

Nel corso del 2010 la Società ha approvato il documento sui criteri di valutazione delle immobilizzazioni immateriali (e nel 2011 su materiali e contributi), chiarendo alcune perplessità sollevate al riguardo dal Collegio dei revisori, con riferimento alla decorrenza del periodo di ammortamento e ad alcuni tipi di costi, nonché alle problematiche di natura contabile rilevate nella rappresentazione in bilancio di alcuni contributi versati dai Soci nel 2009.

Nella tabella che segue è esposto il dettaglio delle immobilizzazioni, con la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio 2010.

Immobilizzazioni immateriali

	Al 01.12.2009	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Al 31.12.2010
Costi impianto e ampliamento					
Costo originario	16.557	828.316			844.872
Fondo ammort.	-3.311	-168.618			-171.929
Netto	13.245	659.698			672.943
Costi ricerca, sviluppo, pubblicità					
Costo originario		91.788			
Fondo ammort.		-17.380			
Netto		74.408			
Concessioni, licenze, marchi e simili					
Costo originario	106.809	20.800	-39.100		88.509
Fondo ammort.	-53.405	-44.254	19.550		-78.109
Netto	53.404		-19.550		10.400
Altre:					
Costo originario	1.581.449			-1.362.209	219.240
Fondo ammort.	-35.959	-75.024			-110.983
Netto	1.545.490			-1.362.209	108.257
Totale immateriali:					
Costo originario	1.704.815	940.903	-39.100	-1.362.209	1.244.409
Fondo ammort.	-92.675	-305.276	19.550		-378.401
Netto	1.612.139	635.628	-19.550	-1.362.209	866.008

La voce *Costi di impianto ed ampliamento*, pari nel 2010 ad € 673.000, al netto del fondo di ammortamento, comprende la tassa una tantum pagata al BIE per la procedura di registrazione, pari ad € 604.000, alla predisposizione del Dossier di

registrazione, pari ad € 224.000, oltre alle spese sostenute nell'esercizio precedente per la costituzione ed aumento del capitale sociale per € 14.000.

La voce *Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità*, pari ad € 74.000, al netto del relativo fondo ammortamento, comprende le spese sostenute nel 2010, pari ad € 85.000, relative alla presentazione del concept del sito espositivo (il c.d. "*Masterplan*"), avvenuta a Milano il 26 aprile 2010.

La voce *Concessioni, licenze, marchi e diritti simili*, pari ad € 10.000, comprende costi per licenze d'uso di sistemi di elaborazione dati pari ad € 89.000; il decremento, pari ad € 19.550, si riferisce a sistemi non più utilizzati.

La voce *Altre immobilizzazioni immateriali*, pari ad € 108.000, include costi relativi a software, nonché la riclassifica di € 1.362.000 per il trasferimento alle immobilizzazioni materiali dei costi sostenuti nello scorso esercizio per la progettazione delle opere, una volta ottenuta la definitiva assegnazione dell'evento da parte del BIE e l'impegno dei proprietari delle aree a mettere a disposizione i terreni per l'avvio dei lavori.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, cod. civ., il Collegio sindacale ha espresso il consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per € 845.000, e di costi di ricerca, sviluppo e pubblicità per € 92.000.

Tali costi capitalizzati sono ammortizzabili, come per legge, su un periodo di cinque anni.

Immobilizzazioni materiali

	AI 01.12.2009	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	AI 31.12.2010
Impianti e macchinari					
Costo originario	45.854	5.580			51.434
Fondo ammortam.	-5.477	-11.659			-17.136
Netto	40.377	-6.079			34.298
Altri beni					
Costo originario	559.776	210.918			770.694
Fondo ammort.	-175.922	-215.057			-390.979
Netto	383.854	-4.139			379.715
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Costo originario		2.826.257		1.362.209	4.188.465
Fondo ammort.					
Netto		2.286.257			4.188.465
Totale materiali					
Costo originario	605.630	3.042.755		1.362.209	5.010.594
Fondo ammort.	-181.399	-226.716			-408.115
Netto	424.231	2.816.039		1.362.209	4.602.479

Nella voce *Immobilizzazioni materiali in corso e acconti*, pari ad € 4.188.000, è compresa la riclassifica di € 1.362.000 pari ai costi sostenuti nel 2009 per la progettazione delle opere, come già precisato a pag. 67. Nel 2010 spese di analoga natura sono state sostenute per un valore complessivo di € 2.826.000.

5.2.2. Il passivo

Anche per il passivo dello stato patrimoniale sono esposti, nella Tabella che segue, i dati di sintesi, sia dell'esercizio 2009 che dell'esercizio 2010, così come riportati negli elaborati contabili della Società.

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2009	31.12.2010
a) Patrimonio Netto		
Capitale	10.120.000	10.120.000
Altre riserve distintamente indicate	6.000.000	16.799.997
Perdite portate a nuovo		- 8.373.533
Perdita d'esercizio	-8.373.533	-10.466.288
TOT PATRIMONIO NETTO	7.746.467	8.080.176
b) Fondi per rischi e oneri		
Altri	339.400	278.512
TOT FONDI RISCHI E ONERI	339.400	278.512
c) Trattamento fine rapporto lavoro subordinato	141.913	375.516
TOT B+C	481.313	654.028
d) Debiti		
Verso fornitori	2.593.785	3.104.593
Tributari	127.857	382.878
Verso ist. previdenziali	316.392	296.425
Altri debiti	354.760	464.496
TOTALE DEBITI	3.392.794	5.394.642
e) Ratei e risconti	6.483.250	7.398.000
TOTALE RATEI E RISCONTI	6.483.250	7.398.000
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	18.103.824	21.526.846
CONTI D'ORDINE		
A) Garanzie prestate		
B) Altri conti d'ordine		264.000
TOTALE CONTI D'ORDINE		264.000

Vengono, anche qui di seguito esaminate le voci più significative, rinviando per il resto ai dati contenuti negli elaborati contabili.

I Fondi per rischi ed oneri sono costituiti a fronte di oneri e perdite realisticamente prevedibili dei quali, alla fine dell'esercizio, sono indeterminati l'ammontare ed il tempo di sopravvenienza.

Al fine di rispettare i criteri generali di prudenza, la Società ha ritenuto che, nella valutazione di tali fondi, non si dovessero costituire fondi per rischi generici e privi di giustificazione economica.

L'accantonamento effettuato è, dunque, è riferito a 'fondi rischi' e connesso con la valutazione del rischio probabile derivante da contenziosi con ex dipendenti ed ex fornitori, ammontante ad € 279.000, provvedendo ad utilizzare il saldo relativo all'esercizio precedente in quello del 2010.

In tale contesto, nel corso del 2010 sono stati utilizzati € 336.000 di € 339.000 accantonati per il contenzioso giuslavoristico. Pertanto, nel 2010 si è provveduto ad un accantonamento di € 275.000.

Il Fondo per il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato rappresenta l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

In ossequio a quanto previsto dalla riforma previdenziale introdotta con la legge finanziaria 2007, il TFR maturato è stato versato dalla Società, sulla base della scelta effettuata dal lavoratore, sul Fondo di previdenza complementare o sul Fondo di Tesoreria istituito presso l'Inps ed è iscritto, per la parte non ancora versata, tra i debiti verso istituti previdenziali a breve termine.

Le eventuali somme anticipate ai dipendenti per conto dell'Inps, al momento della cessazione del rapporto di lavoro, sono iscritte tra i crediti verso gli istituti di credito a breve termine e portate a compensazione dei debiti verso l'Istituto di previdenza.

Per tale fondo, a fronte di un incremento di € 336.000, si assiste ad un decremento di € 103.000, con un saldo di € 375.000 al 31.12.2010

Riguardo ai Debiti, quasi interamente relativi a creditori italiani, si registra un aumento, da €2,6 milioni nel 2009 ad € 3,1 milioni nel 2010, che include anche beni e servizi per i quali, alla data del 31 dicembre 2010, non era ancora pervenuta la relativa fattura. Nel merito, riguardano le consulenze tecniche relative alla progettazione delle opere Expo, consulenze legali e giuslavoristiche, consulenze amministrative, emolumenti degli organi sociali, costi di gestione delle sedi sociali, materiali di consumo, buoni pasto, elaborazione dei cedolini paga.

Aumentano di oltre il doppio i debiti tributari, passando da € 128.000 del 2009 ad € 383.000 del 2010, in maggior parte costituiti dalle ritenute fiscali operate nei confronti dei dipendenti (per € 378.000) e dalla ritenute d'acconto su compensi corrisposti ai professionisti (per € 5.000).

Verso gli istituti di previdenza e di sicurezza sociale il debito ammonta ad € 296.000, prevalentemente costituito dai contributi obbligatori sulle retribuzioni dei dipendenti.

Gli altri debiti, da €354.000 nel 2009, arrivano ad € 464.496 nel 2010 e sono costituiti prevalentemente da mensilità e ferie da liquidare a dipendenti, da trattenute varie, saldi, note spese, depositi cauzionali ricevuti

Riguardo ai Ratei e risconti passivi, l'aumento è di poco superiore al milione di euro, passando da € 6,4 milioni nel 2009 ad €7,4 milioni nel 2010.

Essi sono riferiti, per € 1,1 milioni, al contributo a fondo perduto versato dalla Regione Lombardia per la progettazione delle opere e per € 5,1 milioni al contributo versato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per la realizzazione delle opere medesime, entrambi versati nel 2009; per € 1,138 milioni alla quota parte del versamento di contributi erogato in data 4 agosto 2010 dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per complessivi € 7,5 milioni, come già indicato nel commento sul patrimonio netto. Al 31 dicembre 2010 non risultano ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

I Conti d'ordine ammontano a € 264.000 e si riferiscono a fidejussioni ricevute da terzi.

Nella Tabella che segue, sono riportate la composizione e le variazioni del Patrimonio netto intervenute nell'esercizio 2010.

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Perdite portate a nuovo	Perdita di esercizio	Totale
Al 31.12.2009	10.120.000		6.000.000		8.373.533	7.746.467
Destinazione risultato 2009				8.373.533		8.373.533
Versamenti dei soci			10.799.997			
Risultato d'esercizio					10.466.288	10.466.288
Al 31.12.2010	10.120.000		16.799.997	8.373.533	10.466.288	8.080.176

Il Patrimonio Netto è dunque costituito da:

- € 10,1 milioni di capitale sociale interamente versato;
- € 16,8 milioni di Riserve straordinarie di patrimonio, a seguito di contributi in conto capitale versati dai Soci, dei quali € 10,8 milioni versati nel 2010;
- € 8,4 milioni conseguenti alla perdita dell'esercizio precedente, portata a nuovo;
- € 10,5 milioni dovuti alla perdita 2010.³⁶

³⁶ L'Assemblea dei Soci, convocata prima dell'approvazione del bilancio di esercizio 2010, per eventuali provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 codice civile, ha preso atto che i versamenti nel frattempo intervenuti

Le Altre Passività, pari ad € 13,5 milioni, comprendono:

- € 7,4 milioni di Risconti passivi per contributi in conto impianti versati dai Soci, dei quali € 1,1 milioni versati nel 2010;
- € 4,3 milioni di debiti verso fornitori diversi per spese inerenti la gestione, e sono aumentati rispetto all'esercizio precedente (di € 1,4 milioni) in corrispondenza con l'aumento dell'operatività della Società;
- € 1,2 milioni di debiti correlati ai rapporti di lavoro dipendente o autonomo, per spettanze da versare ai lavoratori medesimi, all'erario o agli enti previdenziali e assistenziali;
- € 0,3 milioni per fronteggiare rischi di probabile soccombenza, a fronte di alcuni contenziosi in essere, come sopra già specificato;
- € 0,3 milioni per il fondo trattamento di fine rapporto, come sopra già specificato.

5.3. Conto economico

Nella Tabella che segue sono esposti i dati del conto economico relativi agli esercizi 2009 e 2010, come riportati negli elaborati contabili predisposti dalla Società.

da parte dei Soci, sia in conto capitale che in conto esercizio, comunicati dall'Amministratore delegato nella medesima riunione, hanno fatto venir meno i presupposti per i provvedimenti previsti dal medesimo art. 2446 citato. Il bilancio è stato poi approvato, con la perdita 2010 portata a nuovo, nella successiva riunione dell'Assemblea tenutasi il 24 aprile 2011.

CONTO ECONOMICO	31/12/2010	31/12/2009
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	340.696	90.000
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lav, semilavorati e fin		
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4) incrementi di immobilizzaz. per lavori interni		
5) altri ricavi e proventi	129.891	1.248
5-bis) altri ricavi e proventi da contributi in c/ esercizio	6.400.000	
Totale valore della produzione (A)	6.870.587	91.248
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, suss., consumo e merci	146.563	202.042
7) per servizi	6.834.040	3.574.380
8) per godimento di beni di terzi	396.794	239.983
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	6.234.599	2.353.428
b) oneri sociali	1.215.303	675.590
c) trattamento di fine rapporto	336.605	141.913
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	1.080.516	543.988
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamenti immobilizz. immateriali	305.276	92.675
b) ammortamento immobilizz. materiali	226.716	181.399
c) altre svalutazioni delle immobilizz.		
d) svalutazione dei crediti attivo circ., disponibilit� liquide		73.253
11) variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) accantonamento per rischi	275.500	339.400
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	351.336	129.768
Totale costi della produzione (B)	17.403.248	8.547.819
Differenza tra valore e costi produzione (A-B)	-10.532.661	-8.456.571
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
b) da titoli iscritti nelle immobilizz. che non costituiscono partecipazi		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non cost. partecipazioni		
d) proventi diversi dai precedenti	67.732	83.493
17) interessi ed altri oneri finanziari	1.311	78
17-bis) utili e perdite su cambi	48	377
Totale proventi e oneri finanziari (C)	66.373	83.038
D) Rettifiche di valore di attivita' finanziarie		
18) rivalutazioni		
19) svalutazioni		
Totale delle rettifiche di valore di attivita' finanziarie (D)		
E) Proventi e oneri straordinari		
20) proventi		
21) oneri		
Totale delle partite straordinarie (E)		
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E);	-10.466.288	-8.373.533
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
23) utile (perdita) dell'esercizio	-10.466.288	-8.373.533

Il valore della produzione è pari ad € 6.870.587, e comprende la quota parte (€ 6.400.000) di € 7.538.000 di contributi in conto esercizio ricevuti dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti il 4 agosto 2010, a ciò destinati ai sensi dell'art. 54 del D.L. n. 78/2010, convertito con L. n. 122/2010. La rimanente parte, pari ad € 1.138.000 è stata iscritta in un'apposita voce Risconti passivi, in conformità con la diversa destinazione in conto opere.

I ricavi, conseguiti interamente da clienti italiani, si riferiscono, per € 340.000, a sponsorizzazioni ricevute per finanziare eventi co-organizzati dalla Società e, per la parte residua, a ricavi da prestazioni.

Merita attenzione l'entità dei costi di gestione, che nel 2010 sono raddoppiati rispetto al 2009 (€ 17,5 milioni rispetto ad € 8,6 milioni dell'esercizio precedente), anche se riconducibili alla fisiologica crescita della Società con l'approssimarsi della fase di realizzazione dei primi interventi.

Per la maggior parte, i costi di gestione sono rappresentati dai costi di personale (che per l'esercizio 2010 ammontano a € 10,7 milioni, più che raddoppiati rispetto a quelli dell'esercizio precedente, pari a € 4,6 milioni), cui seguono quelli per il funzionamento ordinario (€ 1,7 milioni, più che triplicato rispetto a € 0,5 milioni dell'esercizio 2009), per promozione e comunicazione (€ 1,5 milioni nel 2010 rispetto a 1,0 milioni nel 2009), per appalti di studi e servizi (€ 1,0 milione, costo invariato rispetto al 2009).

La differente entità dell'onere sopportato per il personale è sostanzialmente coerente con l'implementazione dei relativi costi prevista nel *Dossier*, anche se l'aumento dell'organico è superiore (108 invece dei 101 previsti), come pure la consistenza delle retribuzioni medie dei quadri (€ 99.304 nel 2009, € 95.449 nel 2010), ancorché diminuite nel 2010, superano l'entità prevista nel *Dossier* (€ 83.940 nel 2009 ed € 85.619 nel 2010); peraltro, la retribuzione media annuale lorda del profilo di dirigente di prima fascia, (pari a circa € 268.000 del 2009 ed € 274.000 del 2010), nonché quella del profilo di dirigente di seconda fascia (pari a circa € 189.000 nel 2009, € 191.000 nel 2010) sono retribuzioni che, pur se elevate, si collocano comunque ad un livello inferiore di quanto previsto nel *Dossier* (rispettivamente, I fascia 2009: € 287.058, 2010: € 292.799; II fascia 2009: € 192.563, 2010: € 196.414).

Le retribuzioni degli impiegati sono invece rimaste sostanzialmente stabili, salvo un leggero aumento, da € 49.000 circa nel 2009 ad € 50.000 nel 2010, ma anch'esse superano quanto previsto nel *Dossier* (€ 46.236 nel 2009, € 47.161 nel 2010).

Come già osservato nel capitolo III, nella scelta del pacchetto retributivo del *top*

management la Società sostiene di essersi basata sulla fascia tendenziale dei prezzi di mercato correnti, con scostamenti verso il basso (in alcuni casi) del 15-20%, relativi al mercato privato, con l'obiettivo di poter attrarre le risorse competenti provenienti da quel settore, in quanto le risorse reperibili all'interno della Pubblica Amministrazione, come indicato nelle Linee Guida Organizzative, non sono state ritenute sufficienti a garantire l'adeguata e piena copertura dei fabbisogni richiesti dalla particolarità dell'evento, e tenuto conto inoltre del limite temporale dell'occupazione lavorativa connessa all'Expo del 2015, nonché della necessità di ricercare professionalità con alto grado di assunzione dei rischi.

Si segnali, in proposito, l'esigenza di contenere il costo del lavoro nell'ambito di quanto previsto dal Dossier, sia per coerenza con le previsioni di budget approvate dal BIE, sia in considerazione del fisiologico disavanzo programmato della Società, nonché delle problematiche scaturite in ordine ai versamenti dei soci anche per la copertura delle spese di gestione.

Nel 2010 risultano aumentati anche i compensi per gli organi sociali e revisori contabili (€ 0,8 milioni nel 2010 rispetto a € 0,5 milioni nel 2009), nonché per affitti, noleggi e manutenzione (€ 0,6 milioni nel 2010 rispetto a € 0,4 milioni nel 2009), ove l'aumento rispetto al 2009 viene motivato con il noleggio di attrezzature e di piattaforme elettroniche, ma ricollegabile anche al trasferimento obbligato della sede principale della società da Palazzo Reale - che era stata temporaneamente concessa a titolo gratuito dal Comune di Milano - alla sede di via Rovello, in locazione.

Le *Spese di promozione e marketing* si riferiscono alle attività finalizzate al lancio ed all'affermazione del *brand* Expo Milano 2015, culminate con la produzione e distribuzione delle copie del Codice Atlantico Leonardesco al Summit del G8 a L'Aquila, nell'organizzazione del convegno FAO a Milano e nella partecipazione alla mostra itinerante "Expo for Expos", organizzata dal BIE e riguardante tutte le città ospiti di manifestazioni Expo.

AGGIORNAMENTI

Vengono di seguito esposti gli aggiornamenti più significativi intervenuti nel corso del 2011.³⁷

ACCORDO DI PROGRAMMA

Ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali-TUEL) è intervenuto l'Accordo di Programma tra Comune di Milano, Regione Lombardia, Provincia di Milano, Comune di Rho, Società Poste Italiane S.p.A. e con l'adesione di Società Expo S.p.A. e Società Arexpo S.p.A., finalizzato a consentire la realizzazione dell'Esposizione anche attraverso la definizione di idonea disciplina urbanistica e la riqualificazione dell'area successivamente allo svolgimento dell'evento.

L'Accordo, promosso il 17 ottobre 2008, è stato definitivamente sottoscritto dalle Parti in data 12 luglio 2011, ratificato dal Consiglio Comunale di Milano e dal Consiglio Comunale di Rho, rispettivamente, il 21 e il 25 luglio 2011, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 7471 del 4 agosto 2011 e pubblicato sul BURL in data 8 agosto 2011.

L'esecuzione degli eventi di trasformazione urbanistico-edilizia, nell'ambito territoriale interessato dall'Accordo, è prevista in due fasi temporalmente distinte ma coordinate tra loro.

La prima, denominata "fase Expo", è rivolta alla predisposizione, all'infrastrutturazione e all'allestimento del sito espositivo, ossia all'attuazione del programma di opere e interventi rientranti nell'allegato 1 del DPCM 22 ottobre 2008 e successive modifiche e integrazioni, ivi compresa la preliminare risoluzione delle interferenze, costituite da: corsi d'acqua, viabilità esistente, sottostazione elettrica e servizio del Polo esterno della Fiera e opere connesse (elettrodotti); parcheggi di prossimità a servizio del Polo esterno della Fiera; rimodulazione dell'area pertinenziale del Centro di Meccanizzazione Postale di Milano Roserio.

Le opere da realizzarsi nella fase Expo sono di natura sia provvisoria, destinate quindi ad essere rimosse alla conclusione dell'evento espositivo, sia di natura permanente.

La seconda, denominata "fase post-Expo", è rivolta alla riqualificazione dell'ambito interessato dall'evento espositivo al termine dell'Esposizione Universale,

³⁷ E fino alla data di chiusura della presente relazione, 30 settembre 2011.

mediante un intervento di trasformazione urbanistica delle aree ed il loro riutilizzo per l'insediamento di funzioni pubbliche e private.

La trasformazione urbanistico-edilizia nel periodo post-Expo sarà disciplinata mediante un Programma integrato d'intervento unitario (o altro atto equipollente di programmazione negoziata).

Il Piano integrato dovrà prevedere la realizzazione di un complesso residenziale di circa 30.000 mq riservato alle tipologie in locazione, da destinare permanentemente a servizi abitativi a carattere generale (*housing* sociale) secondo la disciplina comunale vigente; la restante parte dovrebbe essere adibita a servizi per il terziario e ad area commerciale.

L'approvazione dell'Accordo di Programma comporta variazione agli strumenti urbanistici comunali di Milano e di Rho, ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. n. 267/2011.

Tra le prescrizioni urbanistiche relative al periodo post-Expo, nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) di variante, allegate all'Accordo, si prevede, tra l'altro, l'attribuzione di un indice di utilizzazione edificatoria pari a 0,52 mq/mq.

Gli Enti sottoscrittori ed i Soggetti aderenti all'Accordo hanno assunto l'obbligo di porre in essere i comportamenti necessari alla rapida esecuzione dell'accordo stesso, nel rispetto delle procedure e delle proprie reciproche responsabilità.

In particolare, la Società Arexpo S.p.A. si è impegnata ad acquisire *iure privatorum* e mettere a disposizione della Società Expo S.p.A. le aree necessarie per la realizzazione degli interventi in vista dell'evento espositivo, attraverso la costituzione di un diritto di superficie di durata fino alla decorrenza del diciottesimo mese successivo alla data di chiusura dell'evento, nonché a compartecipare ai costi per la realizzazione delle opere e per l'infrastrutturazione del sito (v. successivo paragrafo).

La Società Expo S.p.A., a sua volta, si è impegnata a rimuovere le interferenze presenti sul sito, incompatibili con l'allestimento dell'evento, nonché allestire il sito mediante realizzazione di tutte le opere essenziali indicate nell'Allegato 1 al D.P.C.M. 22 ottobre 2008 (ad esclusione delle opere di competenza della Regione Lombardia e del Comune di Milano).

COSTITUZIONE DELLA SOCIETÀ "AREXPO" SPA

Al fine di acquisire le aree dei due maggiori proprietari privati per la realizzazione di Expo 2015 e la successiva valorizzazione del sito, non solo attraverso l'insediamento di alcune funzioni pubbliche permanenti, ma anche mediante la sua parziale edificazione con

funzioni private, la Regione Lombardia ha autorizzato la Giunta regionale "a promuovere, con il coinvolgimento di altri soggetti interessati dall'Expo, la costituzione di una società per azioni" (art. 7, comma 11, L.R. n. 13 del 2010).

Di conseguenza, il Comitato per l'Accordo di Programma, nella seduta del 16 aprile 2011, ha preso atto della costituzione di una società per azioni promossa da Regione Lombardia con Comune di Milano a partecipazione pubblica maggioritaria, alla quale possono aderire tutti gli Enti pubblici interessati, anche conferendo le aree di loro proprietà; in particolare, il Comitato ha deciso l'acquisizione, da parte della costituenda società, della proprietà delle aree del sito espositivo, da mettere a disposizione della Società Expo mediante costituzione di un diritto di superficie, per l'esecuzione delle opere di preparazione del sito e per la realizzazione dell'evento.

Con provvedimento di G.R. del 31.5.2011 La Regione Lombardia ha deliberato la costituzione della Società Arexpo S.p.A., avvenuta con atto notarile del 1° giugno 2011.

In relazione all'acquisizione delle aree dei due maggiori proprietari privati, *"si è previsto che Arexpo acquisti le aree" dalla società privata "mediante un contratto di compravendita di diritto privato, in vista del quale è già stato sottoscritto un contratto di opzione tra le parti, che prevede un prezzo di vendita del compendio immobiliare pari ad € 49.615.642,50". Il valore di questi terreni "è stato oggetto di valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio" e "tenendo conto anche dell'incremento di valore indotto dalla variante urbanistica in itinere, corrisponde a quello previsto dal Comune di Milano per la monetizzazione dello standard nella zona di riferimento (euro 164,9/mq)".*

Quanto all'acquisizione delle aree di Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano, è previsto invece che avvenga *"mediante la partecipazione della stessa Fondazione ad Arexpo S.p.A. con il conferimento di beni in natura, a fronte del quale verranno emesse azioni per un valore nominale di circa 26 milioni di euro, con riserva di sovrapprezzo azioni per il restante valore".*

La Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano ha approvato la partecipazione alla Società Arexpo *"tenuto conto che Fondazione avrà il diritto di recesso che potrà essere esercitato solo successivamente all'approvazione del P.I.I. (Programma Integrato di Intervento) e comunque non prima del 30 giugno 2014, qualora le risorse di spettanza di Fondazione, a valle della cessione delle aree da parte della Newco, come risultanti dai business plan prospettici della medesima aggiornati, risultino inferiori di almeno il 10% del valore di monetizzazione delle aree a standard riferite alla zona in cui sono ricomprese le aree, maggiorato degli eventuali ulteriori apporti a capitale effettuati"; si è dichiarata inoltre disponibile "a posticipare l'introito*

dovuto in ragione dell'esercizio del diritto di recesso alla fase di vendita dei beni immobili, successiva alla conclusione dell'evento, anche dilazionando tale introito": ciò al dichiarato fine, da un lato, di tutelare il proprio patrimonio e, dall'altro, di permettere *"al Comune di Milano di partecipare alla Newco nel rispetto delle previsioni del proprio bilancio, non dovendo acquistare ora anche tali aree al prezzo già pattuito con l'altro proprietario privato (corrispondente al valore di monetizzazione degli standard nella zona di riferimento), né dovendo apportare al capitale sociale una quota di equity troppo elevata, al fine di assicurare il controllo pubblico della società"*.

Al termine della manifestazione Expo 2015, la porzione di terreni acquisiti riservata in modo permanente alla funzione pubblica rimarrà di proprietà pubblica, mentre *"la porzione destinata allo sviluppo edilizio con funzioni private ed i diritti edificatori generati dall'intero sito potranno essere alienati a titolo oneroso, nel rispetto delle procedure di legge, di quanto previsto dall'AdP e dal relativo PII ed i ricavi andranno a beneficio di Arexpo, proprietaria delle aree e, quindi, anche delle Pubbliche Amministrazioni che vi partecipano, in ragione delle quote di cui esse sono titolari"*, dovendo essere utilizzati, innanzi tutto, *"per fronteggiare l'indebitamento cui le medesime Amministrazioni dovranno fare ricorso sia per l'acquisto delle aree, sia per finanziare la sistemazione del sito dopo l'Expo per la porzione destinata a funzioni pubbliche"*.

La copertura del fabbisogno finanziario complessivo dell'operazione è assicurata dall'utilizzo delle risorse apportate a titolo di capitale sociale da parte dei soci, nonché dalla contrazione di un finanziamento bancario e da un prestito dei soci Regione Lombardia e Comune di Milano, *"stimato indicativamente tra i 15 e i 20 milioni di euro"*.³⁸

Quanto al valore delle aree, l'Agenzia del Territorio – Direzione Regionale Lombardia – come già sopra accennato – con parere del 10 giugno 2011 si è pronunciata sulle sole aree di proprietà della società privata, ritenendo che l'importo richiesto dalla società venditrice – pari ad € 164,90/mq – rientri nel range di congruità e convenienza rispetto ai valori che i cespiti assumono *"nel presupposto che la disciplina e le previsioni urbanistiche contenute nell'Accordo di Programma e la variante pubblicata siano già vigenti e vengano confermate le ipotesi di cui all'allegato 3 della richiesta della Regione Lombardia del 28.04.2011"*.

In altri termini, l'affermazione di congruità espressa dall'Agenzia del Territorio è posta in relazione allo sviluppo urbanistico che le aree interessate dall'evento potranno

³⁸ Le parti citate sono riprese dalla richiesta di parere alla sezione regionale di controllo di questa Corte, formulata dal Comune di Milano dell'8 luglio 2011.

avere, in seguito alla definitiva approvazione della variante urbanistica, di modo che detta fase viene a costituire la condizione essenziale per la conclusione del procedimento al prezzo ritenuto congruo.

Per completezza di informativa, va evidenziato che la Sezione regionale di controllo di questa Corte, in relazione agli esclusivi profili di contabilità e finanza pubblica che vengono implicati, si è pronunciata nel senso di ritenere che l'acquisizione delle aree interessate all'evento espositivo del 2015 non può che avvenire tenendo conto del loro valore attuale, in quanto – fino a che tutto l'iter procedimentale occorrente non venga perfezionato - ogni possibile considerazione di eventi futuri, anche se fondata, rappresenta mere ipotesi soggette a variabili nel prossimo futuro.

Ha, peraltro, preso atto che la stima effettuata corrisponde, oltre che al valore previsto dal Comune di Milano per la monetizzazione dello standard nella zona di riferimento, anche al valore di esproprio riconosciuto recentemente dall'Agenzia del Territorio in relazione ad alcune procedure espropriative riconducibili agli interventi legati allo svolgimento della manifestazione espositiva.³⁹

CONTRATTO DI OPZIONE E COMPRAVENDITA

Con contratto del 13 giugno 2011 la società privata proprietaria dei 260.000 mq ha concesso irrevocabilmente ad Arexpo S.p.A. il diritto di opzione per l'acquisto

³⁹ Per quanto riguarda, più specificamente, le aree di proprietà di Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano, per le quali è stata prevista una procedura specifica mediante conferimento (per 1/3) dei terreni a capitale, e la conseguente partecipazione della Fondazione medesima al capitale di Arexpo, la Sezione ha ritenuto opportuna una disamina delle possibili conseguenze dell'operazione delineata, in relazione alle esigenze di sana gestione finanziaria degli enti pubblici eventualmente soci di Arexpo.

Al riguardo, ha ritenuto innanzi tutto che l'acquisizione di dette aree debba avvenire alle stesse condizioni economiche stimate congrue dall'Agenzia del Territorio in relazione a quelle di proprietà della società privata, in quanto rientranti nello stesso Comparto.

Ha poi preso atto che, secondo le intese intercorse con la Fondazione, a fronte del valore di libro riconoscibile alle aree di proprietà, verrebbero emesse a favore di Fondazione Fiera un numero di azioni del valore nominale di circa la metà, con contestuale costituzione di una riserva statutaria di sovrapprezzo, pari al restante valore dei beni conferiti, al fine di mantenere la proporzionalità del capitale con i soci pubblici e di avvantaggiare tutti i soci.

Al riguardo, la Sezione ha ritenuto che sicuramente questo tipo di operazione – che rappresenta un'alternativa all'acquisto delle aree - permette un minore esborso finanziario alla Newco, e dunque agli enti pubblici Soci, ma ha anche considerato che il rispetto dell'equilibrio finanziario e l'adozione di criteri prudenziali suggerirebbero di predeterminare con esattezza il diritto di recesso ipotizzato a favore di Fondazione Fiera, sia per quanto riguarda il tempo del suo esercizio, sia per quanto concerne le condizioni.

In particolare, quanto al primo aspetto, andrebbe attentamente valutata la possibilità di effetti negativi nell'eventualità che il recesso venga esercitato prima della commercializzazione delle aree medesime.

Quanto alle condizioni, l'eventualità che il recesso venga esercitato solo nell'ipotesi in cui venga meno il valore, non di conferimento delle quote, ma effettivo delle aree, potrebbe comportare una valorizzazione delle quote superiore al valore effettivo del numero di azioni di proprietà della Fondazione al momento del recesso.

delle aree ed immobili (c.d. Compendio Immobiliare, per una superficie complessiva di 261.812 mq., compreso l'immobile Cascina Triulza) di sua proprietà.

L'art. 4.1 di detto contratto prevede che, per effetto dell'esercizio dell'opzione da parte di Arexpo (da dichiararsi mediante stipula entro il 5 agosto 2011, a pena di decadenza) si intenderà perfezionato tra la società privata ed Arexpo un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto il predetto compendio immobiliare, comprensivo delle coerenze indicate nei paragrafi 4.2.1 e 4.2.2. del contratto di opzione, al prezzo concordato tra le parti di € 49.615.642,50 (prezzo corrispondente all'importo di € 164/mq per la superficie, e comprendente anche il costo di € 7 milioni per l'immobile "Cascina Triulza" di valore storico rappresentativo della tradizione agricola lombarda) al netto delle imposte e spese accessorie, da corrispondersi da parte di Arexpo in unica soluzione, dedotto l'importo dell'eventuale caparra confirmatoria, all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo. Quest'ultimo dovrà intervenire entro e non oltre il 20 ottobre 2011.

Sul prezzo come sopra concordato risulta acquisita una stima dell'Agenzia del Territorio lombarda, che ha confermato la congruità del prezzo.

In particolare, per quanto interessa la Società Expo 2015 S.p.A., la consegna del compendio immobiliare ad Arexpo avverrà contestualmente alla stipula del contratto definitivo, ma l'art. 4.6.2. prevede che, al momento dell'esercizio di opzione ed a partire dalla data di dichiarazione di tale esercizio, Arexpo avrà la facoltà di richiedere alla società venditrice la consegna anticipata dell'Area rispetto alla data di stipula del contratto definitivo.

Qualora detta facoltà venga esercitata, la società venditrice sarà tenuta a consegnare l'Area entro 10 gg. dalla data di ricevimento della comunicazione della facoltà da parte di Arexpo.

A partire dalla data di consegna, si intende trasferito in capo ad Arexpo il possesso del bene quale anticipazione dell'effetto giuridico finale della compravendita, subordinatamente al pagamento da parte di Arexpo – a titolo di caparra confirmatoria – dell'importo di € 2.500.000,00, al netto delle imposte e spese accessorie, che dovrà avvenire contestualmente alla consegna medesima.

L'art. 4.6.4 precisa che, fermo restando quanto sopra previsto, il trasferimento della proprietà, nonché gli ulteriori effetti attivi e passivi della compravendita, decorreranno dalla sottoscrizione del contratto definitivo.

L'art. 4.6.5, poi, prevede peraltro che, in caso di consegna anticipata dell'Area, Arexpo, in qualità di possessore della medesima, è autorizzata nelle more della sottoscrizione del definitivo, a procedere alla realizzazione degli interventi sull'Area