23 dicembre 2024 è stata avviata la procedura per l'affidamento della progettazione dello "Stralcio A", di cui si prevede l'aggiudicazione entro il primo trimestre 2025.

Con particolare riguardo alla fase "lavori" del Parco Cardano 2:

- con determina del Direttore Generale di UNIPV prot. 39082 in data 8 marzo 2024 è stato autorizzato l'affidamento in favore di Arexpo delle seguenti prestazioni:
 - attività di committenza ausiliaria relativa alla fase dei lavori di realizzazione di Parco Cardano, con riguardo alle attività finalizzate ad avvio, espletamento della procedura di gara e stipula del contratto d'appalto;
 - attività di Direzione Lavori del relativo cantiere;
- con successiva determina prot. 211554 in data 11 novembre 2024 il Direttore Generale di UNIPV ha autorizzato l'affidamento in favore di Arexpo delle seguenti ulteriori prestazioni:
 - estensione delle predette attività di committenza ausiliaria alla fase di gestione del contratto d'appalto;
 - attività di direzione operativa, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e gestione BIM del cantiere.

In data 31 luglio 2024 Arexpo ha bandito, in nome e per conto di UNIPV, una procedura aperta telematica ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. n. 36/2023 per l'affidamento dei predetti lavori. All'esito dello svolgimento della gara è risultata aggiudicataria l'offerta tecnica ed economica dell'impresa ITI Impresa Generale S.p.A. di Modena, come da provvedimento di aggiudicazione del 28 novembre 2024, adottato a seguito del buon esito delle verifiche, in capo all'appaltatore, del possesso dei requisiti di ordine generale e dei requisiti di capacità economico finanziaria e tecnico organizzativa previsti dal disciplinare di gara.

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

Nel corso del 2024 Arexpo ha sottoscritto nuovi accordi di collaborazione ai sensi dell'art. 5, comma 6 del D.lgs. n. 50/2016 poi confluito nell'art. 7 comma 4 del D.lgs. 36/2023, con Regione Lombardia, INVIMIT SGR S.p.A, e con singoli comuni.



In particolare:

Azienda Socio-Sanitaria territoriale valle Olona e Arexpo hanno sottoscritto un Accordo Quadro e il 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;

Regione Lombardia e Arexpo hanno sottoscritto un nuovo Accordo Attuativo volto alla collaborazione in materia di attrazione degli investimenti finalizzati alla realizzazione di interventi di rigenerazione urbana e alla sperimentazione presso il "Parco Cardano" di Pavia, di un modello di "zona di innovazione e sviluppo" (c.d. "ZIS") a valenza regionale.

Comune di Seregno e Arexpo hanno sottoscritto l'Accordo Attuativo n. 2 del 18/07/2024, volto alla realizzazione del "Polo dell'Innovazione ex clinica Santa Maria" di proprietà del Comune, e, nello specifico, l'attività di committenza ausiliaria ai sensi del D.lgs. n. 36/2023, da prestarsi da parte di Arexpo in collaborazione con il Comune di Seregno, con riferimento alle procedure per l'affidamento, relativamente al predetto Polo, di: Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE); Progetto Esecutivo (PE); Verifica della Progettazione; Gara Direzione Lavori e CSE; Gara Appalto Lavori.

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

RAGIONE SOCIALE	ACCORDO	Data firma accordo	Data fine	TOTALE Rimborsi 2024 (€)
Azienda Socio-Sanitaria Territoriale Valle Olona	Busto Gallarate	16/04/2024	17/04/2025	58.208
Regione Lombardia	Attrattività degli Investimenti + ZIS	29/05/2024	31/12/2024	114.644
INVIMIT SGR S.p.A.	Due diligence Immobili	13/06/2024	31/07/2024	30.239
Comune di Seregno	AA2	18/07/2024	30/06/2026	13.072
Rimborsi da Accordi 23 bis anni precedenti				337.575
				553.738

CONTRIBUTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE NEL PROGETTO MIND

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

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

MEZZI FINANZIARI

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

Il finanziamento Senior era così composto:

- Linea A) 14,4 milioni di euro - amortizing: garantita dalle cessioni di aree e immobili verso UNIMI e Fondazione HT, con durata prevista in 2 anni.
- Linea B) 78,7 milioni di euro - amortizing: linea assistita da cessione dei canoni derivanti dal contratto di Concessione Base stipulato con Lendlease, con durata prevista in 15 anni.



- Linea C) 78,8 milioni di euro - amortizing: di natura Project è garantita da ipoteca iscritta sui diritti volumetrici che residuano sull'area (ca. 227.500 mq di SLP) ovvero quelli relativi alla Concessione Aggiunta oltre che da ipoteca iscritta sulla "nuda proprietà" per la concessione Base, con durata prevista in 15 anni.
- Linea D) 27 milioni di euro - bullet; determinata sulla base della quota residua del finanziamento di 210 mln, prevista Ballon, con durata prevista in 16 anni.

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

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

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

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

Al 31 dicembre 2024 la situazione del finanziamento è la seguente:

	Finanziamento residuo	Debito vs Banche	Debito vs altri (Finlombarda)
Linea B	71.500.000	61.469.136 €	10.030.864 €

Si consideri che a seguito della "ristrutturazione" del debito intervenuta nel 2020, unita al rimborso anticipato intervenuto nel corso del 2022, la società ha ridotto notevolmente il carico di oneri finanziari registrando, nell'esercizio 2024, oneri finanziari per ca. 2,1 contro i 12,3 milioni di interessi corrisposti nell'anno 2019.

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

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

Alla data del 31 dicembre 2024, entrambi i parametri finanziari sono stati rispettati.

ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE

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



Stato patrimoniale riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2024	%	31/12/2023	%
Immobilizzazioni immateriali	705	0,17%	0	0,00%
Immobilizzazioni materiali	214.275	52,98%	199.579	49,69%
Immobilizzazioni finanziarie	20	0,00%	20	0,00%
Attivo fisso	215.000	53,16%	199.599	49,70%
Liquidità differite	149.139	36,87%	153.643	38,26%
Liquidità immediate	40.315	9,97%	48.383	12,05%
Capitale investito	404.454	100,00%	401.625	100,00%
Capitale sociale	100.080	24,74%	100.080	24,92%
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	29.881	7,39%	29.881	7,44%
Riserva legale	501	0,12%	432	0,11%
Altre riserve - versamenti in conto capitale	0	0,00%	0	0,00%
Utili (perdite) portati a nuovo	-9.458	-2,34%	-10.772	-2,68%
Utile d'esercizio	83	0,02%	1.383	0,34%
Patrimonio netto	121.087	29,94%	121.004	30,13%
Passività consolidate	242.304	59,91%	266.498	66,35%
Passività correnti	41.063	10,15%	14.123	3,52%
Capitale di finanziamento	404.454	100,00%	401.625	100,00%

L'attivo fisso nell'anno 2024 è pari a **215 milioni di euro**, composto principalmente da immobilizzazioni materiali per circa **214,28 milioni di euro**, costituite da:

- **199 milioni di euro**, relativi a fabbricati e terreni, a sua volta composti:
 - **106,80 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Base;
 - **37,50 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Aggiunta;
 - **32,85 milioni di euro**, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico;
 - **21,84 milioni di euro**, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico.
- **0,33 milioni di euro**, relativi ad attrezzature, impianti e macchinari ed altri beni (mobili, arredi, dotazioni d'ufficio).
- **14,95 milioni di euro**, relativi alle immobilizzazioni in corso e acconti, a sua volta composti da:
 - **11,60 milioni di euro** relativi all'acconto per progetto del parcheggio pubblico denominato "Molo";
 - **3,07 milioni di euro** pari ai costi sostenuti per la realizzazione delle opere d'ambito;
 - **0,16 milioni di euro** di Opere pubbliche (Caserme, parcheggio Caserme e parcheggio Roserio);
 - **0,11 milioni di euro** per il Parco Cardano di Pavia.

Le Liquidità differite, pari complessivamente a **149,14 milioni di euro** sono principalmente composte da:

- **8,93 milioni di euro** per rimanenze costituite da opere presenti sul sito e promesse, da Convenzione Urbanistica, in cessione alle pubbliche amministrazioni di Milano e Rho a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
- **139,31 milioni di euro** relativi a crediti, di cui:



- **64,04 milioni di euro** per crediti verso clienti (quali ca. 37,12 milioni esigibili da Lendlease oltre il 2025 nel rispetto della Curva Economica di Progetto e 3,26 milioni di euro esigibili da UniMI oltre il 2025 e precisamente a 60 gg dal collaudo del nuovo Campus realizzato in MIND);
 - **14,07 milioni di euro** per imposte anticipate su perdite fiscali generate in esercizi precedenti e nell'attuali esercizio;
 - **61,21 milioni di euro** relativi a crediti verso altri (per la maggior parte riferibili agli atti di cessione delle opere nei confronti dei Comuni di Milano e Rho, a futuro scomputo degli oneri dovuti per OOUU primaria e secondaria).
- **0,89 milioni di euro** per ratei e risconti attivi, inerenti principalmente alle residue commissioni corrisposte sul finanziamento senior di competenza di esercizi successivi, e partite minori.

Il Patrimonio Netto, pari a **121,09 milioni di euro**, è sostanzialmente composto da:

- **100,08 milioni di euro** di capitale sociale, interamente sottoscritto e versato;
- **29,88 milioni di euro** di riserva sovrapprezzo delle azioni;
- **0,50 milioni di euro** di riserva legale;
- **-9,46 milioni di euro** di perdite portate a nuovo;
- **0,08 milioni di euro riferibili all'utile di esercizio.**

Le Passività Correnti, pari a **41,06 milioni di euro**, sono essenzialmente composte da:

- **8,97 milioni di euro** per debiti verso fornitori derivanti da spese inerenti alla gestione ed agli investimenti.
- **28,20 milioni di euro** quali debiti per la realizzazione delle opere pubbliche coperte da contributo di Regione Lombardia
- **0,38 milioni di euro** relativi a debiti tributari e verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale;
- **1,5 milioni di euro** inerenti alla quota del finanziamento senior in scadenza nel 2025 (considerando il debito vs Banca Intesa e Finlombarda);
- **1,13 milioni di euro** relativi ad altri debiti;
- **1,49 milioni di euro** riferiti a risconti passivi e fondi rischi ed oneri di competenza del prossimo esercizio (di cui 1 milione per risconti riferiti alla concessione base e al calcolo degli interessi derivanti dall'applicazione del metodo del costo ammortizzato sui crediti oltre l'esercizio e 0,49 milioni riferiti a fondi rischi ed oneri).

Le passività consolidate del valore di ca. **242,30 milioni di euro** sono riferibili quanto a:

- **70 milioni di euro** inerenti al debito residuo del finanziamento senior e ai debiti verso Finlombarda S.p.A.;
- **1,08 milioni di euro** riferiti alla quota del fondo TFR;
- **24,03 milioni di euro** riferiti a debiti vs. le amministrazioni comunali di Milano e Rho e relativi ai costi di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.
- **131,8 milioni** riferiti al residuo dell'acconto sul contributo pubblico di Regione Lombardia incassato nell'esercizio precedente.
- **15,39 milioni di euro** riferiti principalmente alla quota di sconto, che va oltre l'esercizio successivo, della fattura emessa verso Lendlease e relativa all'anticipo del canone di diritto di superficie di ca. 30 mila mq di SLP a valere sulla concessione base (seguendo parere Agenzia delle Entrate importo della fattura sarà scontato in ogni periodo contabile sino alla fine della concessione).

Di seguito viene riportato il conto economico riclassificato.



Conto economico riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2024	%	31/12/2023	%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.455	24,50%	43.586	178,27%
Variazione delle rimanenze	-2.768	-19,63%	-34.546	-141,30%
Altri ricavi	13.416	95,13%	15.409	63,03%
Valore della produzione operativa	14.103	100,00%	24.449	100,00%
Costi esterni operativi	15.760	111,75%	14.599	59,71%
Valore aggiunto	-1.657	-11,75%	9.850	40,29%
Costo del personale	4.690	33,26%	4.541	18,57%
Margine Operativo Lordo	-6.347	-45,00%	5.309	21,71%
Ammortamenti e Accantonamenti	312	45,00%	1.311	5,36%
Risultato Operativo	-6.659	-47,22%	3.998	16,35%
Oneri finanziari	1.113	7,89%	1.578	6,45%
Risultato lordo	-7.772	-55,11%	2.420	9,90%
Imposte sul reddito	-7.854	-55,69%	1.037	4,24%
Risultato netto	82	0,58%	1.383	5,66%

Il Valore della produzione registrato nell'esercizio è pari a 14,10 milioni di euro, dovuto principalmente ai ricavi delle vendite e delle prestazioni ed altri ricavi relativi a:

- ricavi da cessioni della Passerella PEM e di 5 ponti carrai e pedonali ai Comuni di Milano (ca. 8,62 milioni di euro);
- ricavi per diritti di superficie (canoni di concessione base e aggiunta) (ca. 1,83 milioni di euro)
- ricavi da rimborsi forfettari da Lendlease per l'urbanizzazione dell'area (ca. 22 mila euro);
- ricavi affitti attivi, rimborsi spese del sito, servizi dedicati e servizi di committenza ausiliaria per commesse Mind (Fondazione Human Technopole e UNIMI), e commesse fuori MIND (ca. 3,57 milioni di euro)
- sopravvenienze attive da varianti generate principalmente dall'incremento delle tariffe delle OOUU applicate dal Comune di Rho che aumentano il valore dei terreni della concessione base già capitalizzati e da un minor costo nei confronti del Comune di Milano per una riduzione dei titoli rilasciati a seguito di una variante sul palazzo 'Horizon' (ca. 1,54 milioni di euro);
- altre sopravvenienze per ca. 1,29 milioni di euro di cui ca. 0,97 milioni di euro legati alla cessione della passerella.

La variazione negativa delle rimanenze, pari a ca. **-2,77 milioni di euro** è il risultato dello scarico del magazzino relativamente le aree e opere cedute (Passerella PEM e ponti carrai e pedonali).

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

Il risultato negativo registrato in questo esercizio, pari a **-1,66 milioni di euro** è causato principalmente:

- dall'aggiornamento delle tariffe delle OO.UU. da parte del Comune di Rho che genera un costo aggiuntivo pari a 6,76 milioni di euro;
- dalla sopravvenienza passiva derivante dalla richiesta da parte Lendlease di una variante progettuale sul parcheggio denominato "Molo" con conseguente riduzione di -5.906 mq di titoli edificatori. A tale richiesta consegue una nota di credito sui rimborsi dei titoli già fatturati da Arexpo a Lendlease.

In assenza di questi eventi 'eccezionali', il valore aggiunto sarebbe stato pari a 6,74 milioni di euro.

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



Il Risultato netto pari a euro 82.648,00 considera imposte anticipate riconosciute nell'esercizio per – 7,9 milioni di euro.

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni (rimanenze)	31/12/24	31/12/23
Attivo fisso (tot.immo + rimanenze)	223.933	211.300
Patrimonio netto	121.087	119.621
Quoziente primario di struttura	54,07%	56,61%
Mezzi propri (patrimonio netto) e passività consolidate	363.391	387.502
Quoziente secondario di struttura	162,28%	183,39%

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

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

Il quoziente primario di struttura registra un decremento rispetto al precedente esercizio per l'effetto dell'incremento dell'attivo fisso mentre il patrimonio netto è rimasto stabile. Questo aumento dell'Attivo fisso deriva principalmente dall'aumento delle immobilizzazioni in corso per ca 12,5 milioni di euro (acconto del Molo per 11,6 milioni di euro).

Al pari, sempre per effetto dell'aumento delle immobilizzazioni in corso, anche il quoziente secondario di struttura registra un decremento rispetto al precedente esercizio, nonostante la leggera riduzione delle passività consolidate.

OPERAZIONI ATIPICHE O INUSUALI

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

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ

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

INVESTIMENTI

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

ATTIVITÀ DI RICERCA E DI SVILUPPO

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

ORGANISMO DI VIGILANZA (O.d.V.)

Nella seduta del 23 aprile 2024 il Consiglio di Amministrazione ha nominato il nuovo Organismo di vigilanza.

Nel corso dell'esercizio 2024 l'O.d.V. ha proseguito con le proprie attività di controllo al fine di verificare la coerenza e l'aggiornamento del vigente Modello Organizzativo anche tramite la struttura di Internal Audit. Al termine di tale attività l'O.d.V., dopo aver rappresentato alla Società le modifiche al catalogo dei reati presupposto 231 intervenute successivamente all'ultimo aggiornamento del Modello 231, ha suggerito di procedere all'aggiornamento del documento.



L'O.d.V. ha preso atto che la Società si è prontamente attivata in tal senso, provvedendo ad aggiornare il Modello Organizzativo e attuando tutti gli adempimenti previsti in materia di Whistleblowing dal D.lgs. n. 24 del 2023.

L'O.d.V. nel 2024, unitamente all'RPCT, ha definito il piano delle attività che verranno svolte nel corso del 2025.

AZIONI PROPRIE POSSEDUTE, ACQUISTATE E ALIENATE

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

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

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

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

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

MODIFICHE STATUTARIE: DENOMINAZIONE

Il rebranding di Arexpo nasce dall'esigenza di assumere un'identità più nazionale e meno legata a Expo 2015, in linea con l'evoluzione della Società. Da realtà inizialmente focalizzata sull'area dell'Esposizione Universale, Arexpo è diventata un soggetto strategico nella rigenerazione urbana su scala nazionale, ampliando il proprio ruolo e le proprie competenze. Questo cambiamento ha reso necessario un nuovo nome e una nuova identità visiva, capaci di rappresentare con maggiore chiarezza la missione e la visione della società.

Il nome Principia sintetizza questa trasformazione. Richiama sia l'imperativo del verbo latino "principiare" (iniziare, dare slancio) sia il plurale neutro di "principium" (principio, fondamento), esprimendo l'attitudine della società a guidare processi di innovazione e rigenerazione urbana.

Il logotipo si ispira alla corrente artistica dell'Op-Art italiana, con un segno grafico costituito da linee verticali ritmate e sfasate che generano un effetto tridimensionale. Questo simbolo rappresenta trasformazione, profondità e capacità di visione, valori fondamentali per Principia. La tipografia Forma, scelta per il marchio, unisce tradizione e modernità, mentre la palette cromatica, basata su bianco e nero con accenti di rosso acceso, comunica autorevolezza, dinamismo e impatto visivo.

Questa nuova identità visiva rende "Principia" un marchio forte e distintivo, capace di raccontare la sua missione con coerenza, visione e innovazione.

In data 3 aprile 2025 l'assemblea degli Azionisti ha approvato all'unanimità la modifica della denominazione della Società stabilendo la sua efficacia a decorrere del 1° luglio 2025.

CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DI OO.PP. IN MIND (LEGGE 30 DICEMBRE 2024, N. 207)

Il Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 (legge di bilancio 2025 del 30 dicembre 2024, n.207), al comma 875 dell'articolo 1, ha previsto l'istituzione di un fondo per assicurare il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese, con una dotazione complessiva, per il periodo 2027-2036, di 18.486 milioni di euro. In febbraio Arexpo ha fatto istanza al MEF per l'attribuzione di una quota di tali contributi per la realizzazione delle opere pubbliche all'interno dell'area MIND- *Milano Innovation District*.

Il MEF con decreto 11 marzo 2025 ha destinato ad Arexpo, a valere sulla quota del Fondo attribuita allo stesso Ministero, un contributo per il finanziamento degli interventi di importo pari ad:

- euro 15.000.000 per l'anno 2027



- euro 25.000.000 per l'anno 2028
- euro 30.000.000 per l'anno 2029
- euro 22.500.000 per l'anno 2030
- euro 18.500.000 per l'anno 2031
- euro 23.000.000 per l'anno 2032
- euro 6.000.000 per l'anno 2033

Tali contributi sono relativi ad un preciso elenco di opere, allegato allo stesso Decreto, identificate mediante CUP e sintetizzate ognuna con una scheda progettuale che riporta le informazioni relative all'intervento, al soggetto attuatore, al costo complessivo e alle modalità di attuazione secondo un dettagliato cronoprogramma procedurale e finanziario, il cui rispetto è essenziale per non incorrere in una revoca delle risorse assegnate.

RIEQUILIBRIO DELLE CONCESSIONI

Lendlease S.r.l., in data 15 settembre 2023, ha formalmente richiesto ad Arexpo, ai sensi dell'art. 16 delle Concessioni, l'avvio del procedimento negoziale di riequilibrio del Piano Economico Finanziario ("PEF") dell'Iniziativa di sviluppo del PII MIND, a causa delle mutate condizioni economiche di contorno e di progetto. Arexpo e Lendlease hanno quindi istituito un tavolo negoziale stabile, la cui attività si è conclusa lo scorso 11 marzo u.s., al termine della tredicesima seduta, con la condivisione di un articolato testo di puntuazione recante le condivise misure di mitigazione del disequilibrio e le relative condizioni di attuazione.

L'attività negoziale si è conclusa confermando le indicazioni già riportate nell'Informativa al Consiglio di Amministrazione del 27 novembre 2024, sia in termini di impostazione che di merito come di seguito sintetizzate:

- (i) differimento nel corso del tempo di durata delle Concessioni i termini di pagamento vigenti e di prossima scadenza in capo al Concessionario;
- (ii) rimodulazione dei termini di pagamento dei canoni per i prossimi sviluppi della Concessione Base, previa condivisione di un cronoprogramma di sviluppo protetto dal rilascio di una nuova fidejussione da parte del Concessionario da escutere in caso di cessazione anticipata delle Concessioni per qualsiasi motivo e/o in caso di mancato completamento dello sviluppo da parte di Lendlease entro i termini per attuare il PII Mind previsti dalla Convenzione urbanistica;
- (iii) eliminazione degli impatti inflattivi e riduzione degli impatti dell'attualizzazione sugli importi dovuti Concessionario;
- (iv) Rimodulazione dei rispettivi oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di completamento, delle opere d'ambito e delle opere di interesse pubblico previste dal PII MIND, con l'assunzione dei relativi oneri in prevalenza in capo ad Arexpo.

In merito a tale ultima misura, si precisa che Arexpo vi potrà far fronte in forza del contributo regionale di cui alla Legge regionale n. 17/2022 (già elargito dalla Regione Lombardia) e del contributo statale conseguente all'accesso da parte di Arexpo al fondo per assicurare il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 1, commi 875 e 876 della Legge 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge Finanziaria per il 2025).

Le misure mitigatrici concordate avranno carattere temporaneo e saranno soggette ad un costante periodo di monitoraggio biennale. Ad esito del predetto monitoraggio, da una parte, Arexpo potrà richiedere l'eventuale restituzione a Lendlease dell'effetto utile generato dall'applicazione delle misure di riequilibrio, una volta superata l'attuale contingente fase di disequilibrio e, dall'altra, Lendlease avrà la facoltà di richiedere ad Arexpo l'eventuale riapertura del tavolo di riequilibrio qualora, nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione concordate, dovesse perdurare a causa degli stessi eventi che hanno comportato l'apertura del procedimento in questione, una situazione di disequilibrio tale da non consentire l'attuazione del PII MIND in linea con quanto previsto dal nuovo piano economico finanziario di riequilibrio.



TEST DI VERIFICA PER LA TENUTA DELLE MISURE DEL PIANO DI RIEQUILIBRIO E PER LA RECUPERABILITÀ DELLE IMPOSTE ANTICIPATE

Contemporaneamente alla negoziazione delle misure esposte nel paragrafo precedente si è provveduto a simulare il loro impatto all'interno del Piano Industriale di Arexpo, al fine di verificare la tenuta dello stesso dal punto di vista sia economico che finanziario. I risultati emersi sono stati sintetizzati in un impairment test sottoposto all'approvazione del CdA del 26 marzo 2025, da cui, in estrema sintesi, si evince che nel prossimo decennio necessario a completare lo sviluppo di MIND, ovvero tra il 2025-2036, Arexpo dovrebbe generare un utile cumulato complessivo prossimo ai 60 milioni di euro con una previsione di cassa a fine 2036, dunque post estinzione del debito senior, di ca. 50 milioni di euro. Tali valori saranno confermati nell'aggiornamento del Piano Industriale che sarà sottoposto nel corso del 2025 all'approvazione della nuova consiliatura.

Per quanto sopra esposto la Società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti ritenendo opportuno modificare le modalità di calcolo considerando le imposte anticipate su tutte le perdite fiscali non ancora recuperate al 31 dicembre 2024, oltre a tutta l'ACE formatasi nei precedenti esercizi e non ancora recuperata al 31 dicembre 2024. Nei precedenti esercizi, in un'ottica fortemente prudenziale che si è rilevata restrittiva, il conteggio era stato effettuato su differenze temporali parziali. Nell'esercizio appena concluso si è optato per il conteggio sulle differenze temporali totali.

SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2024 la Società ha continuato nel consolidamento del proprio ruolo di garante dell'attuazione del PII Mind ed ha siglato nuovi Accordi quadro di rigenerazione urbana.

Nel 2025 Arexpo rafforzerà sempre più il proprio ruolo di rigeneratore urbano sottoscrivendo importanti Accordi, anche livello nazionale. A fronte delle prospettive sopra descritte si ritiene che la Società possa continuare ad operare nel presupposto della continuità aziendale per il conseguimento dei propri obiettivi istituzionali e strategici.

PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI

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

- **euro 4.132 a riserva legale**
- **euro 78.516 a utili a nuovo.**

Milano, 12 maggio 2025

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Prof. Alberto Grando

L'Amministratore delegato

Dott. Igor De Biasio

AREXPO S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31/12/2024

Dati Anagrafici	
Sede in	MILANO
Codice Fiscale	07468440966
Numero Rea	MILANO1960692
P.I.	07468440966
Capitale Sociale Euro	100.080.424,10 i.v.
Forma Giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	681000
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Gli importi presenti sono espressi in Euro



Bilancio al 31/12/2024

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

31/12/2024

31/12/2023

A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI

ANCORA DOVUTI

Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

(A)

0

0

B) IMMOBILIZZAZIONI

I - Immobilizzazioni immateriali

7) Altre

705.124

0

Totale immobilizzazioni immateriali

705.124

0

II - Immobilizzazioni materiali

1) Terreni e fabbricati

198.997.200

196.926.927

2) Impianti e macchinario

1.590

5.794

3) Attrezzature industriali e commerciali

49.251

99.084

4) Altri beni

281.141

86.373

5) Immobilizzazioni in corso e acconti

14.945.424

2.461.134

Totale immobilizzazioni materiali

214.274.606

199.579.312

III - Immobilizzazioni finanziarie

1) Partecipazioni in

d-bis) Altre imprese

20.000

20.000

Totale partecipazioni (1)

20.000

20.000

Totale immobilizzazioni finanziarie (III)

20.000

20.000

Totale immobilizzazioni (B)

214.999.730

199.599.312

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) Rimanenze

2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

8.932.950

11.700.582

Totale rimanenze

8.932.950

11.700.582

II) Crediti

1) Verso clienti

Esigibili entro l'esercizio successivo

30.504.746

53.564.742

Esigibili oltre l'esercizio successivo

33.531.383

28.767.667

Totale crediti verso clienti

64.036.129

82.332.409

5-bis) Crediti tributari

Esigibili entro l'esercizio successivo

316.992

280.917

Totale crediti tributari

316.992

280.917

5-ter) Imposte anticipate

14.070.833

6.218.390

5-quater) Verso altri

Esigibili entro l'esercizio successivo

285.016

240.450

Esigibili oltre l'esercizio successivo

60.603.685

51.987.686

Totale crediti verso altri

60.888.701

52.228.136

Totale crediti

139.312.655

141.059.852

III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

0

0

IV - Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali

40.315.141

48.382.877

3) Danaro e valori in cassa

100

196

Totale disponibilità liquide

40.315.241

48.383.073

Totale attivo circolante (C)

188.560.846

201.143.507

D) RATEI E RISCONTI

893.819

882.731

TOTALE ATTIVO

404.454.395

401.625.550

STATO PATRIMONIALE**PASSIVO**

	31/12/2024	31/12/2023
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	100.080.424	100.080.424
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	29.881.220
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	500.662	431.506
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	-1	-1
Totale altre riserve	-1	-1
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-9.457.682	-10.771.635
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	82.648	1.383.109
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	121.087.271	121.004.623
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	3.042	4.797
4) Altri	485.375	485.375
Totale fondi per rischi e oneri (B)	488.417	490.172
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1.075.054	945.081
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.289.643	2.149.270
Esigibili oltre l'esercizio successivo	60.179.574	61.469.136
Totale debiti verso banche (4)	61.469.217	63.618.406
5) Debiti verso altri finanziatori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	210.438	350.730
Esigibili oltre l'esercizio successivo	9.820.426	10.030.864
Totale debiti verso altri finanziatori (5)	10.030.864	10.381.594
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	28.201.474	2.880
Esigibili oltre l'esercizio successivo	131.802.835	160.000.000
Totale acconti (6)	160.004.309	160.002.880
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	8.363.491	8.965.481
Totale debiti verso fornitori (7)	8.363.491	8.965.481
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	175.464	157.917
Totale debiti tributari (12)	175.464	157.917
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	202.393	150.032
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	202.393	150.032
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.133.016	749.977
Esigibili oltre l'esercizio successivo	24.031.541	17.675.095
Totale altri debiti (14)	25.164.557	18.425.072
Totale debiti (D)	265.410.295	261.701.382
E) RATEI E RISCONTI	16.393.358	17.484.292
TOTALE PASSIVO	404.454.395	401.625.550

CONTO ECONOMICO

	31/12/2024	31/12/2023
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.454.845	43.586.234
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-2.767.631	-34.546.202
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	0	90.543
Altri	13.416.229	15.318.692
Totale altri ricavi e proventi	13.416.229	15.409.235
Totale valore della produzione	14.103.443	24.449.267
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	975.392	15.615
7) Per servizi	12.326.293	12.460.645
8) Per godimento di beni di terzi	328.660	447.254
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	3.326.192	3.244.644
b) Oneri sociali	1.111.367	1.055.015
c) Trattamento di fine rapporto	252.117	241.416
Totale costi per il personale	4.689.676	4.541.075
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	1.987
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	312.231	407.348
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	0	416.108
Totale ammortamenti e svalutazioni	312.231	825.443
12) Accantonamenti per rischi	0	485.375
14) Oneri diversi di gestione	2.129.271	1.675.509
Totale costi della produzione	20.761.523	20.450.916
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-6.658.080	3.998.351
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	1.054.125	625.622
Totale proventi diversi dai precedenti	1.054.125	625.622
Totale altri proventi finanziari	1.054.125	625.622
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	2.164.507	2.203.775
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.164.507	2.203.775
17-bis) Utili e perdite su cambi	-3.088	-10
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-1.113.470	-1.578.163
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	-7.771.550	2.420.188
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	0	238.748
Imposte differite e anticipate	-7.854.198	798.331
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-7.854.198	1.037.079
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	82.648	1.383.109

RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)		
	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	82.648	1.383.109
Imposte sul reddito	(7.854.198)	1.037.079
Interessi passivi/(attivi)	1.110.382	1.578.153
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(6.661.168)	3.998.341
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	0	485.375
Ammortamenti delle immobilizzazioni	312.231	409.335
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	0	416.108
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	312.231	1.310.818
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(6.348.937)	5.309.159
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.767.632	34.546.202
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	18.296.280	(19.589.915)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(601.990)	(616.283)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(11.088)	134.682
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(1.090.934)	(12.453.243)
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	(1.260.319)	(8.864.439)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	18.099.581	(6.842.996)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	11.750.644	(1.533.837)
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(2.009.954)	(1.724.773)
(Imposte sul reddito pagate)	(238.748)	(452.798)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(62.330)	(1.919.438)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	(2.311.032)	(4.097.009)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	9.439.612	(5.630.846)

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(15.011.876)	(5.217.715)
Disinvestimenti	4.351	4.124.270
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	0	(1)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(15.007.525)	(1.093.446)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(859.627)	1.719.416
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(1.640.292)	(2.149.270)
<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
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.499.919)	(429.854)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(8.067.832)	(7.154.146)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	48.382.877	55.536.979
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	196	240
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	48.383.073	55.537.219
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	40.315.141	48.382.877
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	100	196
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	40.315.241	48.383.073
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2024

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2024 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, e seguenti del Codice civile, interpretate e integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("i principi contabili OIC"), si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori alla data di chiusura dell'esercizio precedente. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

Il Rendiconto Finanziario presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio ed è stato redatto con il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

Le specifiche sezioni della nota integrativa illustrano i criteri con i quali è stata data attuazione all'art. 2423 quarto comma, in caso di mancato rispetto in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa, quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta.

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

In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

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

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa.

L'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale è commentato in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

La revisione legale è affidata a A.C.G. S.r.l.- Auditing & Consulting Group.

CRITERI DI FORMAZIONE

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del Codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale. In particolare, si ritiene che:

- non sussistano squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario;
- ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito. Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze, né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

L'applicazione del principio della competenza ha comportato che l'effetto delle operazioni sia stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi e pagamenti.

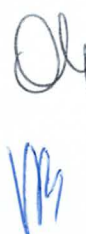
Conformemente ai principi contabili nazionali e alla regolamentazione comunitaria, nella rappresentazione delle voci dell'attivo e del passivo viene data prevalenza agli aspetti sostanziali rispetto a quelli formali.

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti, ove non derivanti da errori, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

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

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice civile, nella redazione del bilancio si è inoltre provveduto a:

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



Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Ai sensi dell'art. 2424 del Codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice civile

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5 del Codice civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del Codice civile.

Correzione di errori rilevanti

In relazione all'obbligo di segnalare gli errori rilevanti commessi in precedenti esercizi, si precisa che nell'esercizio in esame non sono emersi errori rilevanti commessi nei precedenti esercizi e pertanto non si è reso necessario apportare correzioni di tale natura alle voci di bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 del Codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del Codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del Codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

I valori contabili espressi in valuta sono stati iscritti, laddove esistenti, previa conversione in euro secondo il tasso di cambio vigente al momento della loro rilevazione, ovvero al tasso di cambio alla data di chiusura dell'esercizio sociale secondo le indicazioni del principio contabile OIC 26.

Immobilizzazioni immateriali

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

Le immobilizzazioni, il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare, sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle eventuali svalutazioni.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali sono rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti alla produzione interna.

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

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono ammortizzati ad eccezione dei terreni che non sono oggetto di ammortamento.

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

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

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

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

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

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

Le aliquote applicate, che soddisfano il criterio della prudenza e che seguono il piano di ammortamento stabilito e in linea con la residua possibilità di utilizzo, sono le seguenti:

- opere: 1,01% (il processo di ammortamento si sviluppa in 99 anni e cioè per la durata prevista della concessione a Lendlease S.r.l.)
- impianti e macchinari: 15%
- attrezzature industriali e commerciali: 15%
- mobili e arredi: 12%
- macchine ufficio elettroniche: 20%
- radiomobili: 20%

Immobilizzazioni in corso e acconti

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni immateriali iscritti nella voce B.1.6 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge unicamente l'obbligo al pagamento di tali importi. Di conseguenza gli acconti non sono oggetto di ammortamento.

Nella stessa voce sono iscritte le immobilizzazioni materiali in corso di realizzazione, le quali sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la realizzazione e comprendono i costi interni ed

esterni sostenuti. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento. Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Partecipazioni

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

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

Rimanenze

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

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

Crediti

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

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

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

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

Con riferimento al valore di presumibile realizzo, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite un fondo svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore. A tal fine sono considerati indicatori, sia specifici sia in base all'esperienza e ogni altro elemento utile, che facciano ritenere probabile una perdita di valore dei crediti. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti individualmente significativi e a livello di portafoglio per i restanti crediti, determinando le perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio.

Attività per imposte anticipate

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

Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono rilevate solo in presenza di

ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di tempo che prevede redditi imponibili sufficienti per utilizzare le perdite riportabili e/o dalla presenza di differenze temporanee imponibili sufficienti ad assorbire le perdite riportabili.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari e postali, nonché i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio. I depositi bancari e postali sono valutati al presumibile valore di realizzo e il denaro in cassa e valori bollati al valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati.

In particolare, i fondi per rischi ed oneri, rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati, mentre i fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

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

Trattamento di fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Il TFR rappresenta la prestazione cui il lavoratore ha diritto in ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro, ai sensi dell'art. 2120 del Codice civile e tenuto conto delle modifiche apportate dalla Legge 296/2006. Esso corrisponde al totale delle indennità maturate, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. La passività per il TFR è pari a quanto sarebbe dovuto corrispondere ai

dipendenti nell'ipotesi in cui alla data di bilancio fosse cessato il rapporto di lavoro.

Debiti

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

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

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

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

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

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

Valori in valuta

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

Costi e ricavi

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti. Sono indicati al netto degli sconti, dei premi, degli abbuoni e dei resi.

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito sono calcolate in base ai criteri stabiliti dalle norme fiscali in vigore e rappresentano l'onere per imposte pagabili correttamente sugli imponibili dichiarati.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE
ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI**Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a euro 705.124 (euro 0 nel precedente esercizio).

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	111.605	186.643	70.855	0	369.103
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	111.605	186.643	70.855	0	369.103
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	705.124	705.124
Totale variazioni	0	0	0	705.124	705.124
Valore di fine esercizio					
Costo	111.605	186.643	70.855	705.124	1.074.227
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	111.605	186.643	70.855	0	369.103
Valore di bilancio	0	0	0	705.124	705.124

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari ad euro 705.124 ricomprende opere e migliorie su beni di terzi.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a euro 214.274.606 (euro 199.579.312 nel precedente esercizio).

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni i materiali	Immobilizzazioni i materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni i materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	197.730.226	151.433	1.348.873	262.704	2.461.134	201.954.370
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	803.299	145.639	1.249.789	176.331	0	2.375.058
Valore di bilancio	196.926.927	5.794	99.084	86.373	2.461.134	199.579.312
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	2.301.337	0	0	226.249	12.484.290	15.011.876

Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	4.028	323	0	4.351
Ammortamento dell'esercizio	231.064	4.204	45.805	31.158	0	312.231
Totale variazioni	2.070.273	-4.204	-49.833	194.768	12.484.290	14.695.294
Valore di fine esercizio						
Costo	200.031.564	151.433	1.343.676	487.483	14.945.424	216.959.580
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.034.364	149.843	1.294.425	206.342	0	2.684.974
Valore di bilancio	198.997.200	1.590	49.251	281.141	14.945.424	214.274.606

Le immobilizzazioni materiali per 214,27 milioni di euro sono costituite da:

- 199,00 milioni di euro, relativi a fabbricati e terreni, a loro volta composti da:
 - 106,80 milioni di euro, pari al valore dei terreni della concessione Base;
 - 37,50 milioni di euro, pari al valore dei terreni della concessione Aggiunta;
 - 32,86 milioni di euro, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico;
 - 21,84 milioni di euro, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico;
- 14,95 milioni di euro, relativi ad immobilizzazioni in corso ed acconti;
- 0,33 milioni di euro, relativi ad attrezzature ed impianti e macchinari.

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al loro costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori, ovvero al valore corrente di mercato, se minore.

Decrementi per alienazioni

Per completezza di informazione, nel corso dell'esercizio sono state vendute e/o smaltite attrezzature varie per un valore di euro 4.028 il cui costo storico ammontava ad euro 5.197 al netto del fondo di ammortamento accantonato negli esercizi precedenti di euro 1.169.

Sono stati altresì venduti e/o smaltiti mobili e arredi per un valore di euro 323 il cui costo storico ammontava ad euro 1.470 al netto del fondo di ammortamento accantonato negli esercizi precedenti di euro 1.146.

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni materiali"

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" pari a euro 281.141 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Mobili	62.288	191.221	253.509
	Macchine ufficio	24.085	3.547	27.632
	Totale	86.373	194.768	281.141

Composizione della voce "Immobilizzazioni in corso ed acconti"

La voce immobilizzazioni in corso ed acconti, per 14.945.424 euro è costituita da:

- "Opere d'ambito" pari ad euro 3.072.899. Le opere d'ambito sono opere ed attrezzature di interesse pubblico ricadenti nel Parco Tematico di MIND nonché opere private aperte al pubblico che collegheranno i lotti di intervento privati al Parco Tematico. Le stesse saranno terminate in funzione

della realizzazione degli stralci progettuali di MIND e destinate a opere pubbliche.

- "Opere Pubbliche" pari ad euro 163.527,29 relativi ai costi di progettazione:
 - Parcheggio multipiano MSCP 27.1 (zona Caserme): euro 34.488;
 - Parcheggio Roserio: euro 86.551;
 - Palazzina Caserme per Guardia di Finanza e Carabinieri: euro 42.488.
 - Parcheggio denominato "Molo", opera pubblica per cui, in base al contratto preliminare firmato tra Arexpo e Lendlease, in data 22 febbraio 2024 è stato erogato un acconto di euro 11.598.000.
 - Progetto Cardano 2 Pavia: su cui sono stati sostenuti e capitalizzati costi complessivi pari ad euro 110.998.

Operazioni di locazione finanziaria

Alla data di bilancio non sono in essere operazioni di locazione finanziaria per le quali siano previste le informazioni richieste dell'art. 2427, comma 1 numero 22 del Codice civile.

Immobilizzazioni finanziarie

La voce ricomprende la sottoscrizione del fondo patrimoniale della "Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico" (FITT) e non si rilevano né incrementi, né decrementi rispetto all'esercizio precedente. La fondazione non ha scopo di lucro.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice Fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico	Milano	97938130156	140.000	20.000	14,28%	20.000

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

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 8.932.950 (euro 11.700.582 nel precedente esercizio), così composte:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	11.700.582	-2.767.632	8.932.950
Totale rimanenze	11.700.582	-2.767.632	8.932.950

La variazione dell'esercizio, pari a 2.767.631 euro, è dovuta alla cessione della passerella pedonale MIC e alla cessione di n. 5 ponti carrai e pedonali al Comune di Milano, avvenute il 19 dicembre 2024 con atti notarili rep. n. 10282/5432 e n. 10283/5433.

La composizione delle rimanenze al 31 dicembre 2024 è di seguito riportata:

RIMANENZE: Opere in cessione ai comuni	8.932.950,87
Ponti carrai e pedonali	200.602,16
Parcheggi	975.898,18
Piazza di accesso stazione RFI	1.504.870,09
Passerella pedonale MIR	3.567.432,82
Percorso lungocanale	2.684.147,62

Le valutazioni effettuate dalla Direzione aziendale circa la recuperabilità del valore delle rimanenze, confermano che lo stesso è congruo rispetto al "presumibile valore di realizzo sul mercato" ed è basato sul programma delle vendite quasi completamente attuato. Il valore delle rimanenze che compongono la voce Opere in cessione da Convenzione Urbanistica, saranno cedute ai Comuni di Rho e Milano, secondo una tempistica approvata dalla Convenzione Urbanistica.

Si ritiene, pertanto, che il valore di iscrizione delle rimanenze nel bilancio 2023, pur applicando ogni opportuna prudenza, sia almeno pari al valore di realizzo delle aree e dei fabbricati che sarà ottenuto grazie alle vendite.

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a euro 139.312.655.

La loro composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	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
Verso altri	285.016	60.603.685	60.888.701	0	60.888.701
Totale	31.995.915	94.135.068	140.201.816	889.161	139.312.655

L'importo dei crediti per 139.312.655 euro è composto da:

- euro 64.036.129 per crediti verso clienti (di cui tra i principali euro 55.921.830 riferibili al concessionario Lendlease in forza dei contratti di concessione Base e Aggiunta e ai rimborsi forfettari sui costi di urbanizzazione delle aree, rimborsi dei costi di sito e relativi servizi da parte di Lendlease) ed euro 3.261.563 riferibili a UniMI relativi all'acquisto del terreno su cui sorgerà il campus universitario;
- euro 316.992 per crediti tributari;
- euro 14.070.833 per imposte anticipate;
- euro 60.888.701 relativi a crediti verso altri (per la maggior parte riferibili agli atti di cessione delle opere nei confronti dei Comuni di Milano e Rho, a futuro scomputo degli oneri dovuti per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria).

Il fondo svalutazione crediti ammonta ad euro 889.161.

Nell'esercizio 2024, non sono stati effettuati ulteriori accantonamenti in quanto si è ritenuto congruo il Fondo svalutazione crediti rilevato.

Crediti verso clienti

L'importo si riferisce a crediti commerciali principalmente per vendita di beni ed aree e per il riaddebito dei costi di realizzazione delle urbanizzazioni esistenti e di completamento.

I crediti verso clienti ricomprendono euro 59.303.381 relativi a crediti per fatture già emesse e non ancora incassate ed euro 5.621.909 relativi a fatture da emettere, al netto del fondo svalutazione crediti accantonato per euro 889.161.

Il valore dei crediti esigibili oltre l'esercizio successivo tiene conto del criterio del costo ammortizzato sulla base del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Crediti tributari

Trattasi principalmente del credito IRAP pari ad euro 238.748 per versamento di acconti in eccesso rispetto al carico di imposte dell'esercizio e del credito IVA del mese di dicembre per euro 7.017.

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate ammontano a euro 14.070.833 (euro 6.218.390 nell'esercizio precedente).

L'importo è stato iscritto in bilancio in quanto vi è la ragionevole certezza che negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee esisterà un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Inoltre, si ritiene che le imposte anticipate iscritte a fronte di perdite fiscali compensabili con futuri redditi imponibili saranno effettivamente recuperate nel periodo coperto dal Piano Industriale della Società approvato all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione in data 3 luglio 2023 come aggiornato nella seduta del 26 marzo u.s.. Sulla base di tale Piano Industriale, integrato con i dati a consuntivo del presente progetto di bilancio, le imposte anticipate attualmente iscritte si potranno recuperare entro la fine dello sviluppo del PII MIND.

Occorre, altresì, evidenziare che alla data di fine sviluppo, fermo il rispetto del programma di liberazione dei canoni della concessione base, sarà iscritto un risconto pari a 140 milioni di euro, dato dalle fatture emesse verso il concessionario Lendlease, che daranno redditi imponibili futuri di competenza dei restanti anni della Concessione base.

Inoltre, nella seduta del 26 marzo u.s. il Consiglio di amministrazione della Società ha approvato all'unanimità l'Accordo di riequilibrio delle concessioni Base ed Aggiunta con il concessionario Lendlease e conseguentemente un test di verifica del Piano Industriale rilevando, in considerazione di tutte le opportunità di sviluppo e di collaborazione e in un'ottica prudenziale, che nel prossimo decennio la Società conseguirà costantemente ricavi e presumibilmente i futuri esercizi si chiuderanno con un consistente utile fiscale.

L'Accordo di riequilibrio e il relativo test di verifica degli impatti delle misure in esso contenute hanno consentito agli Amministratori di iscrivere attività per imposte anticipate anche sulle perdite e sulle eccedenze ACE degli esercizi precedenti non utilizzate alla data del 31 dicembre 2024. La ragionevole certezza risulta documentata dalla proiezione dei risultati fiscali della società (pianificazione fiscale) per un periodo di tempo considerato ragionevole e riferito alla conclusione dello sviluppo del PII MIND da cui si evince l'esistenza di redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle perdite fiscali e delle eccedenze ACE pregresse.

In merito si rimanda alla nota Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate per un dettaglio sulla movimentazione delle imposte anticipate registrata nel corso dell'esercizio.

Crediti verso altri

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

Descrizione	Valore
Acconti a fornitori	165.746
Crediti vs Banca	85.757
Crediti vs Regione Lombardia	6.926
Crediti vs Milano & Partners	26.392
INAL	195
Totale	285.016

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

Descrizione	Valore
Credito vs Comune Milano scomputi	47.431.288
Credito vs Comune Rho scomputi	13.116.460
Depositi cauzionali in denaro	55.936
Totale	60.603.685

I crediti verso i Comuni esigibili oltre l'esercizio successivo sono maturati in seguito alla cessione avvenuta nel corso dell'esercizio precedente di opere per 8,5 mln di euro, come previsto dalla Convenzione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

I crediti verso i Comuni esigibili oltre l'esercizio successivo sono maturati in seguito alla cessione avvenuta nel corso dell'esercizio precedente di opere per 8,5 mln di euro, come previsto dalla Convenzione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

I crediti esigibili oltre l'esercizio successivo si riferiscono a crediti inerenti alle cessioni di terreni, come previsto dalla Convenzione Urbanistica a scomputo dei relativi OO.UU., ai Comuni di Milano e di Rho avvenute nel corso dell'esercizio (e negli anni precedenti) e i crediti verso Lendlease.

Con la convenzione urbanistica il Comune di Milano ed il Comune di Rho hanno definito che il pagamento verso Arexpo venga effettuato mediante scomputo degli OO.UU. Pertanto, i crediti per cessione dei terreni ai Comuni non verranno incassati poiché verranno compensati con gli OO.UU. relativi al rilascio dei titoli edilizi. Alla luce di tale modalità di estinzione, tali crediti, così come i rispettivi debiti, non sono stati attualizzati. Sulla base delle stime elaborate dagli Amministratori e riflesse nel Piano 2023-2036 e dai successivi test di verifica sulla tenuta dei conti aziendali, i crediti per la cessione dei terreni ai Comuni a scomputo degli OO.UU. saranno coperti da debiti per OO.UU. che matureranno negli esercizi futuri per via dello sviluppo dell'area.

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	82.332.409	-18.296.280	64.036.129	30.504.746	33.531.383	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	280.917	36.075	316.992	316.992	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	6.218.390	7.852.443	14.070.833			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	52.228.136	8.660.565	60.888.701	285.016	60.603.685	60.547.749
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	141.059.852	-1.747.197	139.312.655	31.106.754	94.135.068	60.547.749

Crediti - Ripartizione per area geografica

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

	Totale	
Area geografica		Italia
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	64.036.129	64.036.129
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	316.992	316.992
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	14.070.833	14.070.833
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	60.888.701	60.888.701
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	139.312.655	139.312.655

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 40.315.241.

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

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

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a euro 893.819 (euro 882.731 nel precedente esercizio).

La voce è principalmente composta da risconti attivi per lo più riferibili ai costi di up front e imposta sostitutiva legati al finanziamento senior.

Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Risconti attivi UP front 1%	474.147
	Risconti attivi su spese di assicuraz.	3.017
	Risconti attivi per imposta sostitutiva	137.980
	Altri	278.675
Totale		893.819

Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

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

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

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

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

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 121.087.271 (euro 121.004.623 nel precedente esercizio).

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono riferite a deliberazioni dell'Assemblea degli Azionisti del 7 maggio 2024 (approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2023) con destinazione dell'utile conseguito a riserva legale per euro 69.156 e con riporto a utili a nuovo per euro 1.313.953.

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio 2024 dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Incrementi
Capitale	100.080.424	0
Riserva da sopraprezzo delle azioni	29.881.220	0
Riserva legale	431.506	69.156
Altre riserve		
Varie altre riserve	-1	0
Totale altre riserve	-1	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-10.771.635	1.313.953
Utile (perdita) dell'esercizio	1.383.109	-1.383.109
Totale Patrimonio netto	121.004.623	0

	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale		100.080.424
Riserva da soprapprezzo delle azioni		29.881.220
Riserva legale		500.662
Altre riserve		
Varie altre riserve		-1
Totale altre riserve		-1
Utili (perdite) portati a nuovo		-9.457.682
Utile (perdita) dell'esercizio	82.648	82.648
Totale Patrimonio netto	82.648	121.087.271

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	100.080.424	Capitale	B	0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	Apporto dei soci	A e B	0	0	0
Riserva legale	500.662	Utili	A e B	0	0	0
Altre riserve						
Versamenti in conto capitale	0	Apporto dei soci	A e B	0	0	0
Varie altre riserve	-1			0	0	0
Totale altre riserve	-1			0	0	0
Utili portati a nuovo	8.984.482	Utili	A, B e C	0	0	0
Totale	139.446.787			0	0	0
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro						

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

Riserve di rivalutazione

Non sono iscritte riserve di rivalutazione.

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

Non sono iscritte riserve indisponibili.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti per complessivi euro 488.417 (euro 490.172 nel precedente esercizio).

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	4.797	0	485.375	490.172
Variazioni nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio	0	1.755	0	0	1.755
Totale variazioni	0	-1.755	0	0	-1.755
Valore di fine esercizio	0	3.042	0	485.375	488.417

La voce "Altri fondi" è relativa ad un accantonamento, effettuato in esercizi precedenti, pari ad euro 485.375 per possibili oneri futuri anche inerenti al mancato riconoscimento da parte di Lendlease del rimborso costi di sito sostenuti nel corso dell'esercizio.

Inoltre, in corso d'anno, non si rilevano né utilizzi, né accantonamenti.

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

Trattamento di fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta ad euro 1.075.054 (euro 945.081 nel precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	945.081
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	252.117
Utilizzo nell'esercizio	58.260
Altre variazioni	-63.884
Totale variazioni	129.973
Valore di fine esercizio	1.075.054

Nella voce altre variazioni è ricompresa la quota del TFR conferito a fondi di previdenza complementare.

Debiti

I debiti sono iscritti per complessivi euro 265.410.295.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	63.618.406	-2.149.189	61.469.217
Debiti verso altri finanziatori	10.381.594	-350.730	10.030.864
Acconti	160.002.880	1.429	160.004.309
Debiti verso 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
Totale	261.701.382	3.708.913	265.410.295

A completamento delle informazioni fornite sui debiti occorre rilevare che non è stato applicati il criterio del costo ammortizzato, come nei precedenti esercizi, in quanto gli effetti stimati risultano irrilevanti.

Debiti verso banche e altri finanziatori

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

Il finanziamento Senior era così composto:

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

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

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

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

Al 31 dicembre 2024 la situazione del finanziamento è la seguente:

	Finanziamento Residuo	Debito Vs Banche	Debito Vs Finlombarda (in "debiti verso altri finanziatori")
LINEA B	71.500.000,00	61.469.136,00	10.030.864,00
di cui scadenti entro 2024	1.500.000,00	1.289.562,00	210.438,00

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

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

Alla data del 31 dicembre 2024, entrambi i parametri finanziari sono stati rispettati.

Acconti

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

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

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

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

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

Altri debiti

In questa voce sono principalmente ricompresi i debiti pari ad 24,31 milioni di euro per OO.UU. verso i Comuni di Milano e Rho. A seguito della convenzione urbanistica il Comune di Milano ed il Comune di Rho hanno definito che il pagamento degli oneri di urbanizzazione venga effettuato, in continuità con l'esercizio

precedente, con lo scomputo dei crediti iscritti.

Il comune di Rho in febbraio ha effettuato un riconteggio dei calcoli degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria loro dovuti rispetto la richiesta di rilascio titoli di ca. 41.500 presentata nel 2022. I conteggi sono stati adeguati rispetto alle tariffe OOUU allora vigenti nel comune di Milano, invece che rispetto a quelle a suo tempo emesse e relative al Comune di Rho. Questo sulla base del disposto della convenzione urbanistica. Tale circostanza ha portato ad un incremento del debito vs. il Comune di Rho di ca. 6,75 milioni di euro.

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice civile.

I debiti verso fornitori si riferiscono a fatture da regolare al 31 dicembre 2023 e a fatture da ricevere stanziare in applicazione del principio della competenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	63.618.406	-2.149.189	61.469.217	1.289.643	60.179.574	39.288.642
Debiti verso altri finanziatori	10.381.594	-350.730	10.030.864	210.438	9.820.426	6.411.331
Acconti	160.002.880	1.429	160.004.309	28.201.474	131.802.835	55.845.155
Debiti verso fornitori	8.965.481	-601.990	8.363.491	8.363.491	0	0
Debiti tributari	157.917	17.547	175.464	175.464	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	150.032	52.361	202.393	202.393	0	0
Altri debiti	18.425.072	6.739.485	25.164.557	1.133.016	24.031.541	24.031.541
Totale debiti	261.701.382	3.708.913	265.410.295	39.575.919	225.834.376	125.576.669

Debiti - Ripartizione per area geografica

La ripartizione dei debiti al 31/12/2024 secondo area geografica non è significativa in quanto i debiti si riferiscono ad operazioni della Società intercorse esclusivamente con soggetti, enti e/o istituti aventi sede in Italia.

	Totale	
Area geografica		Italia
Debiti verso banche	61.469.217	61.469.217
Debiti verso altri finanziatori	10.030.864	10.030.864
Acconti	160.004.309	160.004.309
Debiti verso fornitori	8.363.491	8.363.491
Debiti tributari	175.464	175.464
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	202.393	202.393
Altri debiti	25.164.557	25.164.557
Debiti	265.410.295	265.410.295

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice civile:

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	61.469.136	61.469.136	81	61.469.217
Debiti verso altri finanziatori	10.030.864	10.030.864	0	10.030.864
Acconti	0	0	160.004.309	160.004.309
Debiti verso fornitori	0	0	8.363.491	8.363.491
Debiti tributari	0	0	175.464	175.464
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	202.393	202.393
Altri debiti	0	0	25.164.557	25.164.557
Totale debiti	71.500.000	71.500.000	193.910.295	265.410.295

Il contratto sottoscritto in data 12 giugno 2020 con Intesa Sanpaolo e Banca IMI (in qualità di banca agente) è assistito, relativamente a 71,5 milioni di euro residui relativi alla linea B), oggi in parte ceduti a Finlombarda, da piena ipoteca sui terreni della concessione Aggiunta e ipoteca iscritta sulla "nuda proprietà", o area gravata da diritto di superficie, per la concessione base.

Si ricorda inoltre che tra le garanzie previste dal contratto sopracitato vi sono le lettere d'intenti sottoscritte da parte degli Azionisti Ministero delle Finanze, Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione Fiera Milano, che prevedono:

- di non disporre della propria partecipazione, qualora, per effetto di atti dispositivi di altri Soci, venga meno il controllo pubblico della Società;
- di assicurare, mediante un'adeguata supervisione alla gestione societaria, che nell'amministrazione della Società siano sempre seguiti i criteri della più oculata gestione anche attraverso un costante monitoraggio teso al mantenimento della continuità aziendale e dell'equilibrio economico e finanziario della Società;
- in caso di criticità inerenti all'adempimento delle obbligazioni derivanti dal Contratto di Finanziamento, di trovare le soluzioni più idonee, per quanto di competenza e nei limiti della legislazione vigente, perché la Società faccia fronte alle proprie obbligazioni.

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

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi al 31 dicembre 2024 si riferiscono alle seguenti partite:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	17.484.292	- 1.090.934	16.393.358
Totale ratei e risconti passivi	17.484.292	- 1.090.934	16.393.358

Il valore di inizio esercizio si riferisce principalmente al risconto dell'anticipo del canone di diritto di superficie

su 31mila mq di SLP a valere sulla concessione base verso Lendlease come disciplinato dal parere dell'Agenzia delle Entrate n. 954-978/2017 che prevede che l'importo della fattura possa essere riscontato in ogni periodo contabile sino alla fine della concessione.

La quota annua di competenza dell'esercizio 2024 è così composta

- euro 159.702 relativi agli anticipi dei canoni sulla concessione di Lendlease;
- euro 938.215 relativi agli interessi attivi derivanti dall'applicazione del metodo del costo ammortizzato sui crediti.

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio. Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del Codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

VALORE DELLA PRODUZIONE

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

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

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	Ricavi per vendita di beni	0
	Ricavi per prestazioni di servizi	3.454.845
Totale		3.454.845

I ricavi per prestazioni di servizi sono costituiti per la maggior parte da 1,83 milioni di euro relativi a ricavi per diritti di superficie da parte di Lendlease e da 1,54 di sopravvenienze attive generate da varianti a seguito dell'incremento di valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del Comune di RHO.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

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

	Area geografica	Valore esercizio corrente
	Italia	3.454.845
Totale		3.454.845

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 13.416.229.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	90.543	-90.543	0
Altri			
Proventi immobiliari	186.811	-24.925	161.886
Rimborsi spese	3.842.643	-498.923	3.343.720
Plusvalenze di natura non finanziaria	440.539	-438.957	1.582
Sopravvenienze e insussistenze attive	1.318.362	-27.109	1.291.253
Altri ricavi e proventi	9.530.337	-912.549	8.617.788
Totale altri	15.318.692	-1.902.463	13.416.229
Totale altri ricavi e proventi	15.409.235	-1.993.006	13.416.229

Contributi in conto esercizio

Nel corso dell'esercizio la società non ha percepito contributi in conto esercizio.

Proventi Immobiliari

La voce proventi immobiliari pari ad euro 161.886 è composta affitti e comodati per euro 141.182 inerenti alla locazione area labs a Fondazione Human Technopole ed altre locazioni/comodati.

Rimborsi Spese

In questa voce sono ricompresi i:

- i ricavi da prestazioni di committenza ausiliaria resi alla Fondazione Human Technopole e all'Università di Milano (237 mila euro);
- i ricavi da servizi resi principalmente a Lendlease e altri utenti dal sito nonché rimborsi spese vari (713 mila euro)
- i ricavi da rimborso dei costi sostenuti nel 2024 e per le nuove commesse fuori MIND (Università di Pavia – Parco Cardano, Invimit, Regione Lombardia, Busto Gallarate e Comune di Seregno per complessivi 554mila euro);
- i rimborsi costi del sito (1,83 milioni di euro).

Plusvalenza di natura non finanziaria

Questa voce ricompre le plusvalenze generate dall'alienazione dei beni mobili di proprietà della Società ceduti a suo tempo da Expo 2015.

Altri ricavi e proventi

In questa voce sono stati principalmente ricompresi i ricavi da cessione opere ai Comuni per euro 8.615.998 oltre a variazioni positive relative a precedenti esercizi per euro 1.790.

Sopravvenienze e insussistenze attive

In questa voce pari ad euro 1.291.253 sono stati ricompresi principalmente euro 965.277 derivanti da rimborsi di costi sostenuti sulla passerella negli esercizi precedenti che non erano stati previsti.

Altri euro 314.200 di sopravvenienze attive sono stati generati da ricavi effettivi superiori a quanto accantonato a fatture da emettere sul bilancio 2023 e da costi inferiori a quanto accantonato a fatture da ricevere sul bilancio 2023.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 12.326.293.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Energia elettrica	862.723	-74.275	788.448
Acqua	389.713	-105.434	284.279
Spese di manutenzione e lavori	1.039.172	-898.355	140.817
Servizi e consulenze tecniche	829.798	-360.698	469.100
Compensi agli amministratori	307.445	28.773	336.218
Compensi a sindaci e revisori e OdV	138.363	-2.267	136.096
Promozione e pubblicità legale	178.219	-14.768	163.451
Servizi legali e notarili	191.442	-58.413	133.029
Servizi fiscali, amministrativi e commerciali	68.184	-7.161	61.023
Spese telefoniche	20.711	3.599	24.310
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	621	-41	580
Assicurazioni	442.596	-58.807	383.789
Spese di rappresentanza	1.783	-1.584	199
Spese di viaggio e trasferta	50.125	24.884	75.009
Personale distaccato/somministrato presso l'impresa	450.378	-68.796	381.582
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	45.634	13.744	59.378
Servizi IT	200.195	-125.782	74.413
Altri	7.244.160	1.570.412	8.814.572
Totale	12.460.645	-134.969	12.326.293

Nella tabella soprariportata nella voce **"altri"** sono ricomprese, tra l'altro, sopravvenienze passive relative a varianti per euro 6.759.653 e servizi di sito (costi comuni di sito, gestione rifiuti, gestione del verde, spese di vigilanza, etc.). I costi comuni di sito ricomprendono tra l'altro le spese di manutenzione che da febbraio 2024 sono gestiti direttamente da Lendlease e rimborsati.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per

complessivi euro 328.660 e sono composti da affitti e locazioni, spese condominiali, noleggi autoveicoli, licenze software e licenze di noleggio.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 2.129.271.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
ICI/IMU	513.448	-213.960	299.488
Imposta di registro	0	1.402	1.402
Diritti camerali	1.656	327	1.983
Abbonamenti riviste, giornali ...	2.851	-218	2.633
Sopravvenienze e insussistenze passive	887.330	783.383	1.670.713
Minusvalenze di natura non finanziaria	193.765	-189.737	4.028
Altri oneri di gestione	76.459	72.565	149.024
Totale	1.675.509	453.762	2.129.271

La voce è composta dalle tasse e imposte sulle aree di proprietà della Società, nonché da minusvalenze derivanti principalmente dalla cessione delle aree a Lendlease e UniMI.

La voce sopravvenienze e insussistenze passive è costituita principalmente da 594.575 euro relativa ad un ritiro di titoli abilitativi da parte di Lendlease nel corso del 2024.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

L'importo di euro 1.054.125 si riferisce a interessi attivi su depositi bancari e ad interessi attivi a seguito di rilevazione dei crediti in scadenza oltre l'esercizio con il metodo del costo ammortizzato (938mila euro).

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del Codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari" per complessivi euro 2.164.507:

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	2.163.682
Altri	825
Totale	2.164.507

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

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

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

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

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

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

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

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

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	0
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	0
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-6.218.390
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	-7.852.443
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-14.070.833

	Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
	Perdite fiscali a nuovo	36.652.215	6.380.051	43.032.266	24,00	10.327.744	0	0
	Eccedenza ACE	15.112.672	-1.882	15.110.790	24,00	3.626.589	0	0
	Fondo svalutazione crediti tassabile	42	0	42	0	10	0	0
	Fondo svalutazione magazzino e rischi	485.375	0	485.375	0	116.490	0	0
	Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
	Plusvalenze patrimoniali - Ordinarie	19.993	-7.318	12.675	24,00	3.042	0	0

	Esercizio corrente - Ammontare	Esercizio precedente - Ammontare	Esercizio precedente - Aliquota fiscale	Esercizio precedente - Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali:				
dell'esercizio	6.370.747	0		
di esercizi precedenti	36.661.519	36.652.215		
Totale perdite fiscali	43.032.266	36.652.215		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	43.032.266	36.652.215	24,00	5.397.875

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

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

	IRES	IRAP
Credito anno precedente	43.073	214.050
Utilizzi per pagamento acconti IRAP anno 2024	-	(214.050)
Utilizzi per compensazioni in mod. F24:		
- Compensazione con diritti Camerali anno 2024	(1.983)	0
Saldo credito a fine esercizio	41.090	0

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva

In assenza di imposte correnti IRES non si rende necessario lo sviluppo delle riconciliazioni tra l'onere fiscale teorico IRES e quelli esposti in bilancio.

La società ha stanziato le imposte anticipate sulle perdite fiscali generate in precedenti esercizi e sull'eccedenza ACE (incentivo fiscale Aiuto alla Crescita Economica).

RENDICONTO FINANZIARIO

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

ALTRE INFORMAZIONI

La Società ha istituito e dispone di un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa e pertanto idoneo a rilevare tempestivamente eventuali segnali di crisi d'impresa e/o la perdita della continuità aziendale.

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del Codice civile.

Nel 2024 la forza lavoro di Arexpo S.p.A. è così composta:

NATURA DEL RAPPORTO		al 31/12/2024	al 31/12/2023
dirigenti	a tempo indeterminato	6	4
	a tempo determinato	1	2
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	1	1
quadri	a tempo indeterminato	19	20
	a tempo determinato	0	0
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	0	0
impiegati	a tempo indeterminato	18	20
	a tempo determinato	0	0
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	1	1
	in somministrazione	1	2
totali		47	50
stage		0	1

Di seguito l'andamento della forza lavoro nel corso di tutto il 2024:

1. personale di Arexpo: a fine 2023 si sono dimesse due risorse con qualifica quadro e nel corso del 2024 si sono dimesse tre risorse con profilo professionale "impiegato" sono state parimenti assunte due risorse (1 dirigente e un impiegato).
2. personale in somministrazione: a febbraio 2024 si è concluso un contratto di lavoro in somministrazione;
3. personale in assegnazione temporanea da Regione Lombardia: permangono due risorse in questa tipologia lavorativa.

Il costo complessivo del personale di Arexpo per il 2024, al netto dei rimborsi per lo stesso, è pari a euro 4.376.770 così suddiviso:

riconciliazione voci di bilancio	b9 - costi personale		b7 - servizi			totale
	Personale Arexpo	stage	Assegnazioni Temporanee RL	Contratti di somministrazione	altri costi	
A) Salari e stipendi						
Emolumenti e assegni fissi	2.991.192		225.171	63.529		3.279.892
Compensi Accessori	335.000		29.155	-		364.155
Totale A)	3.326.192	-	254.326	63.529		3.644.047
B) Oneri Sociali	1.111.367		63.727	-		1.175.094
C) TFR	252.117			-		252.117
D) Altri Costi				-	94.696	94.696
Totale B)+C)+D)	1.363.484	-	63.727	-	94.696	1.521.907
TOTALE	4.689.676	-	318.053	63.529	94.696	5.165.954
2024 - Rimborso spese di personale su commesse di servizi e Accordi 23 bis						789.184
Spesa di personale al netto dei rimborsi						4.376.770

Arexpo nel corso del 2024, per l'erogazione di servizi dedicati all'interno del sito MIND, per il rimborso spese di personale sugli accordi di collaborazione di cui alla Legge n. 41/2023 e altri rimborsi relativi al

personale debitamente rendicontanti, ha introitato 789.184 euro come di seguito specificato:

Rimborso spese del personale 2024

Commesse MIND e servizi dedicati	211.826,00
Servizi dedicati	49.672,00
Committenza Ausiliaria HT	107.849,00
Committenza Ausiliaria UNIMI	53.317,00
Sponsorizzazioni e concessioni	988,00
Commesse FUORI MIND	477.671,00
Regione Lombardia	125.837,00
Invimit	188.245,00
Università degli Studi di Pavia	122.239,00
A.S.S.T. Valle Olona	28.278,00
Comune di Seregno	13.072,00
altri rimborsi	99.687,00
Personale distaccato	76.392,00
Per cariche elettive ed altre	23.295,00
TOTALE	789.184,00

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del Codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	309.903	60.977

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

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	38.307
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	38.307

Categorie di azioni emesse dalla società

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

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

Titoli emessi dalla società

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

Strumenti finanziari

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione al contributo in conto capitale di € 160 milioni si segnala che il mancato completamento della realizzazione delle opere concordate o delle sue eventuali modifiche, entro l'esercizio 2035, comporterà la restituzione del contributo non speso.

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 22-ter, tenendo conto dell'appendice di aggiornamento al principio contabile n. 12 dell'OIC, si informa che la società non ha posto in essere accordi non risultanti dallo stato patrimoniale da cui possano scaturire rischi o benefici significativi tale da poter pregiudicare il postulato generale della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del Codice civile:

Modifiche statutarie

Il rebranding di Arexpo nasce dall'esigenza di assumere un'identità più nazionale e meno legata a Expo 2015, in linea con l'evoluzione della Società. Da realtà inizialmente focalizzata sull'area dell'Esposizione Universale, Arexpo è diventata un soggetto strategico nella rigenerazione urbana su scala nazionale, ampliando il proprio ruolo e le proprie competenze. Questo cambiamento ha reso necessario un nuovo nome e una nuova identità visiva, capaci di rappresentare con maggiore chiarezza la missione e la visione della società.

Il nome Principia sintetizza questa trasformazione. Richiama sia l'imperativo del verbo latino "principiare" (iniziare, dare slancio) sia il plurale neutro di "principium" (principio, fondamento), esprimendo l'attitudine della società a guidare processi di innovazione e rigenerazione urbana.

Il logotipo si ispira alla corrente artistica dell'Op-Art italiana, con un segno grafico costituito da linee verticali ritmate e sfalsate che generano un effetto tridimensionale. Questo simbolo rappresenta trasformazione, profondità e capacità di visione, valori fondamentali per Principia. La tipografia Forma, scelta per il marchio, unisce tradizione e modernità, mentre la palette cromatica, basata su bianco e nero con accenti di rosso acceso, comunica autorevolezza, dinamismo e impatto visivo.

Questa nuova identità visiva rende "Principia" un marchio forte e distintivo, capace di raccontare la sua missione con coerenza, visione e innovazione.

In data 3 aprile 2025 l'assemblea degli Azionisti ha approvato all'unanimità la modifica della denominazione della Società stabilendo la sua efficacia a decorrere del 1° luglio 2025.

Contributo per la realizzazione di OO.PP. in MIND (legge 207/2024)

Il Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 (legge di bilancio 2025 del 30 dicembre 2024, n.207), al comma 875 dell'articolo 1, ha previsto l'istituzione di un fondo per assicurare il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese, con una dotazione complessiva, per il periodo 2027-2036, di 18.486 milioni di euro. In febbraio Arexpo ha fatto istanza al MEF per l'attribuzione di una quota di tali contributi per la realizzazione delle opere pubbliche all'interno dell'area MIND- Milano Innovation District.

Il MEF con decreto 11 marzo 2025 ha destinato ad Arexpo, a valere sulla quota del Fondo attribuita allo stesso Ministero, un contributo per il finanziamento degli interventi di importo pari ad:

- euro 15.000.000 per l'anno 2027
- euro 25.000.000 per l'anno 2028
- euro 30.000.000 per l'anno 2029
- euro 22.500.000 per l'anno 2030
- euro 18.500.000 per l'anno 2031
- euro 23.000.000 per l'anno 2032
- euro 6.000.000 per l'anno 2033

Tali contributi sono relativi ad un preciso elenco di opere, allegato allo stesso Decreto, identificate mediante CUP e sintetizzate ognuna con una scheda progettuale che riporta le informazioni relative all'intervento, al soggetto attuatore, al costo complessivo e alle modalità di attuazione secondo un dettagliato cronoprogramma procedurale e finanziario, il cui rispetto è essenziale per non incorrere in una revoca delle risorse assegnate.

Riequilibrio delle Concessioni

Lendlease S.r.l., in data 15 settembre 2023, ha formalmente richiesto ad Arexpo, ai sensi dell'art. 16 delle Concessioni, l'avvio del procedimento negoziale di riequilibrio del Piano Economico Finanziario ("PEF") dell'Iniziativa di sviluppo del PII MIND, a causa delle mutate condizioni economiche di contorno e di progetto. Arexpo e Lendlease hanno quindi istituito un tavolo negoziale stabile, la cui attività si è conclusa lo scorso 11 marzo u.s., al termine della tredicesima seduta, con la condivisione di un articolato testo di

puntuazione recante le condivise misure di mitigazione del disequilibrio e le relative condizioni di attuazione. L'attività negoziale si è conclusa confermando le indicazioni già riportate nell'Informativa al Consiglio di Amministrazione del 27 novembre 2024, sia in termini di impostazione che di merito come di seguito sintetizzate:

- differimento nel corso del tempo di durata delle Concessioni i termini di pagamento vigenti e di prossima scadenza in capo al Concessionario;
- rimodulazione dei termini di pagamento dei canoni per i prossimi sviluppi della Concessione Base, previa condivisione di un cronoprogramma di sviluppo protetto dal rilascio di una nuova fidejussione da parte del Concessionario da escutere in caso di cessazione anticipata delle Concessioni per qualsiasi motivo e/o in caso di mancato completamento dello sviluppo da parte di Lendlease entro i termini per attuare il PII Mind previsti dalla Convenzione urbanistica;
- eliminazione degli impatti inflattivi e riduzione degli impatti dell'attualizzazione sugli importi dovuti Concessionario;
- Rimodulazione dei rispettivi oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di completamento, delle opere d'ambito e delle opere di interesse pubblico previste dal PII MIND, con l'assunzione dei relativi oneri in prevalenza in capo ad Arexpo.

In merito a tale ultima misura, si precisa che Arexpo vi potrà far fronte in forza del contributo regionale di cui alla Legge regionale n. 17/2022 (già elargito dalla Regione Lombardia) e del contributo statale conseguente all'accesso da parte di Arexpo al fondo per assicurare il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 1, commi 875 e 876 della Legge 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge Finanziaria per il 2025).

Le misure mitigatrici concordate avranno carattere temporaneo e saranno soggette ad un costante periodo di monitoraggio biennale. Ad esito del predetto monitoraggio, da una parte, Arexpo potrà richiedere l'eventuale restituzione da parte di Lendlease dell'effetto utile generato dall'applicazione delle misure di riequilibrio, una volta superata l'attuale contingente fase di disequilibrio e, dall'altra, Lendlease avrà la facoltà di richiedere ad Arexpo l'eventuale riapertura del tavolo di riequilibrio qualora, nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione concordate, dovesse perdurare a causa degli stessi eventi che hanno comportato l'apertura del procedimento in questione, una situazione di disequilibrio tale da non consentire l'attuazione del PII MIND in linea con quanto previsto dal nuovo piano economico finanziario di riequilibrio.

Test di verifica per la tenuta delle misure del Piano di Riequilibrio e per la recuperabilità delle Imposte Anticipate

Contemporaneamente alla negoziazione delle misure esposte nel paragrafo precedente si è provveduto a simularne il loro impatto all'interno del Piano Industriale di Arexpo, al fine di verificare la tenuta dello stesso dal punto di vista sia economico che finanziario. I risultati emersi sono stati sintetizzati in un impairment test sottoposto all'approvazione del CdA del 26 marzo 2025, da cui, in estrema sintesi, si evince che nel prossimo decennio necessario a completare lo sviluppo di MIND, ovvero tra il 2025-2036, Arexpo dovrebbe generare un utile cumulato complessivo prossimo ai 60 milioni di euro con una previsione di cassa a fine 2036, dunque post estinzione del debito senior, di ca. 50 milioni di euro.

Occorre, altresì, evidenziare che alla data di fine sviluppo del progetto MIND (2035), fermo restando il rispetto del programma di liberazione dei canoni della Concessione base, sarà iscritto un sconto pai a 140

milioni di euro, dato da fatture emesse verso il concessionario Lendlease, che daranno redditi imponibili futuri di competenza dei restanti anni della Concessione stessa.

Tali valori saranno confermati nell'aggiornamento del Piano Industriale che sarà sottoposto nel corso del 2025 all'approvazione della nuova consiliatura.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio non sono state realizzate, con parti correlate, operazioni rilevanti e concluse a non normali condizioni di mercato.

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

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

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, si fa presente che la società ha beneficiato di alcuna erogazione pubblica nell'esercizio appena concluso.

Destinazione del risultato d'esercizio

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

- Euro 4.132 a riserva legale

- Euro 78.516 a utili a nuovo.

Signori Azionisti, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto dallo Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31.12.2024 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

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

Milano, 12 maggio 2025

L'Organo Amministrativo

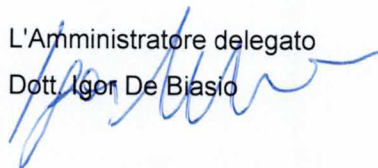
Il Presidente

Prof. Alberto Grando



L'Amministratore delegato

Dott. Igor De Biasio



Dichiarazione di conformità

I sottoscritti Alberto Grando e Igor De Biasio, amministratori della Società AREXPO S.p.A., consapevoli delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attestano, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società.