



MIND 2021 – 2024

Progetto di Rigenerazione Urbana



Indice

1. LA MISSIONE DI AREXPO S.P.A.	3
2. LA VISIONE DI AREXPO	3
3. CAPITALE SOCIALE	3
4. LA GOVERNANCE DI AREXPO	4
5. AREXPO E REGIONE LOMBARDIA	5
6. MODIFICHE STATUTARIE	6
7. SVILUPPO DEL PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA	6
8. ATTIVITÀ DEL TRIENNIO 2021 – 2024	8
9. CONCLUSIONI	9

1. LA MISSIONE DI AREXPO S.P.A.

Arexpo S.p.A. è stata costituita il 1° giugno 2011 con lo scopo di:

- acquisire le aree destinate ad ospitare l'Esposizione Universale EXPO MILANO 2015 dedicata a '*Feeding the planet, energy for life*', a cui hanno aderito 141 Paesi di tutti i continenti con oltre 21 milioni di visitatori.
- governare la successiva valorizzazione e riqualificazione dell'area, con la creazione sull'intero sito di un parco scientifico e tecnologico di eccellenza a livello internazionale. In continuità con il paradigma e lo spirito dell'Esposizione, dunque, Arexpo promuoverà l'insediamento di 3 fondamentali funzioni pubbliche, interamente finanziati, quali l'Università Statale di Milano, lo Human Technopole (Istituto Italiano di Tecnologia di Genova) e l'IRCSS Istituto ortopedico Galeazzi.

L'area di oltre un milione di metri quadrati è già completamente bonificata e perfettamente infrastrutturata. La sua posizione privilegiata la rende facilmente raggiungibile grazie al collegamento con la metropolitana di Milano e la ferrovia, alla sua prossimità agli svincoli autostradali Milano Laghi, Como, Torino e Varese e all'aeroporto di Milano Malpensa. L'obiettivo, quindi, è quello di costruire un polo di eccellenza internazionale in cui più di 50.000 persone lavoreranno, studieranno e vivranno e per la cui realizzazione non esiste un vincolo temporale.

2. LA VISIONE DI AREXPO

La Visione della società è quella di trasformare l'area in un eco sistema della scienza, del sapere e dell'innovazione di livello internazionale (MIND - Milano Innovation District) in grado di generare ricadute positive e coerenti così da poter determinare un sistema che attivi, attiri e premi l'innovazione e il sostegno alla competitività delle imprese e del Sistema imprenditoriale.

MIND è:

- un'area ricca di vantaggi per imprese innovative, università e istituti di ricerca di livello mondiale;
- un moderno ecosistema d'innovazione e un catalizzatore di opportunità per la crescita socio/economica sostenibile;
- un quartiere della città di Milano: una comunità brillante, sostenibile, aperta e sicura, capace di attrarre talenti da tutto il mondo.

La scelta di orientare il progetto **MIND**, per l'ambito dello sviluppo immobiliare, nella costituzione di un ecosistema dell'innovazione ha da subito attivato numerose sinergie con tutto il mondo accademico milanese al fine di stimolare quell'ecosistema innanzitutto come luogo di collaborazione tra persone mosse dall'obiettivo di incoraggiare e favorire l'innovazione.

3. CAPITALE SOCIALE

Il 30 novembre 2016 l'Assemblea dei soci di Arexpo ha approvato l'ingresso del Ministero dell'Economia e delle Finanze nell'azionariato della Società, attraverso un aumento di capitale ex art. 2441 comma 5 CC di circa 50 milioni di euro, a ribadire il valore strategico nazionale del progetto.

Arexpo S.p.A. è quindi una società a prevalente capitale pubblico con un assetto societario così composto:

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

4. LA GOVERNANCE DI AREXPO

Lo statuto vigente¹ configura una *governance* caratterizzata da un Consiglio di Amministrazione composto da cinque membri, quattro nominati dai soci pubblici e uno nominato dall'Assemblea.

Sulle materie di sua competenza il C.d.A. delibera con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti, tra i quali dovrà necessariamente figurare almeno uno dei due Amministratori nominati dal MEF. Tale *governance* assicura il controllo pubblico e congiunto di Arexpo.

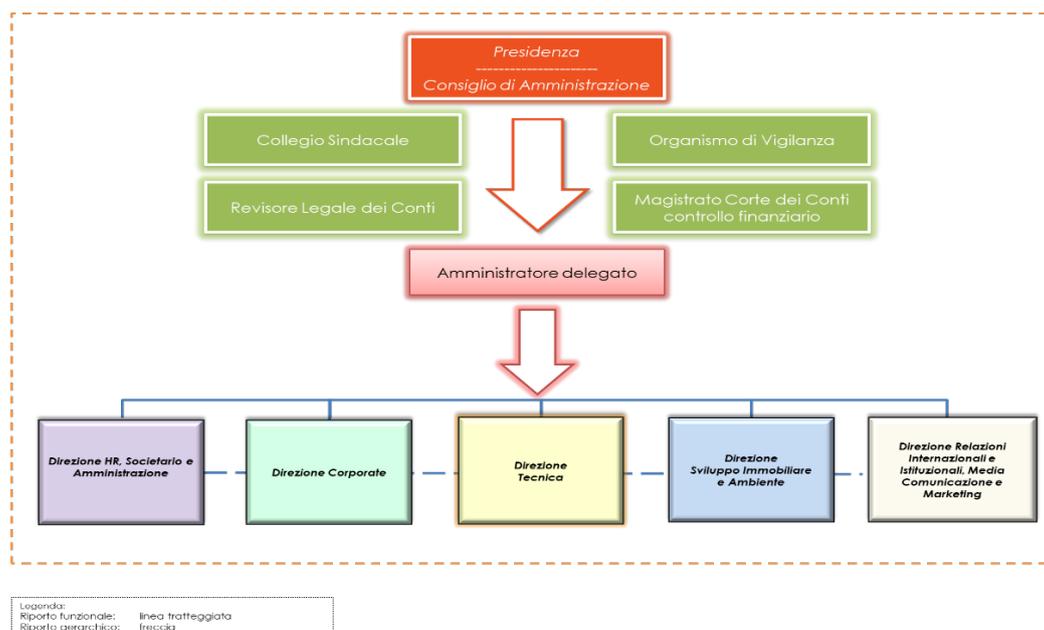
Inoltre, al fine di dare attuazione ai principi generali in materia di governo societario, è previsto che l'Assemblea deliberi su tutte le materie di propria competenza con la maggioranza qualificata del 71% del capitale votante anche in relazione alle delibere assembleari concernenti:

- gli atti di cessione, ovvero di costituzione o di trasferimento di diritti reali e di garanzia delle aree;
- l'approvazione della proposta di piano urbanistico attuativo di valorizzazione delle aree (Masterplan) da sottoporre agli organi competenti.

Il 2020 è stato anche caratterizzato da importanti modifiche nella *governance*, in primis per effetto delle dimissioni del Direttore Generale e la conseguente attribuzione nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 3 settembre u.s., dei poteri gestionali all'Amministratore Delegato.

Quanto evidenziato ha portato la Società alla revisione del proprio modello organizzativo in un'ottica di potenziamento, razionalizzazione ed accorpamento delle direzioni e più in generale alla ridefinizione di alcune aree operative.

Modello organizzativo approvato il 29 novembre 2020



¹ Approvato dall'Assemblea dei Soci del 30 novembre 2016

5. AREXPO E REGIONE LOMBARDIA

Tra i soci di Arexpo, Regione Lombardia si è costantemente distinta per impegno ed attenzione nei confronti della società partecipata, già a partire dall'Accordo di Programma "Expo"², finalizzato a consentire la realizzazione dell'Esposizione Universale 2015, che come noto contemplava anche la fase di rifunzionalizzazione e valorizzazione del sito al termine dell'evento espositivo (Post EXPO).

Regione Lombardia, riconoscendo la strategicità del progetto relativo al post EXPO, immediatamente a ridosso dalla fine della manifestazione universale:

- con DGR n. 4380 del 20 novembre 2015 ha promosso la costituzione della cabina di regia tra Regione Lombardia e Comune di Milano con l'obiettivo, nelle more dell'ingresso del Ministero dell'Economia e delle Finanze nella compagine societaria di Arexpo S.p.A., di definire le scelte strategiche di valorizzazione e riqualificazione del sito nella fase post evento, fra cui la gestione della fase transitoria (cd. Fast Post Expo), ed elaborare le migliori modalità di riutilizzo dell'area;
- con DGR n. 4698 del 29 dicembre 2015, ha:
 - approvato, ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 18/08/2000 n. 267 e dell'art. 6, comma 12, della l.r. 14/03/2003 n. 2, l'adesione alla proposta di Atto Integrativo all'Accordo di Programma Expo promosso dal Comune di Milano per la definizione delle modalità di gestione della fase transitoria di dismantling e di utilizzo dell'area (cd. "Fast Post Expo");
 - approvato lo schema di Convenzione fra Regione Lombardia ed Arexpo S.p.A. per lo svolgimento delle attività connesse alla gestione del sito Expo Milano 2015 nella fase transitoria del post evento (cd. "Fast Post Expo");
 - stabilito un contributo a favore di Arexpo S.p.A. di 50 Mln € volto a garantire il sostegno ad operazioni urgenti e necessarie, finalizzate alla valorizzazione del patrimonio, a partire dalle opere e dai manufatti, ed alla salvaguardia della funzionalità delle infrastrutture del sito espositivo nella fase transitoria del post evento.

Nella sopraddetta deliberazione Regione Lombardia vista la specificità strategica e il forte valore pubblico che la realizzazione del progetto Fast Post Expo rappresentava per il territorio lombardo e nazionale, stabili di supportare la realizzazione del progetto sia in termini di apporto di risorse umane, ai sensi dell'art. 23 bis – comma 7 D.lgs. 165/2001 (attraverso un primo Protocollo d'Intesa, di cui alla DGR n. 4999 del 30 marzo 2016, originariamente per dieci risorse umane, comprensive della figura del Direttore Generale), sia di logistica conferendo in uso beni mobili e immobili, equipaggiamenti, spazi presso Palazzo Sistema e quant'altro necessario all'immediata operatività della Società.

Il Protocollo è stato oggetto di un primo rinnovo con DGR n. 7517 del 18 dicembre 2017, con la quale è stata disposta la prosecuzione dell'assegnazione temporanea per un numero massimo di unità di personale ridotto a sette, dal 1° aprile 2018 al 31 marzo 2021, permanendo le motivazioni della prima assegnazione in una fase ancora prodromica del processo di rigenerazione urbana dell'area, che nel frattempo stava assumendo la nuova denominazione di MIND – Milano Innovation District e avendo mostrato la prima fase di esperienza il valore imprescindibile della connessione tra le professionalità espressione dei soggetti soci con quelle provenienti da esperienze di natura privatistica.

Nel periodo di vigenza dell'attuale Protocollo, Regione Lombardia ha mantenuto alta l'attenzione su Arexpo, intervenendo anche a livello normativo con due distinte disposizioni di legge:

- Legge Regionale 24 luglio 2018, n. 10 "Disposizioni relative alla società Arexpo S.p.A. per la realizzazione del parco scientifico e tecnologico Milano Innovation District (MIND), con la quale è stata attribuita ad Arexpo la facoltà di svolgere attività di centralizzazione delle committenze e attività di committenza ausiliarie con riferimento alle procedure di affidamento relative alla realizzazione di interventi sulle aree dove si è svolta l'Esposizione Universale Expo Milano 2015, nonché di interventi, strettamente connessi ai primi, esterni alle suddette aree purché ricompresi nel territorio della Città metropolitana di Milano;

² D.p.g.r 4 agosto 2011 n. 7471

- Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali", in base alla quale Arexpo può concludere accordi di cui all'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 23 bis della l.r. 12/2005 e svolgere, per la realizzazione di tali interventi di rigenerazione urbana, attività di centralizzazione delle committenze e attività di committenza ausiliarie anche in deroga ai limiti territoriali stabiliti dalla norma precedente.

6. MODIFICHE STATUTARIE

L'adeguamento statutario alle suddette previsioni normative è già intervenuto per la l.r. 10/2018, mentre è in corso di finalizzazione per la l.r. 18/2019 e dovrebbe intervenire in una prossima Assemblea societaria, al più tardi in quella di approvazione del bilancio di esercizio 2020.

Di seguito in grassetto le modifiche deliberate dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 4 agosto 2020:

"Art. 3"

3.1 La società ha per oggetto le seguenti attività:

8) concludere accordi di cui all'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 23 bis della l.r. 12/2005;

9) per la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 23 bis della l.r. 12/2005, svolgere attività di centralizzazione delle committenze e attività di committenza ausiliarie anche in deroga ai limiti previsti al precedente punto 6).

"Art. 4"

4.1. La durata della società è fissata al 31 (trentuno) dicembre **2125 (duemilacentocinquantacinque)** e potrà essere prorogata.

7. SVILUPPO DEL PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA

Nel corso del 2020, la società ha positivamente concluso tutte le operazioni prodromiche dello sviluppo del sito MIND, nello specifico:

31 gennaio 2020	Approvazione PII
10 febbraio 2020	Approvazione del PAUR
27 maggio 2020	Finanziamento c.d. "bridge" sottoscritti n. 8 atti di svincolo di ipoteca sulle aree e sui fabbricati da cedere da parte di Arexpo ai Comuni di Milano e Rho a scomputo degli oneri di urbanizzazione all'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica di attuazione del PII
03 giugno 2020	Sottoscrizione della Convenzione Urbanistica di attuazione del PII, con i seguenti atti connessi: (i) rilascio di garanzie fidejussorie autenticate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione c.d. di "Completamento" e per la corretta esecuzione delle attività di gestione manutentiva (ii) sottoscrizione degli atti di trasferimento ai Comuni di Milano e Rho di aree e fabbricati a scomputo degli oneri di urbanizzazione (prima fase, di progressive cinque)
12 giugno 2020	Sottoscrizione con Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. del contratto finanziamento c.d. "Senior" pari a 220 Mln di €
23 giugno 2020	Sottoscrizione dell'atto di costituzione di diritto di superficie e trasferimento della proprietà superficaria di immobili previsto dalla concessione base in favore di Lendlease S.r.l. (condizionato sospensivamente alla cancellazione delle ipoteche a garanzia del vecchio contratto di finanziamento c.d. "bridge")

25 giugno 2020	<ul style="list-style-type: none"> - Sottoscrizione atto integrativo e modificativo del Contratto di finanziamento "senior" - Sottoscrizione da parte delle banche finanziatrici del vecchio contratto di finanziamento c.d. "bridge" dell'atto di assenso alla cancellazione delle ipoteche non già cancellate per le cessioni a scomputo in data 27 maggio - Sottoscrizione garanzie reali a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.: <ul style="list-style-type: none"> (i) atto di pegno di conto corrente bancario (ii) atto costitutivo di ipoteca (sul suolo dell'area gravata dal diritto di superficie della concessione base e sulla piena proprietà dell'area di cui alla concessione aggiunta) (iii) atto di cessione di crediti in garanzia - Sottoscrizione con Lendlease S.r.l. di un contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie e trasferimento di proprietà superficaria previsto dalla concessione aggiunta - Sottoscrizione atto di erogazione e quietanza finanziamento "senior" - Sottoscrizione contratto preliminare di compravendita con Fondazione Human Technopole riguardante Palazzo Italia ed immobili tecnici a questo pertinenti - Sottoscrizione atto di accertamento di avveramento di condizione sospensiva per l'atto di costituzione di diritto di superficie e di trasferimento di proprietà superficaria a favore di Lendlease S.r.l.
31 luglio 2020	Vendita di Palazzo Italia
9 dicembre 2020	Liberazione aree attraverso anticipo canoni diritto di superficie e compravendita relativi sedimi LL (34.000 mq)

Con riguardo alle funzioni pubbliche o di pubblico interesse che caratterizzano il progetto MIND, rendendolo un unicum a livello internazionale, il 2020 ha visto consolidarsi gli insediamenti, sia pure sotto profili diversi, per ciascuna delle tre cosiddette "ancore" pubbliche.

In particolare:

- il cantiere per la costruzione del nuovo Ospedale Galeazzi è proseguito speditamente secondo i programmi ed è stato completato lo sviluppo in altezza dell'edificio, che sarà completato, anche dal punto di vista delle infrastrutture interne, entro la fine del 2022;
- l'Università Statale di Milano ha perfezionato la procedura di project financing per la realizzazione del nuovo campus delle facoltà scientifiche, con l'aggiudicazione alla società Lendlease, già partner industriale di Arexpo a seguito della cosiddetta gara "Masterplan"; stanno quindi iniziando le attività di progettazione preliminari ai lavori, il cui avvio è programmato per l'inizio dell'anno 2022, previa cessione del relativo sedime territoriale da parte di Arexpo, che al momento sta completando le opere preliminari di dismantling e risoluzione delle interferenze nell'area interessata;
- il progetto HUMAN TECHNOPOLE sta infine velocemente avanzando sotto tutti i profili:
 - quello infrastrutturale con l'acquisto di Palazzo Italia da parte della Fondazione nell'estate scorsa, il completamento ormai prossimo degli interventi di rifunzionalizzazione degli edifici del Cardo Nord Ovest e della US6, così come della realizzazione e posa dei laboratori temporanei (lab incubators) ed infine con l'avvio della fase progettuale, attraverso un concorso di progettazione, per la costruzione del nuovo headquarter, che andrà a completare il campus scientifico;
 - quello organizzativo, con l'ingaggio delle figure strategiche a livello direzionale ed operativo e con il piano di assunzione dei ricercatori, che costituiranno la linfa del progetto scientifico.

Anche nella parte di sviluppo privata, di competenza come detto della società Lendlease, per effetto del diritto di superficie di 99 anni attribuitole ad esito della procedura di gara del 2017, le attività hanno preso avvio, dopo una prima fase progettuale, con la presentazione da parte di Arexpo, in qualità di soggetto attuatore del PII, dei primi stralci funzionali per l'avvio dei cantieri negli ambiti di sviluppo prioritari (Mind Village e West Gate).

8. ATTIVITÀ DEL TRIENNIO 2021 – 2024

Le sfide future per Arexpo partono dal consolidamento del ruolo come soggetto facilitatore tra il settore pubblico e il settore privato facendo nascere, incontrare e realizzare interessi diversi che spesso non sono in grado di comprendersi o hanno delle difficoltà a dialogare tra loro.

In questo percorso, la società nel prossimo triennio ha un duplice obiettivo:

- consolidare il progetto MIND, mettendo in atto tutto quanto necessario affinché vengano rispettati i tempi di realizzazione previsti dal PII con l'obiettivo finale di far riconoscere MIND a livello mondiale quale nuovo e distretto dell'innovazione di eccellenza;
- diventare un player che possa assumersi la responsabilità di affrontare nuovi progetti, gestendo l'intero processo di rigenerazione urbana. Arexpo intende proporsi quale partner per l'identificazione della corretta visione di sviluppo di un'area attraverso il:
 - supporto all'individuazione di proposte di valorizzazione sulla base delle specifiche potenzialità dei luoghi oggetto di rigenerazione, anche alla luce di benchmark internazionali, che garantiscano sostenibilità ambientale, sociale ed economica;
 - supporto alla definizione delle procedure di gara per l'individuazione dei soggetti sviluppatori delle aree di rigenerazione urbana;
 - coordinamento delle attività di progettazione al fine dell'ottenimento delle concessioni e delle autorizzazioni urbanistiche, ambientali e edilizie;
 - supporto ai lavori dei Tavoli Tecnico-Istituzionali per l'attuazione dei progetti di rigenerazione anche con riferimento agli aspetti ambientali tra cui le valutazioni strategiche e di impatto;
 - gestione delle relazioni con gli Enti Pubblici e con i soggetti privati coinvolti nelle attività di sviluppo al fine di procedere con i processi autorizzativi, nonché alla predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi;
 - supporto alla programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione dei contratti di appalto, nel ruolo di stazione appaltante e centrale di committenza;
 - supporto alla redazione e attuazione di Protocolli di Legalità con le Prefetture di riferimento, relativamente alle aree di sviluppo individuate;
 - presidio delle attività relative agli accordi di collaborazione con le Istituzioni, gli Enti e i Soggetti pubblici e i partner industriali e commerciali coinvolti nelle attività di sviluppo;
 - supervisione e coordinamento dei processi di rigenerazione urbana attraverso il monitoraggio dello stato di attuazione degli interventi;
 - supporto alla definizione di modelli di Estate Management con la verifica i fabbisogni, pianificazione e supervisione della gestione dei servizi relativi ai siti di rigenerazione urbana.

Rispetto all'individuazione di nuove aree di sviluppo e di rigenerazione Urbana, Arexpo sta avviando una fase preliminare di analisi relativa a possibili interventi in aree esterne al sito MIND "Close-to-MIND" dove poter realizzare interventi a valore aggiunto in supporto allo sviluppo di MIND e interventi in aree Esterne a MIND "Oltre MIND" dove poter portare l'esperienza maturata con lo sviluppo dell'area.

Nei futuri sviluppi di rigenerazione urbana potranno ricadere anche le aree e i beni immobili di proprietà dei Soci, tra cui Regione Lombardia, attualmente dismessi e/o non valorizzati. Arexpo, a seguito di appositi accordi/convenzionamenti, potrà quindi diventare soggetto attuatore e stazione appaltante per progetti di interesse regionale.

Per quanto sopra esposto e per la connotazione strategica del progetto MIND sia a livello regionale che nazionale, è evidente che le professionalità di Regione Lombardia in assegnazione alla Società, continuano a rappresentare un patrimonio di competenze e professionalità da cui, in questo momento, la Società non può prescindere e sono essenziali per il perseguimento degli obiettivi societari nel prossimo triennio, in attuazione delle disposizioni normative regionali sopra richiamate, obiettivi che possono essere sintetizzati come di seguito:

- attività di cui alla LR n. 10/2018, nell'attuazione del PII Mind e pertanto nelle attività funzionali alla creazione in Mind di (i) un Hub aperto al mondo per le eccellenze nei campi Life Sciences/Healthcare, Biotech/Pharma. Agri food/Nutrition e Data Science/ Big data in grado di promuovere le eccellenze del territorio; e (ii) un Parco scientifico e tecnologico diffuso con insediamenti architettonici di qualità, in grado di attrarre investimenti e generare ritorni economici per tutto il territorio attraverso funzioni scientifiche, ricreative, culturali, sportive, residenziali, produttive e terziarie
- attività di rigenerazione urbana che Arexpo potrà realizzare sul territorio regionale lombardo ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 bis delle L.R. n. 12/2005 e dell'art. 9, comma 4, della L.R. n. 18/2019.

Igor De Biasio

Milano, [##] febbraio 2021