

# **AREXPO S.p.A.**

*Piano di fattibilità*

*(Proposta di aggiornamento 8 aprile 2013) – rev. 1.0*

## Premessa – La costituzione della società AREXPO S.p.A.

---

- Nella seduta del **16 aprile 2011** il **Comitato per l'Accordo di Programma "Expo 2015"** ha determinato di costituire una **società a partecipazione pubblica maggioritaria** con la possibilità per i proprietari delle aree interessate dal sito espositivo Expo 2015 di diventare azionisti della società mediante il conferimento di aree.
  - La **Giunta Regionale della Lombardia**, in ottemperanza all'art. 7 comma 11 della L. R. 5 agosto 2010, n. 13 e alla determinazione del sopracitato Comitato per l'Accordo di programma, con **deliberazione 31 maggio 2011 n. IX/1789**, ha disposto di costituire la **società AREXPO S.p.a.** conferendo **2 Meuro di capitale sociale**, in previsione dell'ingresso nel capitale sociale della società di altri Enti interessati e di Fondazione Fiera Internazionale di Milano.
  - In data **1 giugno 2011** è stata costituita dalla Regione Lombardia **Arexpo S.p.A.**
  - In attuazione di quanto concordato in data 16 aprile 2011 dal Comitato per l'Accordo di Programma "Expo 2015", e in considerazione di quanto deliberato dall'Assemblea Straordinaria nella seduta del 3 luglio 2012, Arexpo S.p.A., come previsto nello Statuto, ha le seguenti finalità ed obiettivi:
    - (a) l'acquisizione delle aree del sito espositivo Expo 2015 dai soggetti privati e pubblici, anche a mezzo di atti di conferimento;
    - (b) la messa a disposizione di dette aree alla società Expo 2015 S.p.A. per gli interventi di progettazione e realizzazione della manifestazione espositiva, attraverso la costituzione di un diritto di uso o di superficie o di altro diritto che comunque garantisca le finalità per le quali la messa a disposizione è realizzata;
    - (c) il monitoraggio, unitamente alla società Expo 2015 S.p.A., del processo di infrastrutturazione e trasformazione dell'area per assicurare la valorizzazione e la riqualificazione dell'area medesima anche nella fase post-Expo;
    - (d) il coordinamento, anche attraverso le competenze tecniche dei Soci, del processo di sviluppo del piano urbanistico dell'area, relativamente alla fase post-Expo, tenendo conto della disciplina urbanistica e del mix funzionale definito dalla variante urbanistica approvata mediante l'Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.7471 del 4 agosto 2011;
    - (e) la valorizzazione e la riqualificazione del sito espositivo, privilegiando progetti miranti a realizzare una più elevata qualità del contesto sociale, economico e territoriale, anche attraverso la possibile alienazione, mediante procedura ad evidenza pubblica, del compendio immobiliare di proprietà della Società nella fase post-Expo.
- La Società potrà inoltre occuparsi dell'elaborazione della progettazione urbanistica dell'intervento post-Expo, curando la formazione di un Programma Integrato di Intervento che dovrà essere sottoposto all'approvazione degli organi competenti delle amministrazioni comunali di Milano e di Rho e delle altre amministrazioni pubbliche competenti.

## L'aumento di capitale e il piano dei versamenti da parte dei Soci

- In data **15 giugno 2012** (con efficacia 3 luglio 2012), l'Assemblea straordinaria ha deliberato l'aumento del capitale sociale da 2 milioni di euro a **94 milioni di euro** (in azioni del valore di 1 Euro), di cui:
  - ✓ euro 60.251.000 tramite conferimento in denaro (Regione Lombardia, Comune di Milano, Provincia di Milano, Comune di Rho),
  - ✓ euro 31.749.000 tramite conferimenti in natura (Comune di Milano, Fondazione Fiera di Milano, Provincia di Milano).

Di seguito si espone uno schema di sintesi del nuovo assetto societario e delle modalità e tempi di versamento del capitale da parte dei Soci, in considerazione delle ipotesi assunte nel presente Piano di fattibilità. In particolare, nelle prime 2 colonne viene indicato il capitale sociale, pre e post ingresso dei nuovi Soci, con le quote attribuite ad ognuno di essi, in linea con quanto previsto nelle Linee guida sottoscritte in data 28 febbraio 2012. Nelle colonne (3), (4), (5) e (6) è evidenziato il valore delle azioni liberate nel corso del 2012 (3 luglio, 31 luglio e 30 settembre) e al 31 gennaio 2013. Nella colonna (7) (in giallo) si evidenziano i versamenti di capitale richiesti al 31 gennaio 2014.

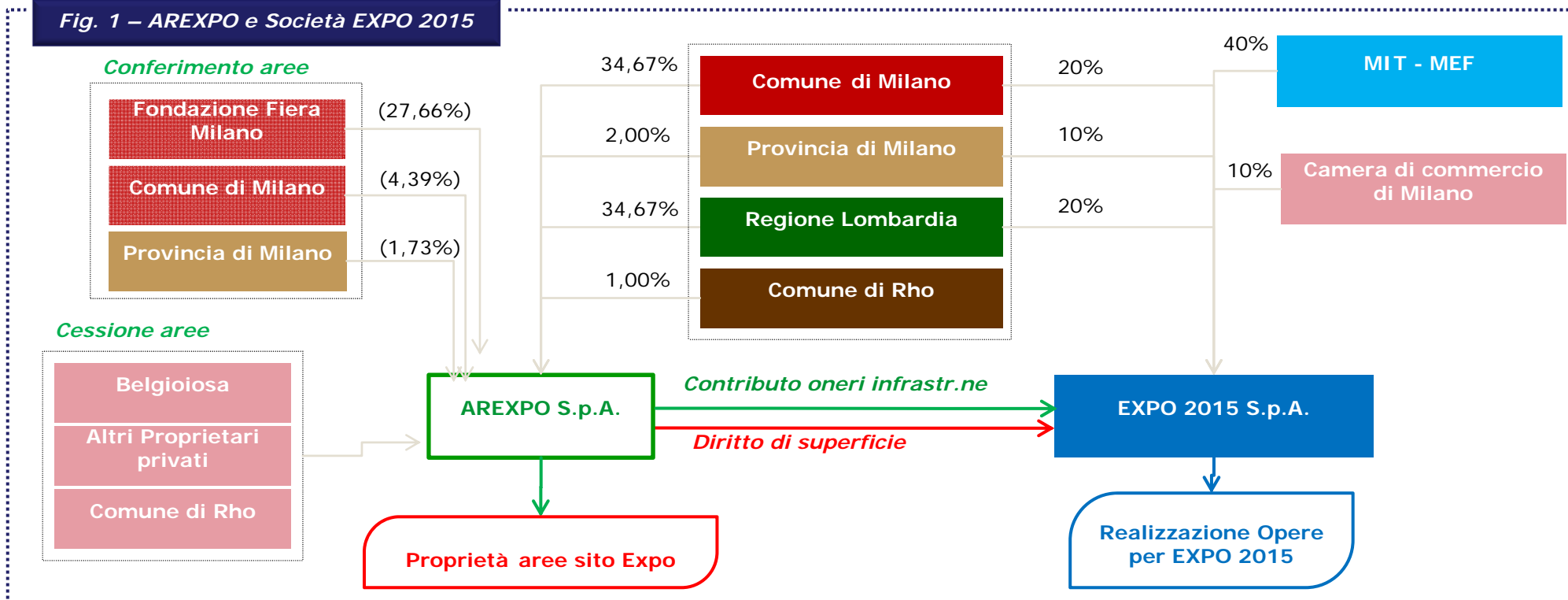
**Tab. 1 - Il capitale di AREXPO**

	(1)		(2)		(3)		(4)		(5)		(6)		(7)	
	Capitale sociale al 1 Giugno 2012		Capitale sociale al 3 luglio 2012		Azioni liberate al 3 Luglio 2012	Azioni liberate al 31 luglio 2012		Azioni liberate al 30 Settembre 2012		Azioni liberate al 31 gennaio 2013		Azioni da liberare Gennaio 2014		
	(€/000)	Quote	(€/000)	Quote	(€/000)	(€/000)	Totale	(€/000)	Totale	(€/000)	Totale	(€/000)	Totale	
Fondazione Fiera Milano	-	0,00%	26.000,0	27,66%	26.000,0	-	26.000,0	-	26.000,0	-	26.000,0	-	26.000,0	
di cui: Conferimento area	-	0,00%	26.000,0	27,66%	26.000,0	-	26.000,0		26.000,0	-	26.000,0	-	26.000,0	
di cui: Versamento in denaro	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
Comune di Milano	-	0,00%	32.590,0	34,67%	11.240,5	5.818,7	17.059,2	2.089,3	19.148,5	4.433,7	23.582,1	9.007,9	32.590,0	
di cui: Conferimento area	-	0,00%	4.124,0	4,39%	4.124,0	-	4.124,0	-	4.124,0	-	4.124,0	-	4.124,0	
di cui: Versamento in denaro	-	0,00%	28.466,0	30,28%	7.116,5	5.818,7	12.935,2	2.089,3	15.024,5	4.433,7	19.458,1	9.007,9	28.466,0	
Regione Lombardia	2.000,0	100,00%	32.590,0	34,67%	9.647,5	5.161,6	14.809,1	2.392,0	17.201,1	5.076,0	22.277,1	10.312,9	32.590,0	
di cui: Conferimento area	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
di cui: Versamento in denaro	2.000,0	100,00%	32.590,0	34,67%	9.647,5	5.161,6	14.809,1	2.392,0	17.201,1	5.076,0	22.277,1	10.312,9	32.590,0	
Provincia di Milano	-	0,00%	1.880,0	2,00%	1.688,8	52,1	1.740,9	18,7	1.759,6	39,7	1.799,3	80,7	1.880,0	
di cui: Conferimento area	-	0,00%	1.625,0	1,73%	1.625,0	-	1.625,0		1.625,0	-	1.625,0	-	1.625,0	
di cui: Versamento in denaro	-	0,00%	255,0	0,27%	63,8	52,1	115,9	18,7	134,6	39,7	174,3	80,7	255,0	
Comune di Rho	-	0,00%	940,0	1,00%	235,0	-	235,0	-	235,0	407,5	642,5	297,5	940,0	
di cui: Conferimento area	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
di cui: Versamento in denaro	-	0,00%	940,0	1,00%	235,0	-	235,0	-	235,0	407,5	642,5	297,5	940,0	
Capitale sociale	2.000,0	100,00%	94.000,0	100,00%	48.811,8	11.032,4	59.844,2	4.500,0	64.344,2	9.956,9	74.301,1	19.698,9	94.000,0	
Versamenti in denaro	2.000,0	100,00%	62.251,0	66,22%	17.062,8	11.032,4	28.095,2	4.500,0	32.595,2	9.956,9	42.552,1	19.698,9	62.251,0	
Conferimenti in natura	-	0,00%	31.749,0	33,78%	31.749,0		31.749,0		31.749,0		31.749,0		31.749,0	

## Lo schema di intervento di cui all'AdP: AREXPO e Società EXPO 2015

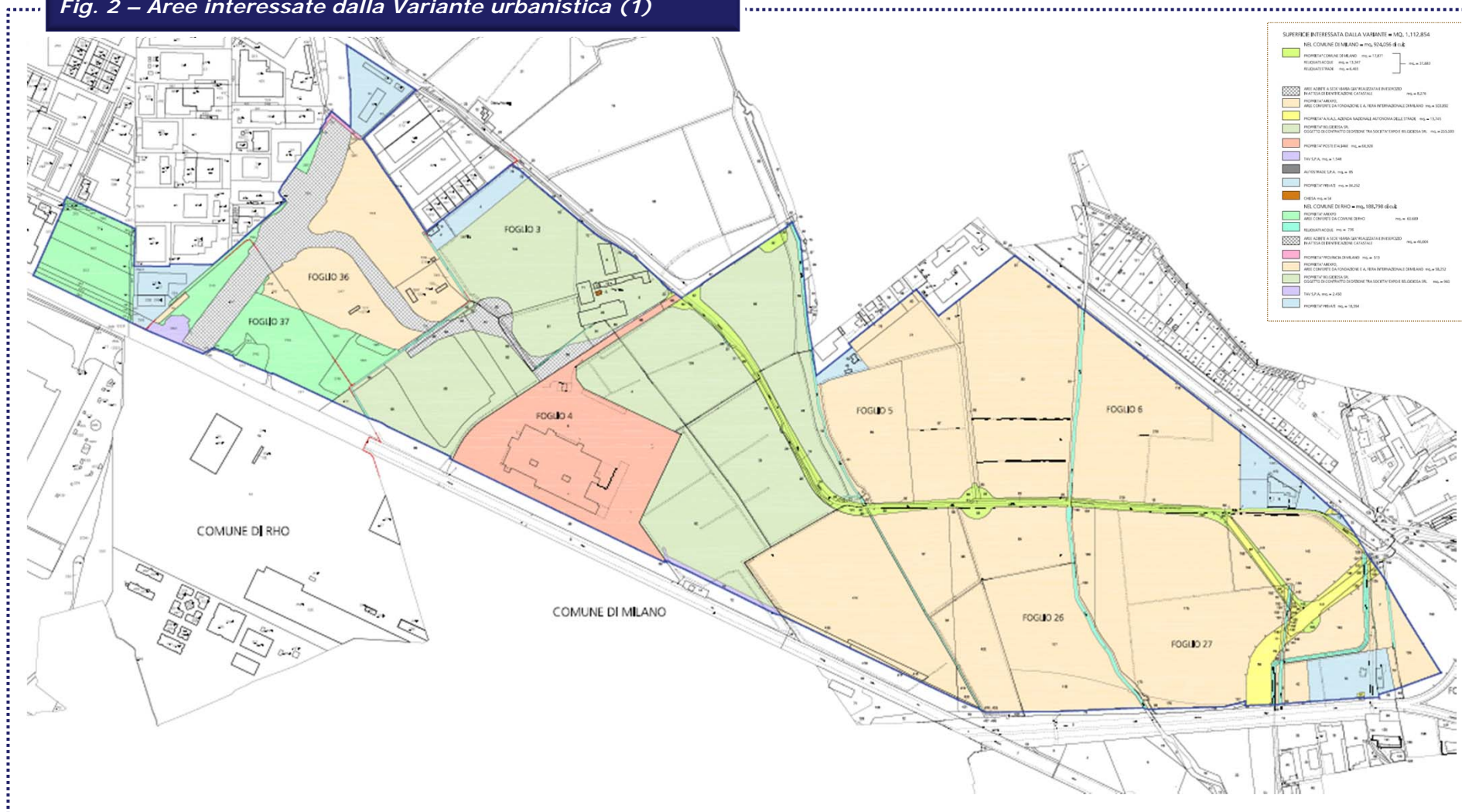
- Come previsto dall'Accordo di Programma e sulla base di quanto definito nell'**Accordo Quadro** sottoscritto con la società Expo 2015 il 2 agosto 2012, la Società Arexpo S.p.A. si è impegnata a:
  - ❑ **acquisire e mettere a disposizione della Società EXPO 2015 S.p.A. le aree necessarie per la progettazione e realizzazione degli interventi** in vista della Manifestazione Universale Expo 2015 attraverso la costituzione di un **diritto di superficie**, a titolo oneroso, di durata fino alla decorrenza dell'8° mese successivo alla data di chiusura dell'evento; la scadenza del diritto di superficie è pertanto programmata per il 30 giugno 2016. In ogni caso dal 1° novembre 2015 EXPO 2015 consentirà l'accesso sulle aree ad AREXPO (o a soggetti dalla stessa indicati) per l'avvio delle demolizioni di propria competenza;
  - ❑ **compartecipare ai costi per la realizzazione** delle opere Expo e per l'infrastrutturazione del sito Expo attraverso una contribuzione pari a **50 Meuro**, da corrispondere ad EXPO 2015 entro 6 mesi dalla scadenza del diritto di superficie (31 dicembre 2016); il soggetto attuatore dell'intervento post-Expo dovrà corrispondere una contribuzione ulteriore di 25 milioni di euro.
  - ❑ **riqualificare il sito espositivo** privilegiando progetti miranti a realizzare una più elevata **qualità del contesto sociale, economico e territoriale**.

Fig. 1 – AREXPO e Società EXPO 2015



## Le aree interessate dalla Variante urbanistica

**Fig. 2 – Aree interessate dalla Variante urbanistica (1)**



*(1) Estratto All. B dell'Accordo di programma. Ai fini delle analisi sviluppate nel presente documento, non sono state considerate le aree censite al catasto quali reliquati (strade e acque), enti urbani, nonché le aree di sedime delle acque non censite riferibili alle proprietà oggetto di acquisizione/conferimento. In relazione al Comune di Rho, eventuali conferimenti in natura ovvero ulteriori cessioni dovranno essere previsti a valle della verifica di cui al verbale della riunione del Comitato per l'Accordo di Programma del 12 luglio 2011.*



## L'acquisizione delle aree da parte della Società AREXPO – La situazione al 31 dicembre 2012

---

- Con riferimento alle operazioni di conferimento sottoposte alla disciplina dell'art. 2343 c.c. (conferimento aree del Comune di Milano, della Provincia di Milano e di Fondazione Fiera Milano) e alle operazioni di compravendita sottoposte alla disciplina dell'art. 2343-bis c.c. (acquisizione aree del Comune di Rho, della Provincia di Milano e della Fondazione Fiera Milano), la Relazione depositata in data 5 giugno 2012 dal Collegio dei Periti nominato dal Tribunale di Milano, sulla base del processo valutativo svolto, applicando il criterio del valore di trasformazione (versione dell'estimo e versione finanziaria), ovvero applicando il modello convenzionale dei valori di monetizzazione, individua valori superiori rispetto alle assunzioni di base contenute nel precedente Piano di fattibilità, a conferma della congruità dei valori assegnati alle aree e a garanzia della effettività del capitale sociale. Pertanto, risultano confermate le assunzioni di base contenute nel Piano di fattibilità originario (settembre 2011).
- In particolare:
  - a) in relazione alle aree di proprietà della **Fondazione Fiera Milano** si conferma il conferimento di parte delle aree per 26 milioni di euro e la cessione delle restanti aree per ca. 66,4 milioni di euro, avvenuta con le acquisizioni del 1 agosto 2012 (valore 58,27 Meuro) e 19 settembre 2012 (restanti aree relative ai parcheggi P5 e P6, valore ca. 8,13 Meuro). Nell'ambito dei contratti si è previsto che il prezzo per l'acquisto delle aree verrà corrisposto con le seguenti modalità:
    - ✓ 10%, pari a ca. **6,64 Meuro** entro il 30 settembre 2012;
    - ✓ ulteriore acconto di ca. 20% (ca. **13,25 Meuro**) entro il 31 dicembre 2014;
    - ✓ i contratti prevedono, inoltre, di trattenere eventuali costi di bonifica delle aree per un valore sino a **2,23 Meuro**. Nel presente Piano si ipotizza, prudenzialmente, di sostenere tali costi già nel corso del 2013;
    - ✓ il saldo, a seguito della cessione dell'area e, comunque, entro il 30 giugno 2017 (il presente Piano, data l'ipotesi di vendere le aree nel secondo semestre 2016, ipotizza di corrispondere il saldo nel corso dello stesso anno 2016).

Nel Piano, a garanzia del credito di Fondazione Fiera, in linea con quanto convenuto tra le Parti negli atti di compravendita sottoscritti, è prevista l'apertura di una linea di firma del valore di **46,5 Meuro** (costo per AREXPO di 1,5% in ragion d'anno). Si segnala al riguardo che a titolo prudenziale, ipotizzando la non efficacia dell'Accordo di Sede alla data di sottoscrizione del contratto di finanziamento, si stima un'imposta ipotecaria pari al 2% al momento della costituzione e pari allo 0,50% al momento della cancellazione.

Oltre alla linea di firma, il Piano prevede, linea con quanto convenuto tra le Parti negli atti di compravendita sottoscritti, un onere annuo per la dilazione del pagamento pari all'indice ISTAT FOI senza tabacchi, registrato al 2,4% per il 2012 (ca. 554,37 mila euro) e previsto per i periodi successivi nella misura del 2,3% (media indice FOI senza tabacchi ultimi 5 anni) da computarsi sul prezzo non corrisposto (al netto dell'importo trattenuto a garanzia pari a **2,23 Meuro**; in corso la verifica in merito al riconoscimento a favore di FFM di interessi a conguaglio, nel caso in cui i costi di bonifica dovessero risultare inferiori rispetto agli importi trattenuti);

b) in relazione alle aree di proprietà del **Comune di Milano** e della **Provincia di Milano** si conferma il conferimento delle aree di sedime dell'attuale viabilità sulla base dei valori riportati nella **Tabella 2** di cui al presente documento; tali aree non vengono computate nella superficie cui applicare l'indice di edificabilità, secondo quanto previsto dall'Accordo di Programma.

# L'acquisizione delle aree da parte della Società AREXPO – La situazione al 31 dicembre 2012: un quadro di sintesi

- Nella tabella che segue viene fornito il quadro di sintesi delle aree oggetto di conferimento o di acquisizione da parte di Arexpo S.p.A.
- In relazione alle aree di proprietà della società Edil Stefila s.a.s. e R.F.I., Arexpo S.p.A. ha comunicato alla società Expo 2015 S.p.A. il mancato raggiungimento dell'accordo di cessione, con la conseguente necessità, da parte di Expo 2015, di dare avvio alla procedura espropriativa.
- Come anticipato, Arexpo si è impegnata a rimborsare ad Expo 2015 S.p.A. i costi di bonifica dei terreni nei limiti dell'importo di ca. 6 Meuro; tale somma trova copertura nelle risorse disponibili derivanti dalle trattenute operate alle Proprietà (ca. 2,5 Meuro) e nel valore degli imprevisti inseriti nel presente Piano.
- Si precisa inoltre che in relazione alle aree conferite/cedute dal Comune di Milano, Comune di Rho, Provincia di Milano, si provvederà a richiedere alle rispettive Proprietà il rimborso dei costi consuntivati che Expo 2015 sosterrà in relazione agli interventi di bonifica.
- Alla data del 31 dicembre 2012, tra acquisizioni e conferimenti, Arexpo risulta proprietaria al **97%** delle aree complessive di cui all'Accordo Quadro sottoscritto, restando da definirsi unicamente le modalità di acquisizione della proprietà delle aree ANAS. Nell'ambito del piano, si stima un importo pari a ca. 3,5 Meuro per l'acquisto dell'area della cd. "vasca volano" di proprietà del Comune di Rho, da acquistare a valle della verifica delle condizioni di cui al verbale dell'Assemblea del 17 dicembre 2012, sulla base del valore di cessione di cui alla relazione di stima dell'Agenzia delle Entrate.

**Tab. 2 – Aree del sito Expo oggetto dell'Accordo Quadro**

AREE SITO EXPO	UM	Superficie Territoriale	%	Superficie Territoriale (Indice edificabilità)	%	Valore area (compresi fabbricati)	di cui: Importi trattenuti/non corrisposti (1)
1. Fondazione Fiera Milano	mq	158.214	16,31%	158.214	17,35%	26.000.000	-
2. Comune di Milano	mq	26.341	2,71%	-	0,00%	4.124.000	-
3. Provincia di Milano	mq	10.041	1,03%	-	0,00%	1.625.000	-
<b>A - Totale conferimenti</b>	<b>mq</b>	<b>194.596</b>	<b>20,05%</b>	<b>158.214</b>	<b>17,35%</b>	<b>31.749.000</b>	<b>-</b>
4. Proprietà Belgioiosa srl	mq	260.857	26,88%	258.005	28,29%	49.615.643	250.000 (2)
5. Comune di Rho	mq	37.704	3,89%	37.704	4,13%	6.217.729	-
6. Altri Proprietari privati	mq	48.061	4,95%	48.061	5,27%	19.245.413	50.000
<i>Aree in Comune di Rho</i>	<i>mq</i>	<i>15.058</i>	<i>1,55%</i>	<i>15.058</i>	<i>1,65%</i>	<i>8.143.613</i>	<i>50.000</i>
Immobiliare cinque srl	mq	5.500	0,57%	5.500	0,60%	3.282.600	50.000
Rhodina Spa	mq	370	0,04%	370	0,04%	61.013	-
Impeco Spa	mq	9.188	0,95%	9.188	1,01%	4.800.000	-
<i>Aree in Comune di Milano</i>	<i>mq</i>	<i>33.003</i>	<i>3,40%</i>	<i>33.003</i>	<i>3,62%</i>	<i>11.101.800</i>	<i>-</i>
Fam. Arioli	mq	7.392	0,76%	7.392	0,81%	1.219.000	-
Giem srl	mq	3.324	0,34%	3.324	0,36%	1.300.000	-
Fam. Sella (incluso indennizzo H3G)	mq	9.437	0,97%	9.437	1,03%	6.220.000	-
Fam. Mulas	mq	2.070	0,21%	2.070	0,23%	367.800	-
Fross	mq	10.780	1,11%	10.780	1,18%	1.995.000	-
7. Fondazione Fiera Milano	mq	404.259	41,66%	404.259	44,33%	66.408.796	2.234.037
8. Provincia di Milano	mq	5.282	0,54%	-	0,00%	856.793	-
<b>B - Totale acquisizioni</b>	<b>mq</b>	<b>757.905</b>	<b>78,11%</b>	<b>749.771</b>	<b>82,21%</b>	<b>142.344.374</b>	<b>2.534.037</b>
9. Edilstefila s.a.s e R.F.I.	mq	4.005	0,41%	4.005	0,44%	<b>Esproprio EXPO</b>	(3)
10. ANAS	mq	13.830	1,43%	n.d.		n.d.	n.d.
<b>B1 - Totale complessivo acquisizioni</b>	<b>mq</b>	<b>775.740</b>	<b>79,95%</b>	<b>753.776</b>	<b>82,65%</b>	<b>142.344.374</b>	<b>2.534.037</b>
<b>Totale conferimenti e acquisizioni</b>	<b>mq</b>	<b>970.336</b>	<b>100,0%</b>	<b>911.990</b>	<b>100,0%</b>	<b>174.093.374</b>	<b>2.534.037</b>
11. Imprevisti e bonifiche						<b>6.500.000</b>	<b>6.500.000</b>
12. Vasca volano						<b>3.542.052</b>	<b>3.542.052</b>
<b>Totale conferimenti e acquisizioni</b>	<b>mq</b>	<b>970.336</b>	<b>100,0%</b>	<b>911.990</b>	<b>100,0%</b>	<b>184.135.426</b>	<b>12.576.089</b>
<i>di cui: Fondazione Fiera Milano</i>	<i>mq</i>	<i>562.473</i>	<i>57,97%</i>	<i>562.473</i>	<i>61,68%</i>	<i>92.408.796</i>	
<i>di cui: Provincia di Milano</i>	<i>mq</i>	<i>15.323</i>	<i>2,72%</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>	<i>2.481.793</i>	
<b>Accordo Quadro:</b>							
- aree oggetto di esproprio (-)	mq	4.005					
- da trasferire a Poste Italiane (-)	mq	4.039					
- da acquisire da Poste Italiane (+)	mq	14.966					
<b>Aree di cui all'Accordo Quadro</b>	<b>mq</b>	<b>977.258</b>					

(1) Trattasi di importi non corrisposti alla Proprietà in quanto trattenuti prudenzialmente a copertura della stima degli oneri per interventi di bonifica, ovvero non corrisposti per smaltimento cemento/amianto ovvero per rimozione materiali. (2) Nell'ambito dell'Atto con la Società Belgioiosa, sono state ricomprese nella cessione - a parità di prezzo definito per le aree del Sito Expo - ulteriori aree per 2.852 mq di proprietà della Società Belgioiosa, site in Comune di Milano. (3) Previsto esproprio da parte di EXPO 2015 S.p.A. con rimborso degli oneri sostenuti alla scadenza del diritto di superficie (onere complessivo stimabile in 1,5 Meuro)

## L'Accordo Quadro Arexpo/Expo 2015

---

- Come anticipato, in data **2 agosto 2012** le società Expo 2015 S.p.A. e Arexpo S.p.A. hanno sottoscritto l'**Accordo Quadro**, avente ad oggetto l'impegno in capo ad Arexpo a costituire il diritto di superficie sulle aree ricomprese nel perimetro dell'A.d.P. Expo 2015 delle quali ha acquisito la proprietà od è in procinto di acquisirla. L'individuazione di dette aree è oggetto di specifica planimetria allegata all'Accordo Quadro (Allegato A) per complessivi **977.258 mq**. Contestualmente alla sottoscrizione dell'Accordo Quadro si è provveduto alla sottoscrizione tra le Parti di un **Atto Definitivo** con previsione di **costituzione del diritto di superficie** su parte delle aree già di proprietà della società Arexpo pari a **860.891 mq** (ca. 88% del complesso).
- Il testo dell'Accordo Quadro è stato approvato in data 31 luglio 2012 dal Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma. Di seguito, vengono riassunti gli elementi essenziali dell'Accordo Quadro:
  - ✓ **Cascina Triulza.** Per la Cascina, già di proprietà di Arexpo, come da comunicazioni intercorse tra il Comune di Milano ed Expo 2015, si è prevista la consegna ad Expo 2015 a partire dal **10 gennaio 2013** in regime di comodato d'uso, con facoltà del comodatario (Expo 2015) di eseguire i lavori di ristrutturazione necessari per rendere il bene idoneo all'uso di Expo 2015. Anche questo bene sarà restituito ad Arexpo unitamente alle aree interessate dal diritto di superficie.
  - ✓ **Corrispettivo del diritto di superficie.** Si è definito un importo a titolo di compartecipazione ai costi e agli oneri che Arexpo ha sostenuto e dovrà sostenere sino alla scadenza del periodo di durata del diritto di superficie. Nell'ambito dell'Accordo, il corrispettivo è fissato in un canone annuo pari a 400.000,00 oltre IVA come per legge. Si precisa che tale importo verrà corrisposto ad avvenuta costituzione del diritto di superficie su tutte le aree oggetto dello stesso. Nelle more del perfezionamento dei singoli Atti Definitivi, si prevede che, nell'ipotesi di stipula dell'Atto Definitivo in diversi e frazionati rogiti notarili di costituzione del diritto di superficie stesso, il corrispettivo verrà determinato forfettariamente per ciascuno Atto Definitivo in Euro 0,4093 mq/anno.
  - ✓ **Obbligazioni connesse alla restituzione delle aree concesse in diritto di superficie:**
    - **Obbligazioni in capo ad Expo 2015.** Nell'ambito dell'Accordo Quadro si prevede l'impegno di Expo 2015 in ordine alla restituzione delle aree alla scadenza del diritto di superficie:
      - con riguardo alla parte di aree interessate da opere temporanee, le stesse verranno restituite nello stato di fatto in cui si troveranno al termine dell'evento, previa demolizione dei padiglioni oggetto di specifico contratto di Expo 2015 con ciascuno Stato partecipante. In caso di mancata effettuazione da parte dei Paesi delle demolizioni di propria competenza nei tempi sopra indicati, su richiesta di una delle Parti si provvederà alla nomina di un consulente terzo, sin da ora identificato nel Presidente pro tempore dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano, il quale nei successivi 30 giorni dovrà fornire una relazione di stima degli oneri di demolizione, che verranno riconosciuti da Expo 2015 ad Arexpo.
      - con riguardo alle aree interessate da opere permanenti, le stesse verranno riconsegnate nello stato di fatto e diritto conseguente alla realizzazione di dette opere.

Si prevede inoltre che Expo 2015 dovrà condividere con Arexpo la realizzazione di impianti di rete o, in generale, di sottoservizi, rispetto ai quali si prevede la permanenza nel sito oltre il periodo di scadenza del diritto di superficie.



## L'Accordo Quadro Arexpo/Expo 2015 (segue)

---

- **Obbligazioni in capo ad Arexpo.** Nell'ambito dell'Accordo, si prevede la corresponsione a favore di Expo 2015 di un importo pari a 75 milioni di euro, oltre IVA come per legge, a titolo di rimborso forfettario quale aumento di valore delle aree a seguito della complessiva urbanizzazione del sito, coerentemente con quanto previsto nel Piano di fattibilità approvato dai Soci e con le valutazioni svolte dall'Agenzia del Territorio e dal Collegio dei Periti nominati dal Tribunale. Tale importo verrebbe erogato con le seguenti modalità:
  - 50 milioni di euro da parte di Arexpo entro il 31 dicembre 2016;
  - 25 milioni di euro (a saldo) da parte del Soggetto Attuatore dell'approvando Programma Integrato di Intervento ("P.I.I.") previsto nell'Accordo di Programma per la Fase post-Expo.

Al riguardo Arexpo si impegna ad obbligare contrattualmente il proprio avente causa, acquirente delle aree, a corrispondere tale importo ad Expo 2015, inserendo nella documentazione di gara per la ricerca del soggetto acquirente delle aree ed attuatore, quale condizione di partecipazione, l'obbligo di corrispondere detta somma a favore di Expo 2015 nel rispetto della tempistica prevista nell'Accordo.

- ✓ **Durata del diritto di superficie.** La scadenza del diritto di superficie è fissata a 8 mesi dal termine dell'evento espositivo, ovvero al **30 giugno 2016**; entro tale scadenza dovranno pertanto essere demoliti i padiglioni dei Paesi. A partire dal 1° novembre 2015, Expo 2015 consentirà l'accesso ai soggetti indicati da Arexpo per l'avvio delle demolizioni di propria competenza. Si stima, sulla base del Masterplan aggiornato – come riportato nella figura 3 – che dovranno essere demolite da Arexpo/Soggetto attuatore del PII, al netto dei padiglioni degli Stati partecipanti, volumetrie per ca. 1,1 milioni di mc (con un onere stimato in ca. 20 milioni di euro a carico del Soggetto attuatore) per i padiglioni temporanei e regionali, strutture di servizio, expo center, padiglioni cluster, a meno di eventuali rifunionalizzazioni.

**Situazione ambientale.** Quanto alla ripartizione degli oneri connessi agli interventi di bonifica, si è convenuto che gli eventi inquinanti la cui causa sia antecedente alle date di consegna delle aree da parte di Arexpo ad Expo 2015 saranno riferibili ad Arexpo, che mantiene il diritto di rivalersi nei confronti dei precedenti proprietari; al riguardo, Arexpo si impegna a rimborsare i costi sostenuti da Expo 2015 per la bonifica dei terreni entro 30 giorni dalla richiesta, sulla base dei SAL sostenuti, nei limiti degli importi di cui all'Allegato tecnico all'Accordo Quadro nel quale sono individuati i punti di contaminazione e i relativi oneri per la realizzazione degli interventi di bonifica (stimati in complessivi **6 milioni di euro**). Eventuali eccedenze rispetto ai valori di stima indicati nel documento allegato formeranno oggetto di valutazione in contraddittorio tra le parti; gli eventi inquinanti la cui causa sia successiva alle date di consegna delle aree da parte di Arexpo ad Expo 2015 saranno riferibili ad Expo 2015.

- ✓ **Tavolo di monitoraggio di cui all'art. 11.3 dell'AdP.** Ai fini del coordinamento fra le attività delle due Società, come richiesto dall'art. 11.1 dell'Accordo di Programma in funzione della "conseguenzialità fra le fasi Expo e post Expo e della loro correlazione logica e funzionale" ciascuna delle due Società designerà due propri funzionari, che andranno a costituire il Tavolo di monitoraggio di cui all'articolo 11.3 dell'Accordo di Programma, con il compito di garantire il raccordo tra la società Expo 2015 S.p.A. e la società Arexpo 2015 S.p.A. e di agevolare la mutua conoscenza e il monitoraggio del processo di infrastrutturazione e trasformazione dell'area, ivi comprese le attività di progettazione inerenti le operazioni di bonifica.

**Fig. 3 – Masterplan Expo 2015**



## L'Accordo Quadro Arexpo/Expo 2015 (segue)

- Rispetto alle superfici complessive individuate nell'Accordo Quadro, pari a complessivi 977.258 mq, con la sottoscrizione del **1° Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie** in data 2 agosto 2012, la società Expo 2015 S.p.A. è diventata proprietaria superficiaria delle aree individuate con colorazione giallo nella planimetria di cui alla slide che segue e nella **Tabella 3**. Si è condiviso di rinviare la costituzione del diritto di superficie sulle altre aree - già di proprietà di Arexpo - a valle dell'efficacia dell'Accordo di Sede, in virtù dei benefici fiscali previsti da tale Accordo.
- Quanto alle aree di proprietà ANAS, risultano in corso le verifiche tecniche condotte in stretto raccordo con Expo 2015 S.p.A. e il Comune di Milano per verificare le modalità di acquisizione della proprietà ovvero la possibilità di sottoscrivere convenzioni d'uso. Alla data del 31 dicembre 2012 tali aree risultano in ogni caso messe a disposizione della società Expo 2015 S.p.A. e di Infrastrutture Lombarde S.p.A. in funzione delle opere di rispettiva competenza. In corso di definizione le tempistiche di sottoscrizione dell'atto di permuta con Poste Italiane S.p.A.

**Tab. 3– Aree interessate dall'Accordo Quadro (Estratto All. A): Dettaglio superfici**

AREE SITO EXPO	UM	ACCORDO QUADRO 2 agosto 2012	1° Atto definitivo - Costituzione diritto superficie (2 ago 2012)	Aree già acquisite alla data del 31 dicembre 2012	Aree in corso di acquisizione /convenz.to (ANAS)	Permuta Poste Italiane	Aree da espropriare da parte di Expo 2015
1. Fondazione Fiera Milano	mq	158.214	158.214	158.214			
2. Comune di Milano	mq	26.341	26.341	26.341			
3. Provincia di Milano	mq	10.041	10.041	10.041			
<b>Sub-totale conferimenti</b>	<b>mq</b>	<b>194.596</b>	<b>194.596</b>	<b>194.596</b>	-	-	-
4. Fondazione Fiera Milano	mq	404.259	347.679	404.259	-	-	-
5. Provincia di Milano	mq	5.282	5.282	5.282	-	-	-
6. Proprietà Belgioiosa srl	mq	256.818	256.818	256.818	-	-	-
<i>Area Belgioiosa srl</i>			260.857	260.857			
<i>- di cui: da cedere a Poste Italiane SpA (da reticolare)</i>			4.039	4.039			
7. Comune di Rho	mq	37.704	37.704	37.704	-	-	-
8. Altri Proprietari privati	mq	48.061	18.812	48.061	-	-	2.263
<i>Aree in Comune di Rho</i>	<i>mq</i>	<i>15.058</i>	<i>370</i>	<i>15.058</i>	-	-	<i>2.263</i>
Impeco	mq	9.188		9.188			
Immobiliare cinque srl	mq	5.500		5.500			
Ex Rhodina SpA (La Palazzola)	mq	370	370	370			
Edilstefila s.a.s.	mq			-			2.263
<i>Aree in Comune di Milano</i>	<i>mq</i>	<i>33.003</i>	<i>18.442</i>	<i>33.003</i>	-	-	-
Arioli	mq	7.392	7.392	7.392			
Giem srl	mq	3.324		3.324			
Sella	mq	9.437		9.437			
Mulas	mq	2.070	2.070	2.070			
Fross	mq	10.780	8.980	10.780			
9. ANAS	mq	13.830			13.830		
10. PERMUTA POSTE	mq	14.966		-	-	14.966	
<b>Sub-totale acquisizioni</b>	<b>mq</b>	<b>780.920</b>	<b>666.295</b>	<b>752.124</b>	<b>13.830</b>	<b>14.966</b>	<b>2.263</b>
<b>Acquisizioni/Conferimenti/Permuta</b>	<b>mq</b>	<b>975.516</b>	<b>860.891</b>	<b>946.720</b>	<b>13.830</b>	<b>14.966</b>	<b>2.263</b>
<b>Acquisizioni/Conferimenti/Permuta (senza RFI)</b>		<b>100,00%</b>	<b>88,2%</b>	<b>97,05%</b>	<b>1,42%</b>	<b>1,53%</b>	
11. RFI-TAV (espropriata ipotizzata acquisita)	mq	1.742		1.742			1.742
<b>Acquisizioni/Conferimenti/Permuta (con RFI)</b>	<b>mq</b>	<b>977.258</b>	<b>860.891</b>	<b>948.462</b>	<b>13.830</b>	<b>14.966</b>	<b>4.005</b>
		<b>100,00%</b>	<b>88,1%</b>	<b>97,05%</b>	<b>1,42%</b>	<b>1,53%</b>	



## L'Accordo Quadro Arexpo/Expo 2015 (segue)

Fig. 4 – Aree interessate dall'Accordo Quadro (Estratto All. A)



	AREE GIA' ACQUISITE ALLA DATA DEL 01 AGOSTO 2012		AREE IN CORSO DI ACQUISIZIONE DAI SOCI		AREE BENI DEMANIALI E/O DA ESPROPRIARE DA PARTE DI EXPO
	AREA DA CEDERE A POSTE ITALIANE S.p.A.		AREE NON ANCORA IN CORSO DI ACQUISIZIONE (RFI E ANAS)		AREE GIA' ACQUISITE ALLA DATA DEL 01 AGOSTO 2012 MA OGGETTO DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A VALLE DELLE DEMOLIZIONI
	AREE IN CORSO DI ACQUISIZIONE DAI PRIVATI		AREE IN CORSO DI ACQUISIZIONE MEDIANTE PERMUTA POSTE ITALIANE S.p.A.		Limite AdP Expo

## La copertura finanziaria: l'anticipazione finanziaria da parte di Finlombarda S.p.A. e la gara per il finanziamento

---

- Nel corso dell'estate del 2011 Arexpo S.p.A. aveva avviato una procedura ad evidenza pubblica per la selezione del/i soggetto/i finanziatore/i dell'iniziativa. Tale procedura non ha portato ad alcun esito (gara deserta) per cause adducibili *in primis* alla crisi dei mercati finanziari registrata nel corso della procedura di gara, modificando il quadro delle condizioni finanziarie applicabili ai contratti di finanziamento. Pertanto, al fine di consentire l'avvio del processo di acquisizione delle aree, nel mese di **ottobre 2011**, la Regione Lombardia ha autorizzato la società finanziaria da essa controllata al 100%, Finlombarda S.p.A., a concedere un prestito a titolo di **anticipazione finanziaria** a favore della società Arexpo S.p.A., alle seguenti condizioni:
  - ✓ Importo massimo: 80 milioni di euro;
  - ✓ durata: 6 mesi, rinnovabile per ulteriori 3 mesi;
  - ✓ tasso di interesse: Euribor 6 m+275 bps ovvero Euribor 9 m+ 290 bps in caso di rinnovo;
  - ✓ rimborso: unica soluzione alla scadenza (prevista in agosto 2012), comprensivo di quota capitale e quota interessi maturati.Il contratto è stato sottoscritto in data 8 novembre 2011.
- Tale finanziamento è stato indispensabile al fine di consentire l'attuazione del programma delle acquisizioni.
- In data 12 giugno 2012 la Regione Lombardia, in attesa del perfezionamento dell'ingresso dei nuovi Soci, ha autorizzato il rinnovo, con deliberazione n. 3573, dell'anticipazione finanziaria concessa da Finlombarda ad Arexpo S.p.A. per un ulteriore periodo di 3 mesi prorogabile di ulteriori 2 mesi, ad un tasso pari a:
  - Euribor 1 anno + 290bps per il primo trimestre di proroga e
  - Euribor 1 anno + 300bps in caso di rinnovo per ulteriori 2 mesi, fissando dunque la data ultima di rimborso del prestito, comprensivo degli oneri finanziari, in un'unica soluzione entro l'8 gennaio 2013.
- Con deliberazione del 25 ottobre 2012, la Regione Lombardia, da ultimo, ha autorizzato Finlombarda S.p.A. ad un'ulteriore rinegoziazione del Contratto di finanziamento a favore di AREXPO S.p.A, al fine di fornire una ulteriore dilazione temporale, nelle more del perfezionamento della procedura di gara per individuare gli Istituti Finanziatori.
- Nel mese di novembre 2012, Arexpo ha avviato la procedura di gara per la selezione degli Istituti Finanziatori con i quali sottoscrivere un contratto di finanziamento a fronte del rilascio di apposita garanzia ipotecaria sulle aree di proprietà e di apposita lettera di *patronage* da parte dei Soci; nel complesso il finanziamento da attivare risulta pari a ca. **160 milioni di euro**. Lo stesso è ipotizzato articolato in:
  - ✓ una linea di credito per cassa, cd. **Linea A**, per **87 milioni di euro**, necessaria a rimborsare il prestito ponte rilasciato da Finlombarda e garantire il pagamento degli interessi e delle commissioni;
  - ✓ una linea di credito per cassa, a copertura dell'IVA corrisposta, Linea IVA (cd. **Linea B**), per **26,5 milioni di euro**;
  - ✓ una linea di firma (cd. **Linea C**) per **46,5 milioni di euro**, a garanzia del debito contratto con la Fondazione Fiera di Milano, secondo quanto previsto negli atti di compravendita sottoscritti.
- In data 8 gennaio 2013, Arexpo e Finlombarda S.p.A., visto l'avvio della procedura di gara e in attesa del suo esito, hanno siglato il rinnovo del contratto di finanziamento, con **proroga al 30 aprile 2013** della data di rimborso, prevedendo interessi pari a:
  - Euribor 1 anno + 310 bps per il periodo di proroga previsto dal 8 gennaio al 30 aprile 2013.



## La copertura finanziaria: l'anticipazione finanziaria da parte di Finlombarda S.p.A. e la gara per il finanziamento

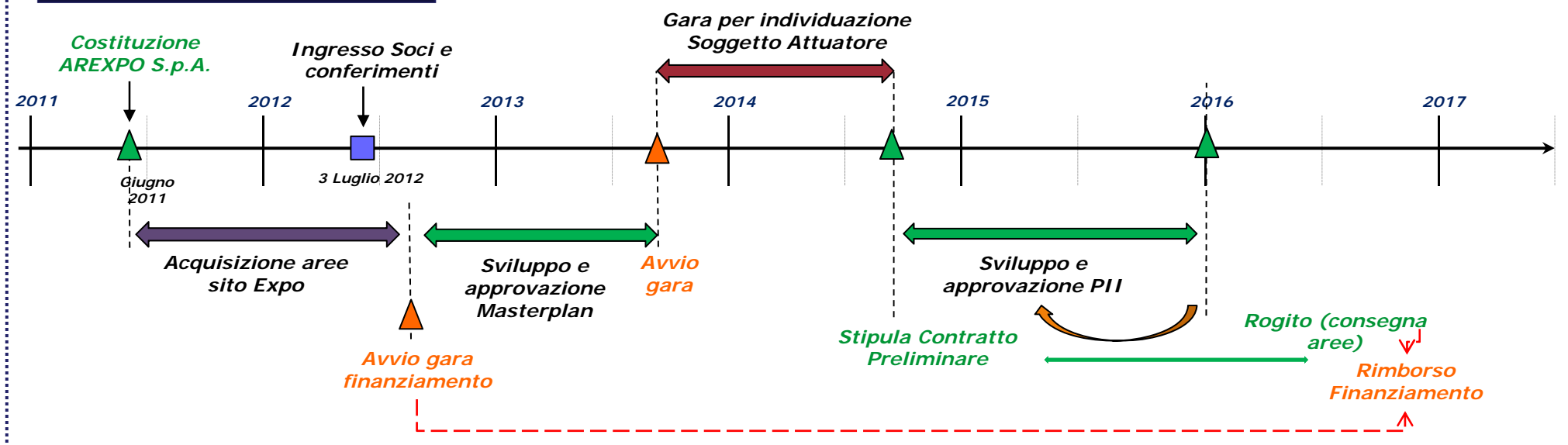
---

- La procedura di gara per la selezione degli Istituti Finanziatori, indetta il 14 novembre 2012, prevedeva quale data di presentazione delle offerte da parte di eventuali concorrenti il 31 gennaio 2013, successivamente prorogata, su richiesta dei partecipanti, al 18 febbraio 2013.
- Entro il termine del 18 febbraio 2013 è pervenuta 1 offerta ad AREXPO S.p.A. dal Come previsto dal bando, nel corso della seduta pubblica tenutasi in data 19 febbraio 2013 si è provveduto a disporre l'aggiudicazione provvisoria a favore del costituendo raggruppamento temporaneo di concorrenti composto da:
  - ✓ Intesa Sanpaolo S.p.A. (capogruppo mandataria) ,
  - ✓ Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A. (mandante),
  - ✓ Veneto Banca S.C.p.A. (mandante),
  - ✓ Credito Bergamasco S.p.A. (mandante),
  - ✓ Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l. (mandante),
  - ✓ Banca I.M.I. S.p.A. (mandante)
- L'offerta economica prevede l'applicazione delle seguenti condizioni:
  - ✓ Linea A (base): offerto tasso Euribor 6 mesi + 540 bp (ribasso di 10 bp rispetto ai 550 bp posti a base gara);
  - ✓ Linea B (IVA): offerto tasso Euribor 6 mesi + 450 bp (nessun ribasso rispetto al base gara);
  - ✓ Linea C (commissione di garanzia sulla linea per firma a favore di FFM): offerta pari a 1,5% (nessun ribasso rispetto al base gara);
  - ✓ Commissione up-front applicabile alle 3 linee di cui sopra: offerta pari a 1% (nessun ribasso rispetto al base gara);
  - ✓ Commissione di mancato utilizzo sulle linee A e B (Base e IVA): offerta pari a 1,5% (nessun ribasso rispetto al base gara);
  - ✓ Tasso creditore sulle giacenze di conto corrente; offerto tasso Euribor 1 mese + 20 bp (nessun rialzo rispetto al base gara).
- L'aggiudicazione definitiva verrà disposta al verificarsi della comprova del possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria richiesti dalla *lex specialis* di gara, atteso che sono state sottoscritte dai Soci Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione Fiera le rispettive lettere di patronage che – garantendo una copertura delle quote societarie per almeno il 95% secondo quanto previsto dal Bando di gara – consentono di addivenire alla stipula del contratto di finanziamento.
- Obiettivo è procedere entro il mese di aprile 2013 alla sottoscrizione del contratto di finanziamento al fine di poter disporre delle linee per cassa al fine di poter procedere con il rimborso del finanziamento in precedenza contratto con Finlombarda S.p.A. Entro la data programmata del 30 aprile 2013, salvo eventuali proroghe tecniche che si rendessero necessarie per eventi ad oggi non prevedibili.

## Il processo di valorizzazione delle aree

- Quanto alle attività in capo ad Arexpo S.p.A. finalizzate a garantire la compiuta valorizzazione e riqualificazione urbanistica dell'area in relazione al post-Expo, a partire dal termine della Manifestazione Universale prevista per il 31 ottobre 2015, si confermano le seguenti linee di azione, secondo quanto riportato nel *timetable* di cui alla Figura che segue:
  - ✓ **entro aprile 2013:** elaborazione del **Masterplan** in coerenza con i contenuti della variante urbanistica, tenuto conto del progetto complessivo Expo in corso di realizzazione, al fine di addivenire alla approvazione del Masterplan stesso entro settembre 2013;
  - ✓ **entro settembre/ottobre 2013:** avvio della procedura concorsuale ad evidenza pubblica finalizzata alla individuazione del Soggetto attuatore, ponendo a base della procedura concorsuale il Masterplan approvato e il conseguente valore di stima delle aree, unitamente allo schema di contratto preliminare di cessione; l'aggiudicazione verrà effettuata sulla base della valutazione della proposta tecnico-progettuale e dell'offerta economica sul valore delle aree, specificando l'obbligazione di corresponsione dei 25 Meuro a favore di Expo 2015 S.p.A.;
  - ✓ **entro giugno 2014:** individuazione del Soggetto attuatore e, entro i successivi 2 mesi, sottoscrizione del Contratto preliminare; l'operatore aggiudicatario dovrà procedere con la elaborazione del Programma Integrato di Intervento in linea con la proposta preliminare presentata in sede di gara, valutata positivamente dall'Amministrazione aggiudicatrice e preventivamente verificata con le Amministrazioni competenti;
  - ✓ **entro ottobre/novembre 2015:** approvazione del Programma Integrato di Intervento da parte delle Amministrazioni competenti, in tempi coerenti con il termine dell'evento (31 ottobre 2015) e l'ingresso programmato nelle aree, ipotizzato a partire dal 1° novembre 2015, funzionale all'avvio delle attività di demolizione di competenza di Arexpo/Soggetto attuatore;
  - ✓ **entro luglio 2016:** alla scadenza del diritto di superficie prevista per il 30 giugno 2016, stipula del rogito, con contestuale consegna delle aree.

Fig. 5 – Timetable di progetto

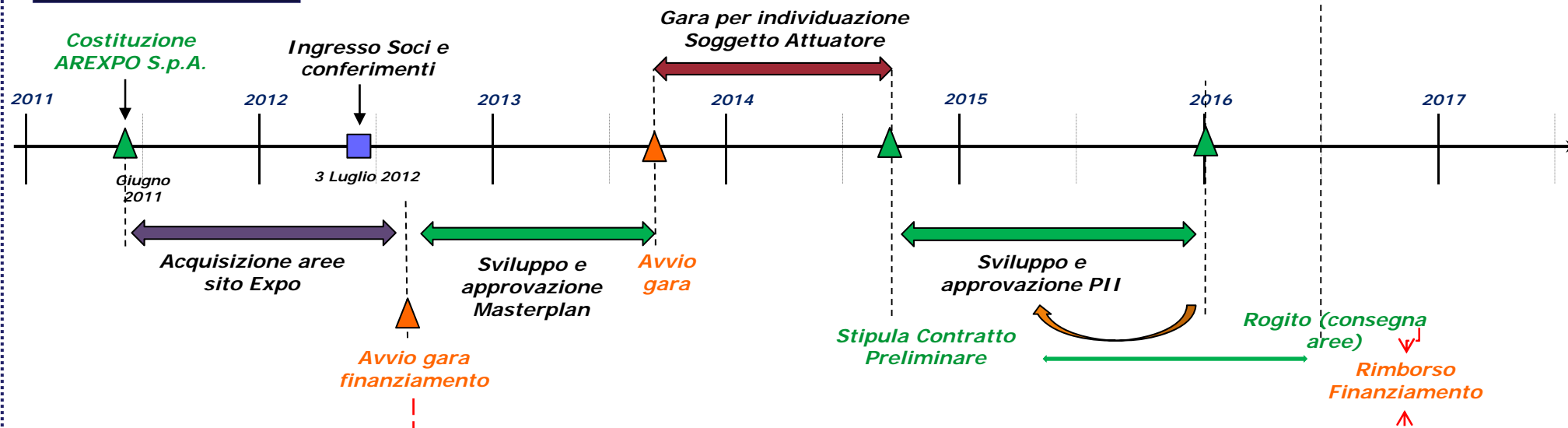


# Raccordo Tempistiche Expo 2015 e post-Expo

## AREXPO-EXPO 2015



## POST-EXPO



## Il processo di valorizzazione delle aree:

### Le condizioni per l'equilibrio economico-finanziario della Società

- Si precisa che, sulla base dei dati emergenti dall'aggiornamento dell'analisi economico-finanziaria condotta nel presente documento, considerati ai fini della elaborazione del presente Piano di fattibilità della società Arexpo S.p.A.:
  - i valori di acquisizione e di conferimento delle aree (ca. **184 milioni di euro**), oltre i rimborsi ad EXPO 2015 S.p.A. per gli espropri di Edilstefilia e RFI (ca. 1,5 milioni di euro),
  - l'onere aggiuntivo di infrastrutturazione stimato in **50,0 milioni di euro**, oltre IVA (quota a carico di Arexpo),
  - i costi di struttura (spese generali e amministrative, personale distaccato, spese di funzionamento, spese notarili e imposte di registro, spese tecnico amministrative, oneri diversi di gestione, oneri per differimento prezzo aree a FFM) per ca. **16,9 milioni di euro**,
  - i costi del ricorso a mezzi di terzi (imposta sostitutiva, commissioni e saldo interessi passivi/attivi) per ca. **32,9 milioni di euro**,
  - le imposte (**ca. 12,3 milioni di euro**),al fine di consentire l'equilibrio economico-finanziario della Società, garantendo il rimborso dei finanziamenti attivati e la liquidazione del capitale conferito, con un valore di rendimento atteso pari a ca. il **5,5%**, il **valore di cessione delle aree nel secondo semestre 2016 dovrà risultare almeno pari a ca. 317 milioni di euro.**
- I valori sopraindicati sono coerenti con le valutazioni condotte nella relazione dell'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) nell'ambito della Relazione del 2 agosto 2011 che ha stimato, sulla base dei contenuti della variante urbanistica approvata in sede di Accordo di programma, un **valore di cessione delle aree di sviluppo** al 2016 ricompreso in un *range* tra 346 milioni di euro e 366,5 milioni di euro (valutazioni confermate dall'Agenzia delle Entrate con nota del 29 marzo 2013), al lordo degli oneri stimati per la demolizione dei padiglioni temporanei. Il presente Piano non tiene conto di eventuali rifunzionalizzazioni e valorizzazioni delle opere permanenti in assenza di ipotesi di sviluppo che potranno essere formulate solo in sede di elaborazione del *Masterplan*.
- Arexpo S.p.A. provvederà annualmente ad aggiornare il Piano di fattibilità in occasione della predisposizione del Bilancio, al fine di verificare, in considerazione dei costi effettivi rendicontati e del valore presumibile di cessione delle aree, il verificarsi della **salvaguardia dell'equilibrio economico-finanziario** della Società.
- Arexpo S.p.A., inoltre, in sede di definizione del **Masterplan** propedeutico all'avvio della progettazione urbanistica, provvederà a verificare e valutare differenti ipotesi in relazione ai possibili scenari di mix funzionali, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e degli interessi pubblici espressi dai Soci pubblici nell'ambito di AREXPO, **fatto comunque salvo l'equilibrio economico-finanziario della Società.**

## Le attività in capo ad AREXPO: stima degli oneri di gestione e sviluppo

- Nella **Tabella 4** si riporta un dettaglio dei **costi di struttura** ipotizzati per la Società, stimati in ca. **16,9 milioni di euro** (13,9 milioni nel periodo 2011-2015). Con riferimento agli anni 2011 e 2012, i costi rappresentati sono quelli consuntivati nei rispettivi Bilanci chiusi al 31 dicembre di ciascun esercizio. A partire dal 2013 i costi operativi (voci da A a F) sono confermati pari a quelli approvati nel piano originario del 29 settembre 2011, con l'eccezione, nel solo anno 2013, della voce "E. Assistenza tecnico-amministrativa" che prudenzialmente viene incrementata di ca. 200 mila euro, riferibili a costi non sostenuti nel corso del 2012 ma che si presume di rinviare al 2013.
- Le **imposte di registro** corrisposte sul valore di acquisto delle aree e l'**IMU** completano i costi di struttura; il valore IMU stimato su tutte le aree a regime risulta pari a 1,2 milioni di euro. L'IMU viene considerata a carico della Società dalla data di acquisizione delle aree sino alla data di costituzione del diritto di superficie a favore di Expo 2015 S.p.A. Nel corso del 2013, si stima un importo per l'IMU di ca. 150 mila euro, ovvero sulla "Cascina Triulza" per la quale si ipotizza la costituzione di un comodato a favore di Expo 2015, sulla sottostazione elettrica (fino al 31 luglio 2013) e sulle restanti aree (v. Tab. 3) in cui è in corso il perfezionamento della costituzione del diritto di superficie (solo "Cascina Triulza" dal 2014).

**Tab. 4 – Costi struttura AREXPO 2011-2020**

	Importi in euro	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTALE GENERALE (giu-11/dic-20)	Prospetto fonte/impeghi (2011-2015)
A.	Direzione Generale - CdA - Revisori contabili - Organi vigilanza	3.312	95.033	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	50.000	50.000	50.000	898.345	488.345
B.	Responsabile operativo (Quadro) e Assistenti (n° 2)	-	-	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	25.000	25.000	25.000	650.000	345.000
C.	Segreteria e servizi generali, incluso affitti, costi utenze, relazioni esterne (sito internet, spese di rappresentanza, etc.)	-	11.805	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	15.000	15.000	15.000	331.805	176.805
D.	Altre spese di funzionamento (assicurazioni, informatica, cancelleria, posta, varie, tenuta contabilità, c/corrente, etc.)	16.895	43.506	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	5.000	5.000	5.000	325.401	210.401
E.	Assistenza tecnico-amministrativa (1,5% del valore di cessione dell'area)	554.194	575.060	1.030.417	863.417	879.917	816.250	-	-	-	-	4.719.254	3.903.004
E.1	- di cui: Costi a Conto Economico	12.596	-	-	-	-	816.250	-	-	-	-	-	12.596
E.2	- di cui: Costi capitalizzati	541.598	575.060	1.030.417	863.417	879.917	-	-	-	-	-	-	3.890.408
F.	Oneri diversi [10%*(A+B+C+D+E)]	888	1.746	118.042	121.342	122.992	116.625	35.000	9.500	9.500	9.500	545.134	365.009
F.1	- di cui: Costi a Conto Economico	888	1.746	29.929	35.000	35.000	116.625	35.000	9.500	9.500	9.500	282.688	102.563
F.2	- di cui: Costi capitalizzati	-	-	88.113	86.342	87.992	-	-	-	-	-	262.446	262.446
G.	Imposte di registro	1.213.530	2.048.548	-	-	-	-	-	-	-	-	3.262.078	3.262.078
H.	ICI/IMU	39.613	432.960	150.000	77.354	77.354	77.354	-	-	-	-	854.636	777.281
I.	Spese di costituzione (costi di impianto e ampliamento)	42.455	57.629	17.371	-	-	-	-	-	-	-	117.455	117.455
L.	Oneri differimento prezzo aree (debito vs FFM)	-	554.371	1.323.279	1.323.279	1.018.531	1.018.531	-	-	-	-	5.237.992	4.219.461
1)	<b>Totale generale costi AREXPO (esclusi costi del finanziamento)</b>	<b>1.870.887</b>	<b>3.820.658</b>	<b>2.989.108</b>	<b>2.735.392</b>	<b>2.448.794</b>	<b>2.378.760</b>	<b>385.000</b>	<b>104.500</b>	<b>104.500</b>	<b>104.500</b>	<b>16.942.098</b>	<b>13.864.838</b>
1.a	di cui: Costi a Conto Economico (A+B+C+D+E1+F1+H)	<b>73.304</b>	<b>585.049</b>	<b>529.929</b>	<b>462.354</b>	<b>462.354</b>	<b>2.378.760</b>	<b>385.000</b>	<b>104.500</b>	<b>104.500</b>	<b>104.500</b>	<b>5.190.251</b>	<b>2.112.991</b>
1.b	di cui: Costi capitalizzati periodo 2011-2015 (E2+F2+G+I+L)	<b>1.797.583</b>	<b>3.235.608</b>	<b>2.459.179</b>	<b>2.273.038</b>	<b>1.986.439</b>	-	-	-	-	-	<b>11.751.847</b>	<b>11.751.847</b>



## Le attività in capo ad AREXPO: stima degli oneri di gestione e sviluppo

- Alla riga L) della Tabella 4 viene riportato l'onere per il differimento del pagamento del prezzo delle aree di Fondazione Fiera, ovvero gli oneri (a consuntivo pari al 2,4% per la quota relativa all'anno 2012 e assunti pari al 2,3% per i restanti periodi) che Arexpo corrisponderà alla Fondazione per garantire il mantenimento del valore delle aree con pagamento differito. Tali oneri sono stati inseriti nei costi di struttura per la quota dovuta direttamente alla Fondazione Fiera di Milano e nei costi del finanziamento per la commissione dovuta agli Istituti di credito (commissione di garanzia sulla linea di firma), che da esito della gara di finanziamento è risultata pari all'1,5%.
- Nell'ambito dell'assistenza tecnico-amministrativa sono ricompresi gli oneri stimati per: a) spese di assistenza legale, contrattuale (contratti di cessione, diritto di superficie, permuta), tributaria, societaria; b). assistenza tecnica per l'acquisizione delle aree, la redazione delle perizie tecniche, la costituzione del diritto di superficie, verifiche in corso d'opera e monitoraggio delle opere di infrastrutturazione (progettazione ed esecuzione dei lavori), nonché per la elaborazione/coordinamento del *Masterplan* post-Expo, del relativo piano di sviluppo e delle verifiche tecniche delle progettazioni urbanistiche che verranno effettuate a valle della procedura concorsuale.
- Oltre ai costi di struttura ipotizzati, si prevede che Arexpo faccia ricorso a mezzi di terzi per garantire la copertura finanziaria dell'iniziativa. Nella tavola che segue si presentano i costi stimati per il ricorso al debito distinti tra: *riga M)* commissioni e imposte, per un totale di 6,1 Meuro, che derivano dalle commissioni *up front* pari all'1% (una tantum) su importi impegnati, commissione di mancato utilizzo pari a 1,5%, su importi impegnati e non ancora utilizzati, oltre all'imposta sostitutiva stimata riconosciuta nella misura dello 0,25% sulle linee A e B e del 2% sulla linea di firma; *riga N)*, oneri finanziari stimati in 27,2 Meuro per l'intera durata del Piano ovvero 21,7 Meuro nel periodo 2011-2015. Il saldo della gestione finanziaria (costo dei finanziamenti al netto dei proventi finanziari) è stimato pari a ca. 32,9 Meuro (27,0 nel periodo 2011-2015).
- Complessivamente, nel Piano si stimano in ca. 49,8 milioni di euro i costi da sostenere per lo sviluppo dell'iniziativa, di cui, come già evidenziato, ca. 32,9 Meuro legati al ricorso a mezzi di terzi (già al netto dei proventi finanziari stimati), 4,1 Meuro di imposte di registro e ICI/IMU, 5,2 Meuro relativo agli oneri di differimento del prezzo delle aree, e 7,6 Meuro relativi a costi operativi, tecnici e amministrativi della Società dal 2011 al 2020.

**Tab. 5 – Costi dei finanziamenti AREXPO 2011-2020**

	Importi in euro	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTALE GENERALE (giu-11/dic-20)	Prospetto fonte/impeghi (2011-2015)
M	Fees su Linea FL, Linea A e IVA e linea di firma (FFM)	-	-	3.566.952	941.159	799.116	755.625	-	-	-	-	6.062.852	5.307.227
N	Oneri su Linea FL, Linea A e IVA e linea di firma (FFM)	441.808	3.744.842	4.683.526	5.895.288	6.966.724	5.454.788	-	-	-	-	27.186.975	21.732.188
N.1	- di cui: Costi a Conto Economico	-	-	-	-	-	5.454.788	-	-	-	-	5.454.788	-
N.2	- di cui: Costi capitalizzati	441.808	3.744.842	4.683.526	5.895.288	6.966.724	-	-	-	-	-	21.732.188	21.732.188
P	Proventi finanziari	- 28.008	- 32.480	- 32.020	- 6.745	- 6.386	- 16.625	- 221.877	- 7.738	- 7.199	- 6.226	- 365.304	- 105.639
2)	<b>Totale generale costi del Finanziamento</b>	<b>413.800</b>	<b>3.712.362</b>	<b>8.218.459</b>	<b>6.829.702</b>	<b>7.759.453</b>	<b>6.193.787</b>	<b>- 221.877</b>	<b>- 7.738</b>	<b>- 7.199</b>	<b>- 6.226</b>	<b>32.884.522</b>	<b>26.933.775</b>
2.a	di cui: Costi a Conto Economico (N1+O)	- 28.008	- 32.480	- 32.020	- 6.745	- 6.386	6.193.787	- 221.877	- 7.738	- 7.199	- 6.226	5.845.108	- 105.639
2.b	di cui: Costi capitalizzati periodo 2011-2016 (M+N2)	441.808	3.744.842	8.250.479	6.836.447	7.765.839	-	-	-	-	-	27.039.414	27.039.414
	<b>Totale generale costi struttura e del finanziamento</b>	<b>2.284.687</b>	<b>7.533.019</b>	<b>11.207.567</b>	<b>9.565.093</b>	<b>10.208.247</b>	<b>8.572.548</b>	<b>163.123</b>	<b>96.762</b>	<b>97.301</b>	<b>98.274</b>	<b>49.826.621</b>	<b>40.798.614</b>
	di cui: Costi a Conto Economico (1a+2a)	45.296	552.569	497.909	455.609	455.968	8.572.548	163.123	96.762	97.301	98.274	11.035.359	2.007.352
	di cui: Costi capitalizzati periodo 2011-2016 (1b+2b)	2.239.391	6.980.450	10.709.658	9.109.484	9.752.279	-	-	-	-	-	38.791.261	38.791.261

## Dettaglio dei costi del finanziamento e del differimento prezzo aree

- Di seguito si riporta una scheda di dettaglio delle condizioni adottate per le ipotesi di indebitamento verso Istituti di credito e per il differimento del prezzo delle aree acquistate dalla Fondazione Fiera di Milano. Il costo complessivo stimato si attesta su **38,5 milioni di euro** (di cui ca. **33,3 Meuro** da corrispondere a Istituti di credito e Finlombarda e ca. **5,2 Meuro** a FFM, quale oneri per il differimento del pagamento delle aree cedute, inseriti nei costi di struttura della tabella 4, riga L.). Il presente piano ipotizza il rimborso integrale del debito residuo a fine 2016, con gli introiti derivanti dalla cessione delle aree [il contratto di finanziamento prevede una durata complessiva del debito pari a 6 anni (2013-2018) con 3 anni di preammortamento (dal 2013 al 2015) e 3 anni di rimborso (dal 2016 al 2018)].
- Su tutte le linee di credito si prevede, come da esito di gara, una commissione *up-front*, da corrispondere alla stipula del finanziamento, pari all' 1% dell'impegnato, per un costo complessivo pari a **1,6 Meuro**.
- Ulteriore commissione, pari a 1,5%, è relativa alle somme impegnate e non utilizzate (cd. **commissione di mancato utilizzo o commitment fee**), che vista l'ipotesi di tiraggio assunta nel Piano risulta pari a **0,63 Meuro**. Gli oneri finanziari da corrispondere a Finlombarda al 30 aprile 2013 sono stimati pari a **5,51 Meuro**.
- Quanto agli oneri finanziari sulle linee A e B, in ipotesi di tiraggio del finanziamento ad **aprile 2013**, si stimano oneri complessivi per **21,7 Meuro**, con *spread* sulla curva dei tassi impliciti dell'Euribor 6 mesi pari a 540 punti base per la Linea senior o Linea A e 450 punti base sulla linea IVA o Linea B.
- Il costo per il differimento del pagamento dell'area a FFM e delle garanzie da prestare é stimato pari a ca. **8,09 Meuro** (di cui ca. **5,24 Meuro** da corrispondere a FFM e ca. **2,85 Meuro** alle Banche finanziatrici).

**Tab. 6 – Costi finanziari in capo ad AREXPO**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTALE
<b>Anticipazione finanziaria - Finlombarda</b>	<b>442</b>	<b>3.745</b>	<b>1.328</b>	-	-	-	-	<b>5.514</b>
Tiraggio	65.000	15.000						80.000
Up front	-	-	-					-
Commitment	-	-	-					-
Tasso di interesse	5,04%	5,04%	5,04%					
Quota interessi	442	3.745	1.328					5.514
<b>Linea senior (Linea A)</b>	-	-	<b>3.609</b>	<b>4.718</b>	<b>5.584</b>	<b>4.551</b>	-	<b>18.462</b>
Tiraggio	-	-	68.500	5.500	13.000	-	-	87.000
Up front (1,0%)	-	-	870	-	-	-	-	870
Commitment (1,5%)	-	-	278	236	98	-	-	611
Tasso di interesse			6,07%	6,29%	6,55%	7,02%	7,45%	
Quota interessi	-	-	2.462	4.482	5.486	4.551	-	16.981
<b>Linea IVA (Linea B)</b>	-	-	<b>1.170</b>	<b>1.421</b>	<b>1.485</b>	<b>904</b>	-	<b>4.979</b>
Tiraggio	-	-	25.787	439	-	-	-	26.226
Up front (1,0%)	-	-	265	-	-	-	-	265
Commitment (1,5%)	-	-	11	7	4	-	-	22
Tasso di interesse			5,07%	5,29%	5,55%	6,02%	6,45%	
Quota interessi	-	-	894	1.413	1.481	904	-	4.692
<b>Differimento pagamento aree FFM</b>	-	<b>554</b>	<b>2.253</b>	<b>2.021</b>	<b>1.716</b>	<b>1.542</b>	-	<b>8.086</b>
Commissione Linea Firma (1,5% su valore debito)	-	-	465	698	698	523	-	2.383
Up front (1,0%)	-	-	465	-	-	-	-	465
Interessi FFM (2,4% 2012 e 2,3% anni ss )		554	1.323	1.323	1.019	1.019	-	5.238
<b>Imposta sostitutiva (0,25%) e catastale (2%)</b>	-	-	<b>1.214</b>	-	-	<b>233</b>	-	<b>1.446</b>
<b>Totale Costi finanziari</b>	<b>442</b>	<b>4.299</b>	<b>9.574</b>	<b>8.160</b>	<b>8.784</b>	<b>7.229</b>	-	<b>38.488</b>
<b>Totale Costi finanziari - Istituti Finanziatori</b>	-	-	<b>5.709</b>	<b>6.836</b>	<b>7.766</b>	<b>5.978</b>	-	<b>26.289</b>

## Conto Economico previsionale (2011-2020)

- Tutti gli **oneri legati all'acquisizione delle aree** e al **pagamento delle opere infrastrutturali**, compresi quelli **finanziari**, sono **capitalizzati** a diretto incremento del valore delle immobilizzazioni. Nell'anno 2016, con la cessione dell'area, tutti i costi capitalizzati vengono spesi a Conto economico ai fini dell'imposizione fiscale.
- I **costi di gestione** e altre **spese generali ed amministrative** rappresentano invece i **costi operativi**, imputati direttamente a Conto economico negli anni 2011-2020. I ricavi derivanti dalla costituzione del diritto di superficie sono imputati a Conto economico per la competenza del periodo in funzione della durata complessiva diritto superficie, a differenza del bilancio fiscale, dove sono invece tutti di competenza dell'anno in cui si perfeziona il contratto. Il Conto Economico previsionale della Società prevede pertanto una perdita negli anni di sviluppo del progetto 2011-2015 e di realizzazione degli interventi infrastrutturali; nel corso del 2016 sono invece stimati ricavi da cessione pari a ca. **317 Meuro**. Avvenuta la cessione delle aree ed esaurito lo scopo societario, si ipotizza l'avvio della gestione liquidatoria stimata in 3 anni; tali costi sono stati pertanto rimodulati in funzione di valori minimali stimati necessari per procedere alla liquidazione della Società.

Tab. 7 – Conto Economico previsionale (2011-2020)

Conto Economico (€/000)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ricavi da cessione aree di sviluppo	-	-	-	-	-	317.000	-	-	-	-
Ricavi diritto di superficie	-	146	393	407	407	203	-	-	-	-
Costi capitalizzati	53.547	129.661	18.234	11.609	9.752	-	-	-	-	-
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>53.547</b>	<b>129.806</b>	<b>18.628</b>	<b>12.016</b>	<b>10.159</b>	<b>317.203</b>	-	-	-	-
Costi di gestione di periodo	(34)	(158)	(380)	(385)	(385)	(224.609)	(385)	(105)	(105)	(105)
Investimenti non capitalizzabili	-	-	-	-	-	(51.500)	-	-	-	-
ICI/IMU	(40)	(433)	(150)	(77)	(77)	(77)	-	-	-	-
Costi capitalizzati	(53.547)	(129.661)	(18.234)	(11.609)	(9.752)	-	-	-	-	-
<b>Costi operativi</b>	<b>(53.620)</b>	<b>(130.252)</b>	<b>(18.764)</b>	<b>(12.072)</b>	<b>(10.215)</b>	<b>(276.187)</b>	<b>(385)</b>	<b>(105)</b>	<b>(105)</b>	<b>(105)</b>
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>	<b>(73)</b>	<b>(445)</b>	<b>(136)</b>	<b>(55)</b>	<b>(55)</b>	<b>41.016</b>	<b>(385)</b>	<b>(105)</b>	<b>(105)</b>	<b>(105)</b>
Ammortamento	(8)	(20)	(23)	(23)	(23)	(15)	(3)	-	-	-
<b>Reddito Operativo (EBIT)</b>	<b>(82)</b>	<b>(465)</b>	<b>(160)</b>	<b>(79)</b>	<b>(79)</b>	<b>41.001</b>	<b>(388)</b>	<b>(105)</b>	<b>(105)</b>	<b>(105)</b>
Proventi finanziari	28	32	32	7	6	17	222	8	7	6
Oneri finanziari (di gestione)	-	-	-	-	-	(6.706)	-	-	-	-
Proventi e oneri straordinari	-	(18)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Risultato prima delle imposte (EBT)</b>	<b>(54)</b>	<b>(450)</b>	<b>(128)</b>	<b>(72)</b>	<b>(72)</b>	<b>34.312</b>	<b>(167)</b>	<b>(97)</b>	<b>(97)</b>	<b>(98)</b>
Imposte IRES E IRAP	4	(28)	(336)	(329)	(353)	(11.303)	-	-	-	-
<b>Utile/Perdita dell'esercizio</b>	<b>(49)</b>	<b>(479)</b>	<b>(464)</b>	<b>(401)</b>	<b>(426)</b>	<b>23.009</b>	<b>(167)</b>	<b>(97)</b>	<b>(97)</b>	<b>(98)</b>

## Stato Patrimoniale previsionale (2011-2020)

- Nello Stato Patrimoniale, la Società iscrive le aree acquistate o conferite tra le rimanenze, in linea con quanto previsto nei bilanci 2011 e 2012; il patrimonio sarà costituito dal capitale sociale sottoscritto e/o conferito. Nel 2016, a seguito del perfezionamento dell'atto definitivo di cessione, le immobilizzazioni saranno poste pari a zero; nell'anno 2017 si prevede la distribuzione dell'utile realizzato ai Soci.
- Sempre nel corso dell'anno 2017, a valle della vendita dell'area, si prevede la riduzione del capitale sociale ad un milione di euro in modo da consentire ai Soci il rientro del capitale impiegato/conferito, nelle more della liquidazione della società.

**Tab. 8 – Stato Patrimoniale previsionale (2011-2020)**

Attivo (€/000)		2011	2.012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
B)	I. Immobilizzazioni Immateriali	34	72	65	42	18	3				
C)	ATTIVO CIRCOLANTE	68.229	242.163	248.618	240.525	244.499	22.188	833	737	639	541
	Rimanenze	55.360	183.207	201.441	213.051	222.803	-	-	-	-	-
	CREDITI (verso erario per IVA)	6.396	24.518	25.787	26.226	19.830	-	60	17	17	-
	Crediti imposte anticipate	86	346	-	-	-	-	-	-	-	-
	Crediti su diritto superficie	-	1.233	1.017	610	203	-	-	-	-	-
	Crediti vs Soci	-	29.656	19.699	-	-					
	IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE	6.388	3.202	674	639	1.663	22.188	774	720	623	541
D)	Ratei e risconti attivi		1	2							
Totale Attivo		68.263	242.235	248.685	240.567	244.517	22.191	833	737	639	541

Passivo (€/000)		2011	2.012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
A)	PATRIMONIO NETTO	1.951	93.472	93.008	92.607	92.182	22.191	833	737	639	541	
	I. Capitale sociale	2.000	94.000	94.000	94.000	94.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	
	di cui: conferimenti	-	31.749	31.749	31.749	31.749	338	338	338	338	338	
	di cui: versamenti in denaro	2.000	32.595	42.552	62.251	62.251	662	662	662	662	662	
	di cui: da versare		29.656	19.699	-							
	VII. Utili/(perdite) a nuovo	-	-	49	(528)	(992)	(1.393)	(1.818)	21.191	(167)	(263)	(361)
	Distribuzione Utili	-	-	-	-	-	-	(21.191)	-	-	-	
	VIII. Utile/(perdita) esercizio	(49)	-	479	(464)	(401)	(426)	23.009	(167)	(97)	(97)	(98)
D)	DEBITI	66.312	147.529	154.661	147.350	152.132	-	-	-	-	-	
	verso banche	-	-	68.500	74.000	87.000	-	-	-	-	-	
	verso FL prestito Ponte	65.442	84.187	-	-	-	-	-	-	-	-	
	verso FFM/Rho - fornitori	754	62.986	60.374	47.124	45.302	-	-	-	-	-	
	verso erario	117	356									
	finanziamento IVA	-	-	25.787	26.226	19.830	-	-	-	-	-	
E)	Risconti passivi		1.234	1.017	610	203	-	-	-	-	-	
Totale Passivo		68.263	242.235	248.685	240.567	244.517	22.191	833	737	639	541	

## Flusso di cassa previsionale (2011-2020)

- Il flusso di cassa previsionale evidenzia tutte le entrate e le uscite monetarie. Nell'anno 2016, utilizzando le entrate derivanti dalla cessione delle aree, si provvede al rimborso dei finanziamenti attivati e a liquidare il capitale dei Soci, a valore nominale.

**Tab. 9 – Flusso di cassa previsionale (2011-2020)**

<b>Flussi di cassa (€/000)</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Entrate da diritto di superficie</b>	-	146	393	407	407	203	-	-	-	-
(Conferimento)/ Vendita terreni	-	(31.749)	-	-	-	317.000	-	-	-	-
Imposte di registro/catastali/ipotecarie	(1.214)	(2.049)	-	-	-	-	-	-	-	-
Spese di costituzione	(42)	(58)	(17)	-	-	-	-	-	-	-
Spese tecnico-amministrative	(542)	(569)	(1.584)	(1.647)	(1.665)	-	-	-	-	-
Costo acquisizione aree	(52.409)	(28.107)	(10.320)	(15.750)	(1.517)	(44.284)	-	-	-	-
Opere infrastrutturazione	-	-	-	-	-	(51.500)	-	-	-	-
Costi di gestione	(73)	(591)	(530)	(462)	(462)	(224.687)	(385)	(105)	(105)	(105)
Variazione IVA	(6.396)	(18.122)	(1.268)	(439)	6.396	19.830	(60)	43	-	17
Imposte (IRES/IRAP)	-	-	(345)	(327)	(353)	(11.303)	-	-	-	-
<b>Flusso di cassa operativo</b>	<b>(60.676)</b>	<b>(81.098)</b>	<b>(13.671)</b>	<b>(18.218)</b>	<b>2.805</b>	<b>5.259</b>	<b>(445)</b>	<b>(62)</b>	<b>(105)</b>	<b>(88)</b>
Rettifiche costi non monetari	478	36.584	163	-	(305)	221.785	-	-	-	-
Rimborso conferimenti	-	-	-	-	-	(31.411)	-	-	-	-
Versamenti capitale Regione Lombardia	2.000	15.201	5.076	10.313	-	(32.243)	-	-	-	-
Versamenti capitale Comune di Milano	-	15.024	4.434	9.008	-	(28.163)	-	-	-	-
Versamenti capitale Provincia di Milano	-	135	40	81	-	(252)	-	-	-	-
Versamenti capitale Comune di Rho	-	235	408	297	-	(930)	-	-	-	-
Finanziamento IVA(Linea B)	-	-	25.787	439	-	-	-	-	-	-
Rimborso Linea IVA (Linea B)	-	-	-	-	(6.396)	(19.830)	-	-	-	-
Finanziamento Ponte	65.000	15.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso Finanziamento Ponte FL	-	-	(84.187)	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento bancario LA	-	-	68.500	5.500	13.000	-	-	-	-	-
Rimborso Finanziamento LA	-	-	-	-	-	(87.000)	-	-	-	-
Oneri finanziari capitalizzati	(442)	(4.299)	(9.109)	(7.462)	(8.087)	-	-	-	-	-
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	(6.706)	-	-	-	-
Proventi finanziari	28	32	32	7	6	17	222	8	7	6
Distribuzione dividendi	-	-	-	-	-	-	(21.191)	-	-	-
<b>Net Cash Flow</b>	<b>6.388</b>	<b>(3.186)</b>	<b>(2.528)</b>	<b>(36)</b>	<b>1.024</b>	<b>20.525</b>	<b>(21.414)</b>	<b>(54)</b>	<b>(97)</b>	<b>(82)</b>
<b>Tesoreria disponibile</b>	<b>6.388</b>	<b>3.202</b>	<b>674</b>	<b>639</b>	<b>1.663</b>	<b>22.188</b>	<b>774</b>	<b>720</b>	<b>623</b>	<b>541</b>



## Fabbisogno finanziario e fonti di copertura

- Il fabbisogno finanziario complessivo dell'operazione, **nel periodo 2011-2015**, è stimato pari a ca. **193,5 Meuro** (**194,9 Meuro** al lordo della copertura operata tramite ricavi da diritto di superficie per **1,35 Meuro**), considerando anche l'impegno assunto verso FFM per la cessione dell'area, indipendentemente dal momento dell'effettivo pagamento (debito iscritto in bilancio tra le fonti di copertura). Circa l'80% del fabbisogno è generato in particolare dal **costo di acquisto delle aree** di FFM, della società Belgioiosa, del Comune di Rho e degli altri proprietari **privati** pari a ca. **152,4 Meuro**, considerando anche un valore prudenziale di somme a disposizione per imprevisti e bonifiche pari a **6,5 Meuro**.
- Gli **oneri di infrastrutturazione** pari a 50,0 Meuro (come il rimborso a EXPO 2015 dei costi di esproprio di Edilstefila sas e RFI – 1,5 Meuro), sono tenuti fuori dal presente prospetto fonti/impieghi, in quanto si presumono corrisposti dopo la vendita e finanziati dalla stessa (fine 2016).
- I costi di struttura di AREXPO, come dettagliati nel presente documento, sono stimati nel periodo di sviluppo dell'operazione pari a ca. **12,8 Meuro** (comprensivi degli oneri effettivamente corrisposti sino al 2015 a FFM). È stato inoltre stimato, sempre con riferimento al periodo 2011-2015, di corrispondere agli Istituti di credito che finanzieranno l'iniziativa commissioni totali per ca. **5,3 Meuro** (comprensivi delle commissioni corrisposte per l'apertura della linea di firma a garanzia del pagamento del prezzo di acquisto delle aree di FFM – **46,5 Meuro**) e oneri finanziari (al netto dei proventi) pari a ca. **21,6 Meuro**.
- La copertura del fabbisogno finanziario si prevede assicurata dal ricorso a mezzi di terzi, ovvero a **finanziamenti bancari** per un importo di **87 Meuro**, atti a coprire i costi relativi alla acquisizione delle aree, da erogarsi in più *tranche*, ad un tasso nominale annuo in media stimato pari al **6,7%** (curva *forward* Euribor 6 mesi aumento di uno *spread* pari a **540 punti base**), con un **pre-ammortamento di 3,5 anni**, nel corso del quale vengono rimborsati gli oneri finanziari e con la previsione di rimborso della quota capitale in un'unica soluzione nel corso dell'anno 2016 (settembre/ottobre). Eventuali introiti derivanti dall'incasso di quota parte del prezzo di cessione delle aree verranno vincolati al rimborso anticipato di quota parte del finanziamento.
- Si ipotizza inoltre l'attivazione della linea IVA per **26,5 Meuro** ad un tasso nominale annuo stimato in media pari al **5,7%** (curva *forward* Euribor 6 mesi aumentato di uno *spread* pari a **450 punti base**), che si ipotizza chiuso nell'anno 2016.
- Nella tavola seguente si riporta il prospetto di sintesi dei Fonti-Impieghi relativo al periodo 2011-2015, al netto del fabbisogno generato dall'IVA.

**Tab. 10 – Prospetto Fonti-Impieghi (2011-2015) (netto IVA)**

Impieghi	€/000	%	Fonti di copertura	€/000	%
Acquisto aree	152.386	78,7%	Regione Lombardia	32.590	16,8%
Costi di struttura	12.846	6,6%	Comune di Milano	28.466	14,7%
Commissioni bancarie	5.307	2,7%	Comune di Rho	940	0,5%
Oneri finanziari (netto proventi)	21.627	11,2%	Provincia di Milano	255	0,1%
Cassa	1.663	0,9%	<b>Totale Equity</b>	<b>62.251</b>	<b>32,2%</b>
Gestione operativa	1.059	0,5%	Debito vs FFM	44.284	22,9%
Ricavi diritto supoeficie	- 1.353	-0,7%	Finanziamento bancario	87.000	45,0%
<b>Totale</b>	<b>193.535</b>	<b>100,0%</b>	<b>Totale</b>	<b>193.535</b>	<b>100,0%</b>

Fonti di copertura - Tiraggio Linea A		
2013	2014	2015
68.500,00	5.500,00	13.000,00

## Conferimenti/Apporti e stima del valore di liquidazione

- Di seguito viene riportata una tabella di sintesi dei mezzi che i Soci apportano come capitale sociale (conferimenti ovvero versamenti in denaro). Al momento della cessione dell'area, a valle del rimborso dei finanziamenti e al pagamento della quota parte di prezzo non corrisposto a FFM, si provvederà ad un primo rimborso della quota di capitale sociale apportato o conferito dai Soci, in funzione della propria quota azionaria, attraverso una riduzione del capitale sociale al valore di **1 Meuro**, adeguato alla fase successiva di messa in liquidazione della società.
- Nel complesso i Soci, a fronte di apporti/conferimenti per **94 Meuro**, vedranno un rientro di cassa stimato pari a ca. **114,7 Meuro**, considerata la distribuzione degli utili stimati in ca. **20,7 Meuro**, con ipotesi di liquidazione di ca. il 98,9% del capitale sociale al 2017 (semestre successivo alla cessione dell'area).

Tab. 11 – Conferimenti/apporti e valore di liquidazione

(Dati in €/000)	A) Apporti capitale	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	B) Rientri capitale	Delta (B-A)
<b>Comune di Milano</b>	(32.590)	-	(19.148)	(4.434)	(9.008)	-	32.243	7.347	-	-	188	39.778	7.188
di cui: Conferimento aree	(4.124)		(4.124)	-	-	-	-	930	-	-	24	953	
di cui: Versamenti in denaro	(28.466)	-	(15.024)	(4.434)	(9.008)	-	28.163	6.417	-	-	164	34.744	
<b>Regione Lombardia</b>	(32.590)	(2.000)	(15.201)	(5.076)	(10.313)	-	32.243	7.347	-	-	188	39.778	7.188
<b>Provincia di Milano</b>	(1.880)	-	(1.760)	(40)	(81)	-	1.860	424	-	-	11	2.295	415
<b>Comune di Rho</b>	(940)	-	(235)	(408)	(297)	-	930	212	-	-	5	1.147	207
<b>Fondazione Fiera Milano</b>	(26.000)	-	(26.000)	-	-	-	25.723	5.861	-	-	150	31.734	5.734
<b>TOTALE</b>	<b>(94.000)</b>	<b>(2.000)</b>	<b>(62.344)</b>	<b>(9.957)</b>	<b>(19.699)</b>	<b>-</b>	<b>93.000</b>	<b>21.191</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>541</b>	<b>114.732</b>	<b>20.732</b>

## Dati di sintesi del Piano di fattibilità (periodo 2011-2020)

- La tabella 12 riepiloga i principali valori economici e finanziari considerati ai fini della elaborazione del presente Piano di fattibilità:
  - I costi di acquisto/conferimento delle aree, gli oneri di infrastrutturazione e i costi di struttura sostenuti dalla società Arexpo ammontano a ca. **252,59 Meuro**;
  - il finanziamento di tali costi è previsto in parte con mezzi di terzi, a cui si riconosceranno commissioni e oneri finanziari per ca. **32,9 Meuro** (netto proventi), attribuibili al finanziamento del debito senior Linea A e del prestito dedicato alla copertura dell'IVA e alla linea di firma a garanzia del debito verso FFM (si prevedono proventi finanziari, per ca. 365 mila euro, derivanti principalmente dall'avanzo di cassa prodotto nel periodo intercorrente tra l'incasso dei ricavi da cessione dell'area e la distribuzione degli stessi ai Soci, non inferiore al semestre);
  - la quota restante è coperta dai Soci che riceveranno gli utili generati dall'operazione, stimati in ca. **20,7 Meuro**;
  - sul margine dell'operazione è previsto il pagamento di imposte (IRES e IRAP) per ca. **12,3 Meuro** (i costi di IMU e imposte di registro sono inserite nei costi di struttura e dettagliati nella Tab. 4).
- A livello di flussi finanziari, invece, i ricavi da vendita delle aree (oltre la quota di interessi attivi) saranno utilizzati per:
  - estinguere i finanziamenti bancari in essere nell'anno successivo alla vendita dell'area, pari a **87,0 Meuro**;
  - rimborsare ai Soci i capitali apportati, destinando loro gli utili prodotti dall'operazione, per risorse complessive di ca. **114,7 Meuro**;
  - onorare il differimento di pagamento del prezzo di acquisto delle aree di Fondazione Fiera Milano, al netto degli acconti versati nel corso del 2012/2014, per ca. **44,3 Meuro** (valore al netto degli eventuali costi di bonifica sulle aree, stimati per ca. **2,2 Meuro** e ipotizzati sostenuti integralmente nel 2013).

**Tab. 12 – Dati di sintesi**

<b>Riepilogo costo intervento complessivo</b>	<b>€/000</b>	<b>%</b>
<i>Diritto superficie</i>	(1.556)	-0,49%
<i>Acquisto aree</i>	152.386	48,07%
<i>Oneri di infrastrutturazione</i>	51.500	16,25%
<i>Conferimenti</i>	31.749	10,02%
<i>Costi di struttura (inclusi interessi a FFM)</i>	16.960	5,35%
<i>Commissioni bancarie</i>	6.063	1,91%
<i>Oneri finanziari</i>	27.187	8,58%
<i>Proventi finanziari</i>	(365)	-0,12%
<i>Imposte</i>	12.344	3,89%
<i>Distribuzione soci / Utili</i>	20.732	6,54%
<b>A) Totale costi coperti da vendita area</b>	<b>317.000</b>	<b>100,00%</b>
<i>Comune di Milano</i>	(39.778)	12,55%
<i>Regione Lombardia</i>	(39.778)	12,55%
<i>Provincia di Milano</i>	(2.295)	0,72%
<i>Comune di Rho</i>	(1.147)	0,36%
<i>Fondazione Fiera Milano</i>	(31.734)	10,01%
<i>Saldo area Fondazione Fiera Milano</i>	(44.284)	13,97%
<i>Rimborso finanziamento A e B</i>	(87.000)	27,44%
<i>Tasse</i>	(12.344)	3,89%
<i>Altri costi gestione (Oneri infrastrutturazione e gestione)</i>	(58.639)	18,50%
<b>B) Verifica uscite di cassa post vendita area</b>	<b>(317.000)</b>	<b>100,00%</b>

## ALLEGATO 1: Ipotesi valore di cessione con rendimento al 2,5%

- Il prospetto che segue evidenzia la tavola dei flussi di cassa in ipotesi di cessione delle aree nell'anno 2016 ad un valore di **300,0 Meuro**, valore che assicura comunque il rimborso dei finanziamenti ricevuti e dei capitali conferiti, garantendo un rendimento minimo ai Soci pari al 2,5%.

**Tab. 9bis – Flusso di cassa previsionale (2011-2020)**

<b>Flussi di cassa (€/000)</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Entrate da diritto di superficie</b>	-	146	393	407	407	203	-	-	-	-
(Conferimento)/ Vendita terreni	-	(31.749)	-	-	-	300.000	-	-	-	-
Imposte di registro/catastali/ipotecarie	(1.214)	(2.049)	-	-	-	-	-	-	-	-
Spese di costituzione	(42)	(58)	(17)	-	-	-	-	-	-	-
Spese tecnico-amministrative	(542)	(569)	(1.584)	(1.647)	(1.665)	-	-	-	-	-
Costo acquisizione aree	(52.409)	(28.107)	(10.320)	(15.750)	(1.517)	(44.284)	-	-	-	-
Opere infrastrutturazione	-	-	-	-	-	(51.500)	-	-	-	-
Costi di gestione	(73)	(591)	(530)	(462)	(462)	(224.687)	(385)	(105)	(105)	(105)
Variazione IVA	(6.396)	(18.122)	(1.268)	(439)	6.396	19.830	(60)	43	-	17
Imposte (IRES/IRAP)	-	-	(345)	(327)	(353)	(5.965)	-	-	-	-
<b>Flusso di cassa operativo</b>	<b>(60.676)</b>	<b>(81.098)</b>	<b>(13.671)</b>	<b>(18.218)</b>	<b>2.805</b>	<b>(6.403)</b>	<b>(445)</b>	<b>(62)</b>	<b>(105)</b>	<b>(88)</b>
Rettifiche costi non monetari	478	36.584	163	-	(305)	221.785	-	-	-	-
Rimborso conferimenti	-	-	-	-	-	(31.411)	-	-	-	-
Versamenti capitale Regione Lombardia	2.000	15.201	5.076	10.313	-	(32.243)	-	-	-	-
Versamenti capitale Comune di Milano	-	15.024	4.434	9.008	-	(28.163)	-	-	-	-
Versamenti capitale Provincia di Milano	-	135	40	81	-	(252)	-	-	-	-
Versamenti capitale Comune di Rho	-	235	408	297	-	(930)	-	-	-	-
Finanziamento IVA(Linea B)	-	-	25.787	439	-	-	-	-	-	-
Rimborso Linea IVA (Linea B)	-	-	-	-	(6.396)	(19.830)	-	-	-	-
Finanziamento Ponte	65.000	15.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso Finanziamento Ponte FL	-	-	(84.187)	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento bancario LA	-	-	68.500	5.500	13.000	-	-	-	-	-
Rimborso Finanziamento LA	-	-	-	-	-	(87.000)	-	-	-	-
Oneri finanziari capitalizzati	(442)	(4.299)	(9.109)	(7.462)	(8.087)	-	-	-	-	-
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	(6.706)	-	-	-	-
Proventi finanziari	28	32	32	7	6	17	105	7	6	5
Distribuzione dividendi	-	-	-	-	-	-	(9.529)	-	-	-
<b>Net Cash Flow</b>	<b>6.388</b>	<b>(3.186)</b>	<b>(2.528)</b>	<b>(36)</b>	<b>1.024</b>	<b>8.863</b>	<b>(9.869)</b>	<b>(55)</b>	<b>(98)</b>	<b>(83)</b>
<b>Tesoreria disponibile</b>	<b>6.388</b>	<b>3.202</b>	<b>674</b>	<b>639</b>	<b>1.663</b>	<b>10.526</b>	<b>657</b>	<b>602</b>	<b>504</b>	<b>421</b>

## ALLEGATO 1: Conferimenti/Apporti e stima del valore di liquidazione

- Di seguito la conseguente tabella di sintesi relativa ai conferimenti/apporti e valori di liquidazione. Nessuna modifica interviene nei valori di conferimenti/apporti, che restano invariati nel periodo 2011-2014.
- Nel complesso l'operazione porterà ad una distribuzione di utile pari a ca. **8,95 Meuro** (a fronte di una distribuzione stimata in ca. **20,7 Meuro** in ipotesi di prezzo di cessione a 317 Meuro).

**Tab. 11bis – Conferimenti/apporti e valore di liquidazione**

(Dati in €/000)	A) Apporti capitale	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	B) Rientri capitale	Delta (B-A)
<b>Comune di Milano</b>	(32.590)	-	(19.148)	(4.434)	(9.008)	-	32.243	3.304	-	-	146	35.693	3.103
di cui: Conferimento aree	(4.124)		(4.124)	-	-	-	-	418	-	-	18	437	
di cui: Versamenti in denaro	(28.466)	-	(15.024)	(4.434)	(9.008)	-	28.163	2.886	-	-	127	31.176	
<b>Regione Lombardia</b>	(32.590)	(2.000)	(15.201)	(5.076)	(10.313)	-	32.243	3.304	-	-	146	35.693	3.103
<b>Provincia di Milano</b>	(1.880)	-	(1.760)	(40)	(81)	-	1.860	191	-	-	8	2.059	179
<b>Comune di Rho</b>	(940)	-	(235)	(408)	(297)	-	930	95	-	-	4	1.030	90
<b>Fondazione Fiera Milano</b>	(26.000)	-	(26.000)	-	-	-	25.723	2.636	-	-	116	28.476	2.476
<b>TOTALE</b>	<b>(94.000)</b>	<b>(2.000)</b>	<b>(62.344)</b>	<b>(9.957)</b>	<b>(19.699)</b>	<b>-</b>	<b>93.000</b>	<b>9.529</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>421</b>	<b>102.950</b>	<b>8.950</b>



## ALLEGATO 1: Dati di sintesi del Piano di fattibilità (periodo 2011-2020)

- Di seguito una tavola di riepilogo dei principali valori economici e finanziari, considerati ai fini della elaborazione del presente Piano di fattibilità:
  - I costi di acquisto/conferimento delle aree, gli oneri di infrastrutturazione e i costi di struttura sostenuti dalla Società Arexpo ammontano a ca. **252,59 Meuro**;
  - il finanziamento di tali costi è previsto in parte con mezzi di terzi, a cui si riconosceranno commissioni e oneri finanziari per ca. **33,0 Meuro** (netto proventi), attribuibili al finanziamento del debito senior Linea A e del prestito dedicato alla copertura dell'IVA anticipata e della linea di firma a garanzia del debito verso FFM;
  - la quota restante è coperta dai Soci, che riceveranno gli utili generati dall'operazione, stimati in ca. **8,95 Meuro**;
  - sul margine dell'operazione è previsto il pagamento di imposte (IRES e IRAP) per ca. **7,0 Meuro** (i costi di IMU e imposte di registro sono inserite nei costi di struttura e dettagliati nella Tab. 4).
- A livello di flussi finanziari, invece, i ricavi da vendita delle aree (oltre la quota di interessi attivi) saranno utilizzati per:
  - estinguere i finanziamenti bancari in essere nell'anno successivo alla vendita dell'area, pari a **87,0 Meuro**;
  - rimborsare ai Soci i capitali apportati, destinando loro gli utili prodotti dall'operazione, per risorse complessive di ca. **102,95 Meuro**;
  - onorare il differimento di pagamento del prezzo di acquisto delle aree di Fondazione Fiera Milano, al netto degli acconti versati nel corso del 2012/2014, per ca. **44,3 Meuro** (al netto di eventuali costi di bonifica sulle aree per ca. **2,2 Meuro**).

Tab. 12bis – Dati di sintesi

Riepilogo costo intervento complessivo	€/000	%
<i>Diritto superficie</i>	(1.556)	-0,52%
<i>Acquisto aree</i>	152.386	50,80%
<i>Oneri di infrastrutturazione</i>	51.500	17,17%
<i>Conferimenti</i>	31.749	10,58%
<i>Costi di struttura (inclusi interessi a FFM)</i>	16.960	5,65%
<i>Commissioni bancarie</i>	6.063	2,02%
<i>Oneri finanziari</i>	27.187	9,06%
<i>Proventi finanziari</i>	(245)	-0,08%
<i>Imposte</i>	7.006	2,34%
<i>Distribuzione soci / Utili</i>	8.950	2,98%
<b>A) Totale costi coperti da vendita area</b>	<b>300.000</b>	<b>100,00%</b>
<i>Comune di Milano</i>	(35.693)	11,90%
<i>Regione Lombardia</i>	(35.693)	11,90%
<i>Provincia di Milano</i>	(2.059)	0,69%
<i>Comune di Rho</i>	(1.030)	0,34%
<i>Fondazione Fiera Milano</i>	(28.476)	9,49%
<i>Saldo area Fondazione Fiera Milano</i>	(44.284)	14,76%
<i>Rimborso finanziamento A e B</i>	(87.000)	29,00%
<i>Tasse</i>	(7.006)	2,34%
<i>Altri costi gestione (Oneri infrastrutturazione e gestione)</i>	(58.760)	19,59%
<b>B) Verifica uscite di cassa post vendita area</b>	<b>(300.000)</b>	<b>100,00%</b>