



FIAT GROUP

2001

RELAZIONI E BILANCIO

AL 31 DICEMBRE 2001

Relazioni e Bilancio al 31 dicembre 2001



FIAT GROUP

IPI S.p.A. - Sede in Torino - Via Belfiore 23C

Capitale Sociale versato Euro 40.784.134

Registro delle Imprese - Ufficio di Torino N. 02685530012

Indice

Convocazione di Assemblea	3
Consiglio di Amministrazione, Collegio Sindacale, Società di Revisione	4
Principali dati economici e patrimoniali	5
Relazione sulla gestione	6
Bilancio di esercizio	
■ Stato patrimoniale	32
■ Conto economico	34
■ Nota integrativa	35
Bilancio consolidato	
■ Stato patrimoniale	56
■ Conto economico	58
■ Nota integrativa	59
Relazione di certificazione del bilancio d'esercizio	74
Relazione di certificazione del bilancio consolidato	76
Relazione del Collegio Sindacale al bilancio di esercizio	77
Relazione del Collegio Sindacale al bilancio consolidato	79

Convocazione di Assemblea

L'avviso di convocazione è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 70 del 23 marzo 2002.

Gli Azionisti sono convocati in assemblea in Torino, Via Chiabrera n. 24, presso il Centro Storico Fiat, per le ore 15 del 24 aprile 2002 e del successivo 26 aprile 2002 in eventuale seconda convocazione per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Bilancio al 31.12.2001, relazione sulla gestione e proposta di destinazione dell'utile d'esercizio.

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Paolo Panzani
Vice Presidente	Erminio Petillo
Amministratore Delegato e Direttore Generale	Cesare Giovanni Ferrero
Amministratori	Gian Luigi Garrino Carlo Gatto Franzo Grande Stevens Lamberto Jona Celesia Giuseppe Poma Giovanni Testa Gualtiero Tamburini
Segretario del Consiglio di Amministrazione	Mario Rosario Maglione

Collegio Sindacale

Presidente	Cesare Ferrero
Sindaci Effettivi	Giuseppe Arnulfo Carlo Re
Sindaci Supplenti	Lucio Pasquini Ruggero Tabone

Società di Revisione

RPMG S.p.A.

Principali dati economici e patrimoniali

	(in milioni di euro)		
	2001	2000	1999
Ricavi	15,4	24,9	38,6
Plusvalenze da alienazione immobili	-	6,3	21,3
Risultato operativo	1,4	10,2	22,7
Utile del periodo	8,2	11,4	16,4
Dividendo totale distribuito	7,3 (1)	8,0	7,1
Fabbricati (al lordo del fondo ammortamento)	-	-	60,5
Capitale investito netto	18,8	8,4	51,8
Patrimonio Netto	143,5	143,2	139,0
Indicatori economici:			
R.O.S.	9,1 %	41,0 %	58,8 %
R.O.I.	10,3 %	33,9 %	37,9 %
R.O.E.	5,7 %	8,1 %	12,3 %
Creazione valore (2)	3,5	10,1	17,3
Valori per azione:			
massima (euro)	4,560	5,033	4,094
minima (euro)	2,925	2,947	3,267
media annua (euro)	4,007	3,922	3,679
Dividendo per azione (euro)	0,180 (1)	0,195	0,175
Dividendo per azione/Quotazione media annua	4,5 %	5,0 %	4,8 %
Patrimonio Netto per azione (in euro)	3,52	3,51	3,41

Principali dati economici e patrimoniali consolidati

	(in milioni di euro)		
	2001	2000	1999
Ricavi	29,7	36,8	50,0
Risultato operativo	10,9	17,9	29,6
Utile ante imposte	19,1	21,0	31,3
Utile del periodo	12,1	11,9	18,9
Disponibilità netta	135,1	148,9	98,7
Capitale investito netto	17,2	(0,9)	44,6
Patrimonio Netto di Gruppo	152,3	148,0	143,3
Indicatori economici:			
R.O.S.	36,7 %	48,6 %	59,2 %
R.O.I.	126,7 %	81,9 %	54,6 %
R.O.E.	8,1 %	8,2 %	13,8 %
Creazione valore (2)	11,7	14,9	23,4

1) Proposta.

2) Differenza tra risultato operativo dell'esercizio più risultato partecipazioni e il costo del capitale investito medio al tasso annuo del 10 %.

Relazione sulla gestione

Signori Azionisti,

le trasformazioni, in atto da alcuni anni, nel mercato immobiliare, si sono accentuate nel corso del 2001 modificando la struttura del settore ed i comportamenti dei protagonisti.

I cosiddetti investitori istituzionali (banche, compagnie di assicurazione, enti previdenziali), perseguendo la politica di razionalizzazione del patrimonio, hanno dato corso allo smobilizzo di beni non strumentali al fine di realizzare risorse da impiegare nello sviluppo del proprio core business.

Le deludenti performance dei mercati finanziari e la previsione del mantenimento – nel medio periodo – del costo del denaro agli attuali livelli, hanno contribuito a spostare l'attenzione degli investitori, anche stranieri, verso i grandi portafogli immobiliari, attratti anche dai prezzi contenuti rispetto a quelli praticati negli altri paesi europei.

Questo scenario ha contribuito all'affermarsi dei fondi immobiliari, dei progetti di sviluppo e delle operazioni di spin-off ed ha visto giocare un ruolo fondamentale all'advisor, nuovo protagonista del mercato designato ad indirizzare gli investitori verso strategie finalizzate all'ottimizzazione dei patrimoni attraverso acquisti o dismissioni mirate.

Il comparto delle costruzioni ha continuato a registrare un discreto livello di attività; dopo anni di stasi i cantieri aperti sono numerosi e le nuove costruzioni, con caratteristiche innovative, rispondono ad una domanda medio-alta e sono vendute in tempi relativamente brevi nonostante i prezzi elevati.

Un settore in espansione, nel quale siamo in forte ritardo rispetto agli altri paesi europei, riguarda i centri commerciali integrati dalle attività dedicate al tempo libero, alla ristorazione ed alla cultura.

Dopo un lungo periodo di stagnazione si è registrato un incremento anche nel settore turistico e sono aumentati gli investimenti in abitazioni adibite a casa vacanze.

Con riferimento alle destinazioni d'uso a trainare il mercato residenziale sono stati soprattutto i privati mentre società ed Enti hanno investito sempre di più nel settore terziario/uffici o alberghiero che presentano rendimenti più alti e minori costi di gestione.

Il ritorno generalizzato alla domanda si è tradotto in una diffusa tendenza al rialzo dei prezzi, che mediamente si è attestato oltre il 6%, mentre il volume delle transazioni è cresciuto del 8% per gli immobili residenziali e di circa il 5% per quelli direzionali.

Riteniamo che la soppressione delle imposte sulle successioni e donazioni e dell'INVIM, unitamente all'estensione del bonus fiscale sulle ristrutturazioni ed alla proroga, sino al 31 dicembre 2002, dell'I.V.A. agevolata al 10% per gli interventi di manutenzione sui fabbricati sia di rilevante importanza per il mercato.

Risultati dell'esercizio 2001

Il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2001, a livello consolidato, espone un utile netto di 12,2 milioni di euro contro 11,9 milioni di euro del precedente esercizio (+ 2,5%).

Il risultato operativo è ammontato ad euro 10,9 milioni; nello scorso esercizio era stato pari a euro 17,9 milioni e comprendeva euro 6,3 milioni di plusvalenze - realizzate sulla cessione di immobili di proprietà - nonché euro 2,7 milioni di canoni di locazione.

I ricavi e proventi dell'esercizio sono stati pari a euro 29,7 milioni (36,8 milioni di euro nello scorso esercizio incluse plusvalenze e fitti già citati in precedenza) e comprendono:

- ricavi per prestazioni di servizi per euro 24,7 milioni con un incremento di circa il 12% rispetto a quelli consuntivati nell'anno 2000;
- ricavi per sublocazioni attive, euro 3,4 milioni;
- variazione delle rimanenze di prodotti in corso di trasformazione per 630 migliaia di euro (419 mila euro al 31.12.2000);
- altri ricavi e proventi, 903 migliaia di euro.

I ricavi per fitti diretti al 31.12.2000 – come già indicato in precedenza - ammontavano a 2,7 milioni di euro e non risultano presenti a seguito delle dismissioni di tutti gli immobili di proprietà avvenute nel mese di novembre dello scorso anno.

I proventi finanziari netti di competenza sono ammontati a 6 milioni di euro (euro 3,8 milioni al 31.12.2000); la variazione è principalmente da porre in relazione all'incremento della disponibilità media a seguito delle già citate alienazioni.

Le rettifiche di valore di attività finanziarie, euro 2,2 milioni, rappresentano il risultato delle partecipazioni consolidate con il metodo del patrimonio netto.

I costi operativi nel 2001 sono ammontati a 18,7 milioni di euro, nell'esercizio 2000 erano ammontati a 18,9 milioni di euro.

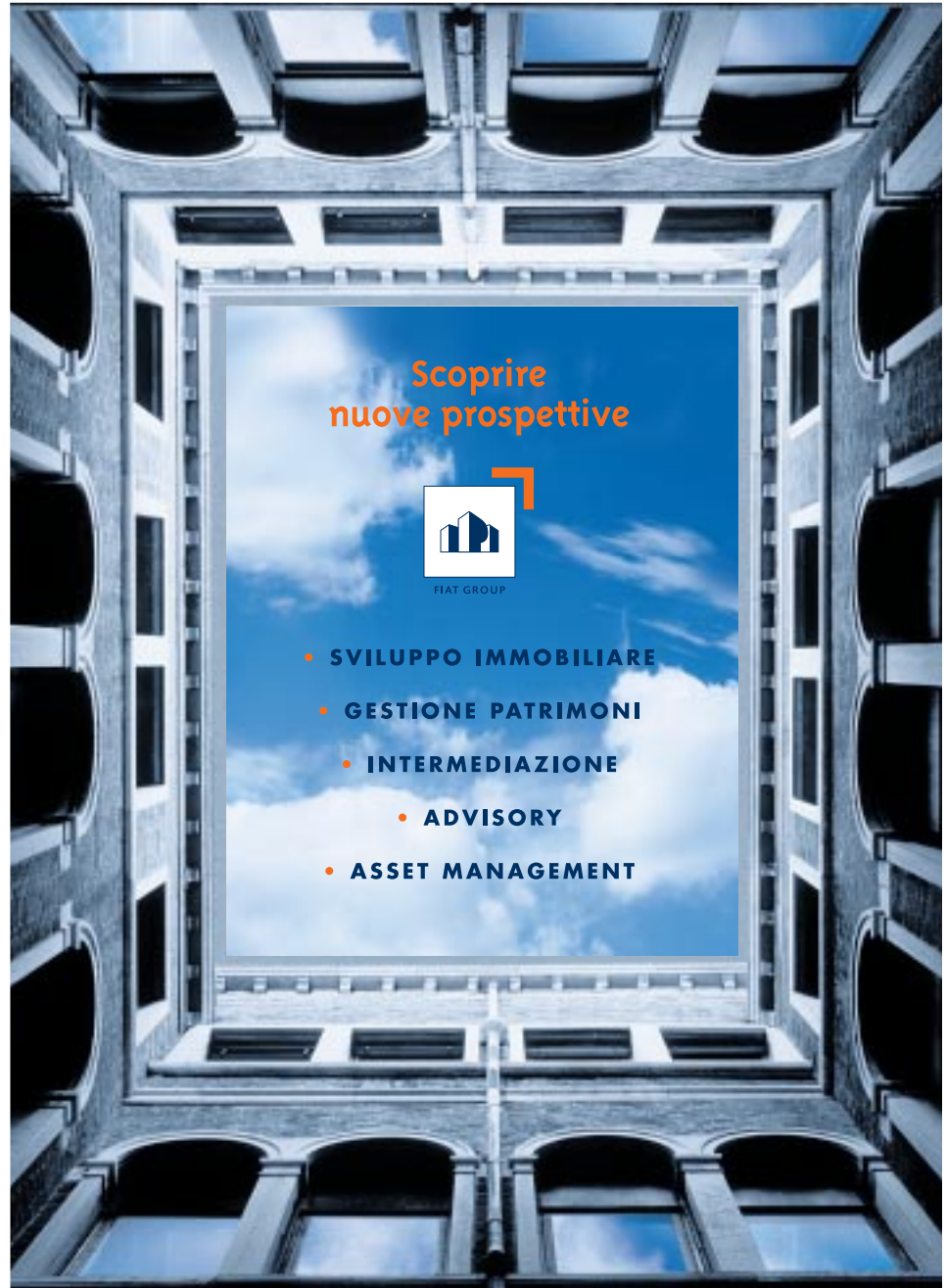
La posizione finanziaria è positiva per euro 135,1 milioni contro euro 148,9 milioni dello scorso esercizio.

La IPI S.p.A. ha chiuso il bilancio al 31.12.2001 con un utile netto di 8,2 milioni di euro contro 11,4 milioni di euro del precedente esercizio.

Il risultato operativo è stato pari a 1,4 milioni di euro contro 10,2 milioni dell'esercizio 2000, che comprendeva plusvalenze per euro 6,3 milioni e fitti attivi per 2,7 milioni già citati in precedenza.

In data 21 dicembre 2001 l'assemblea straordinaria degli azionisti ha apportato alcune integrazioni di carattere formale al testo dell'art. 4 (Oggetto) dello Statuto, essenzialmente al fine di esplicitare l'attività di valutazione di beni immobili.

L'integrazione si è resa necessaria in quanto sia la regolamentazione del Ministero del Tesoro sui fondi comuni di investimento immobiliare, sia un provvedimento ISVAP inerente alla valutazione dei terreni e fabbricati di proprietà delle compagnie di assicurazione, prescrivono l'esplicita indicazione dell'attività di valutazione degli immobili nell'oggetto sociale delle società che intendono effettuare tale servizi per i soggetti sopra menzionati.



L'attività svolta, dalla Vostra società e dalle sue controllate, nel corso del 2001 è sinteticamente di seguito illustrata.

Gestione Patrimoni

La gestione dei patrimoni riveste un ruolo di particolare importanza nel mercato immobiliare. Ottimizzare la redditività degli immobili con manutenzioni migliorative e minori costi di gestione sono obiettivi considerati ormai irrinunciabili sia dai privati sia dal pubblico.

I servizi offerti alla clientela riguardano la gestione integrata dei patrimoni attraverso l'amministrazione dei contratti, il controllo del contenzioso, l'assolvimento di tutti gli obblighi civilistici e fiscali nonché la pianificazione e il controllo delle manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili.

L'area svolge un ruolo attivo anche nella definizione della strategia più aderente alle esigenze oggettive della Proprietà compresa la ricerca delle migliori condizioni per procedere alla dismissione degli immobili.

La gestione operativa è svolta in assoluta trasparenza tramite una rete telematica che interconnette la Proprietà con la società ed il sistema bancario.

Lo sviluppo dell'attività ha riguardato l'acquisizione di nuovi incarichi di Property Management nell'ambito dei fondi immobiliari di Deutsche Bank, Fondo Valore Immobiliare Globale e Fondo Piramide.

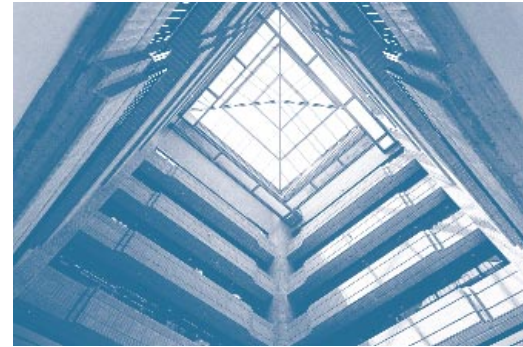
E' stato firmato un incarico con Depfa Bank che ci ha commissionato la gestione del primo investimento in Italia nel settore terziario.

L'attività di property management è svolta per conto di compagnie di assicurazioni, banche, privati ivi comprese le società appartenenti al Gruppo Fiat.

Il patrimonio gestito ammonta a circa 3.300 milioni di euro con canoni di locazione di circa 108 milioni di euro.

I Ricavi consuntivati dall'area di business, nel 2001, a livello consolidato, sono ammontati a circa 7,5 milioni di euro di cui euro 4,1 milioni riferiti all'attività di property management e gestione tecnica dei patrimoni e 3,4 milioni di euro da sublocazioni attive.

Nello scorso esercizio i ricavi, riferiti ad entrambe le attività, erano ammontati a 7,4 milioni di euro.



Milano - Palazzo Carducci

Milano - Palazzo Carducci



Sviluppo Immobiliare



Milano - area Pompeo Leoni

L'area assicura il complesso di attività rivolte alla trasformazione fisica, urbanistica e progettuale di beni immobili.

Attraverso le operazioni di fattibilità, valorizzazione urbanistica e attuazione iniziative sono individuate le strategie da adottare per pianificare e coordinare gli interventi di trasformazione delle aree industriali dismesse e i programmi di riqualificazione urbana.

Il problema del "riuso" di ex aree industriali interessa una grande quantità di spazi e richiede rigorosi studi tecnici e efficienti piani di impiego delle risorse finanziarie da utilizzare in modo mirato e secondo strategie preordinate.

Nel corso del 2001 l'attività svolta ha riguardato principalmente l'espletamento dei seguenti incarichi:

■ Borello S.p.A. – Valorizzazione area in Marina di Pisa (Pisa).

A seguito delle modifiche apportate, in sede di approvazione definitiva, al Regolamento Urbanistico è stata presentata al Comune una nuova proposta che prevede la realizzazione di un bacino portuale unitario separato dall'edificazione.

■ Spilamberto Green Village S.r.l. – Valorizzazione area in Spilamberto (Modena).

Nel mese di luglio 2001, con l'indizione della prima riunione della "Conferenza dei Servizi" è stato formalmente avviato l'iter di Accordo di Programma.

Nell'incontro sono stati consegnati ed illustrati i documenti urbanistici e gli studi finalizzati al conseguimento della variante urbanistica per la valorizzazione delle aree.

■ Pa.Leo S.r.l. / Rubattino 87 S.r.l. – Sviluppo immobiliare aree site in via Pompeo Leoni e via Rubattino, Milano.

I fatti più significativi che hanno interessato le due operazioni sono le modifiche al Regolamento Edilizio approvato dal Comune di Milano che hanno consentito di incrementare le superfici commerciali e la possibilità di insediare una struttura sanitaria nell'area Rubattino.

Tra i principali servizi resi nel 2001 dall'area segnaliamo l'attività svolta, congiuntamente alla Ipi Intermediazione S.r.l., relativa ad una operazione immobiliare in Madrid terminata con la cessione di un comprensorio industriale di proprietà Iveco N.V.

I ricavi consolidati, relativi alle attività svolte nel 2001, sono ammontati a euro 1,6 milioni con un incremento del 13% rispetto al consuntivo dello scorso esercizio.



Milano - area Pompeo Leoni

Servizi Professionali

La missione fondamentale dell'area di business riguarda l'espletamento di servizi professionali specialistici, la struttura comprende:

- Valutazioni e perizie estimative.
- Due Diligence, l'attività riguarda l'analisi documentale (amministrativa, fiscale, tecnica, ambientale), dello stato dei luoghi (impiantistica, edile, manutentiva) e delle analisi economiche.
- Contrattualistica, comprende la predisposizione e la verifica della documentazione tecnico-giuridica-fiscale per la stipula dei rogiti notarili, nonché l'assistenza contrattuale in sede di stipula di atti di compravendita, conferimenti, fusioni, scissioni.
- Space Planning, trattasi dello studio, progettazione e realizzazione di interventi di razionalizzazione e ottimizzazione interna degli spazi.
- Asset Management, la cui finalità fondamentale è di fornire servizi di consulenza strategica e finanziaria per proprietari immobiliari e investitori.

Nel corso dell'anno 2001, in particolare le attività di valutazione, due diligence e contrattualistica hanno rivestito un ruolo importante:

- nella definizione del progetto "Brownfield" rivolto alla acquisizione, da parte di Fiat Energia, di tutte le sedi, atte all'installazione di centrali di termocogenerazione, all'interno di stabilimenti del Gruppo Fiat;
- nell'espletamento di un incarico riguardante la due diligence di un significativo portafoglio immobiliare.

Sono stati valutati immobili per euro 2.550 milioni, la contrattualistica ha riguardato la stipula di atti notarili per oltre 450 milioni di euro.

Nel mese di settembre dello scorso anno il raggruppamento formato dagli Istituti bancari Lehman Brothers, Deutsche Bank, San Paolo IMI, Banca Intesa BCI e dalle società immobiliari Romeo e IPI S.p.A. è stato scelto dal Ministero del Tesoro quale advisor nella prima operazione di cartolarizzazione di un patrimonio immobiliare pubblico di circa 5 miliardi di euro.

I ricavi dell'area, a livello consolidato, dell'anno 2001 sono ammontati a euro 2,9 milioni in linea con quelli consuntivati nello scorso esercizio.

Milano - p.zza San Babila



Milano - via Meravigli

Intermediazione Immobiliare



Firenze - San Donato

L'attività di intermediazione è demandata alla controllata IPI INTERMEDIAZIONE S.r.l. – che ha consuntivato risultati in crescita rispetto a quelli del precedente esercizio.

La società è presente sul territorio nazionale con proprie strutture operative site in Torino, Milano, Roma e Firenze ed opera sui mercati esteri attraverso una struttura dedicata, avvalendosi anche di professionalità locali.

Tra le operazioni di intermediazione più significative svolte nell'esercizio segnaliamo:

- la definizione di una importante operazione inerente alla cessione di un comprensorio industriale in Madrid di proprietà Iveco N.V.,
- l'avvio della commercializzazione degli edifici residenziali facenti parte di un complesso immobiliare denominato "Parco Grande" situato nella zona est di Milano,
- l'acquisizione dell'incarico per la commercializzazione della parte residenziale di un'area destinata ad uso residenziale di 73.000 mq. sita nel Centro Urbano di San Donato nel settore nord-ovest di Firenze.

Nell'esercizio sono stati trattati complessivamente immobili per circa 600 milioni di euro e sono stati acquisiti nuovi incarichi di vendita da terzi per circa 80 milioni di euro.

I ricavi consolidati consuntivati sono ammontati a 16,1 milioni di euro (14,3 milioni di euro nell'esercizio 2000, +13%).

Madrid - Pegaso



Andamento Società Controllate

Qui di seguito riepiloghiamo le attività svolte nel 2001 ed i risultati conseguiti dalle singole Società controllate.

IPI INTERMEDIAZIONE S.R.L.

Il trend positivo del mercato immobiliare, manifestato durante tutto il 2001, ha influenzato positivamente l'attività svolta dalla società che ha consuntivato risultati in crescita rispetto a quelli del precedente esercizio.

I ricavi e proventi dell'esercizio sono stati pari a 16,4 milioni di euro (+13% rispetto al 2000).

Il bilancio, chiuso al 31.12.2001, ha evidenziato un risultato operativo di 9,9 milioni di euro contro 8,1 milioni di euro del 2000 (+23%); l'utile netto è stato pari a 6 milioni di euro con un incremento del 32% rispetto a quello dello scorso esercizio di cui euro 5,6 milioni saranno distribuiti a titolo di dividendo.

BORELLO S.p.A.

La Società è proprietaria di un'area, situata in Marina di Pisa all'interno del Parco Regionale di San Rossore-Migliarino-Massaciuccoli, sulla quale è prevista la realizzazione di un porto con annesse residenze e attività commerciali.

A seguito del nuovo quadro normativo, nel 2001, abbiamo presentato, al Comune ed all'Ente Parco, una proposta che prevede la realizzazione di un bacino portuale unitario separato dall'edificazione.

Nel frattempo, si è provveduto alla messa in sicurezza dell'area ed all'affidamento di un incarico riguardante le attività di smaltimento di materiali inquinanti e di indagini ambientali dell'area.

Il bilancio della Borello S.p.A., chiuso al 31.12.2001, ha evidenziato una perdita di euro 165.937 (euro 152.098 al 31.12.2000).

Le rimanenze finali di prodotti in corso di trasformazione, al 31.12.2001 erano pari a euro 4,9 milioni di euro.

SPILAMBERTO GREEN VILLAGE S.r.l. a s.u.

La Società è proprietaria di una ex area industriale di circa 400.000 mq. sita nel Comune di Spilamberto, già destinata ad attività esplosivistiche, sulla quale è in corso un'iniziativa di valorizzazione.

Il progetto di riconversione, già definito con le Amministrazioni locali, prevede la realizzazione di un Centro di Ricerca tecnologico integrato da residenze, attività produttive e commerciali per una superficie complessiva di circa 95 mila mq.

Nel corso del mese di novembre 2001, è stato sottoposto agli Enti preposti il piano di smaltimento delle sostanze inquinanti rinvenute in superficie ed è stata inoltrata domanda per l'avvio delle bonifiche da esplosivo che dovrà essere svolta da ditte specializzate sotto la supervisione del Genio Militare.

Le rimanenze finali di prodotti in corso di trasformazione, al 31.12.2001 erano pari a 3,3 milioni di euro.

La posizione finanziaria è positiva per euro 1,8 milioni.

Il bilancio, chiuso al 31.12.2001, ha evidenziato una perdita di euro 22.570 (euro 30.978 dello scorso esercizio).

Altre partecipazioni

FIUMICELLO S.r.l. – Partecipazione del 20%

Nel mese di settembre 2001, a seguito della proposta da parte del gruppo FINTUR di partecipare ad un investimento immobiliare nel settore terziario-turistico nel comune di Maratea (Basilicata), la vostra Società ha acquisito una quota della società cui fa capo l'iniziativa.

Mediante l'acquisizione della partecipazione, che ha significato un esborso di 414 mila euro, IPI S.p.A. ha assunto il ruolo di partner tecnico e curerà lo studio di fattibilità, promozione urbanistica e asset management dell'iniziativa.

La situazione patrimoniale della società, all'atto dell'acquisizione della quota, evidenziava immobilizzazioni per un valore 924 migliaia di euro.

IUPITER S.r.l. – Partecipazione del 20%

La società, (80% Aedes S.p.A, 20% IPI S.p.A.) ha acquisito - nel dicembre 2000 - il 100% della Piemongest S.p.A. ad un prezzo di euro 321,6 milioni da Investimenti e Gestioni S.p.A.

Il prezzo di acquisto della partecipazione è stato parzialmente regolato, nel 2001, con il versamento di euro 25,6 milioni, mentre il debito residuo sarà corrisposto entro il 31 dicembre 2005.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2001 evidenzia un utile netto di circa euro 1,8 milioni, non distribuito e comprende per euro 3,2 milioni i dividendi della Piemongest S.p.A., riferiti all'esercizio 2001, che sono contabilizzati per competenza.

Nel 2001 la IPI S.p.A. ha sottoscritto l'aumento di capitale, per la quota di competenza, pari a euro 1,5 milioni ed ha concesso un finanziamento per un importo di euro 3,9 milioni regolato a normali condizioni di mercato.

Per quanto riguarda la Piemongest S.p.A. - partecipata al 100% da Iupiter S.r.l.- il bilancio al 31.12.2001 evidenzia un utile netto di euro 12,6 milioni di cui 3,2 milioni di euro saranno distribuiti a titoli di dividendo come già detto in precedenza.

La società è proprietaria di immobili in parte destinati a permanere nel patrimonio d'impresa che garantiscono - su base annua - un flusso di affitti di circa 15 milioni di euro ed in parte destinati alla vendita.

Al 31.12.2001 il valore di libro degli immobili destinati alla vendita ammontava a euro 45,2 milioni.

Con la Piemongest S.p.A. sono stati definiti gli incarichi per la gestione dei servizi di property management e intermediazione.

IMMOBILIARIA URBANITAS S.L. – Partecipazione del 15%

La società è proprietaria di un ex area industriale di oltre 400.000 mq., sita in Madrid, sulla quale è prevista una operazione di valorizzazione.

La partecipazione, acquisita nel mese di dicembre 2000 per un importo di circa 23 milioni di euro di cui euro 90 mila corrisposti, nel corso dell'esercizio 2001 ha registrato le seguenti movimentazioni:

- in data 1° ottobre 2001, al fine di agevolare le operazioni relative alla richiesta di finanziamenti, a Istituti di Credito spagnoli, correlati all'avvio della valorizzazione, è

stata costituita la IPIBERICA DE INMUEBLES S.L. con sede in Madrid – 100% IPI S.p.A. – nella quale è confluita la partecipazione ed il debito residuo;

- in data 26 novembre 2001, a seguito della concessione di un finanziamento da parte del Banco di Andalusia a Ipiberica de Inmuebles S.L. per un importo di euro 19,6 milioni, IPI S.p.A. ha rilasciato fideiussione a garanzia del citato finanziamento;
- in data 28 dicembre 2001, Ipiberica de Inmuebles S.L., è confluita in una nuova società denominata INMOBILIARIA URBANITAS S.L., la cui compagine societaria è composta da: Nexity S.a.s. (10,02%), Delta International Slierdrech BV (25,98%), Ramirez de Arellano SA (49%), IPI S.p.A. (15%).

A seguito delle sopra elencate operazioni, alla data del 31.12.2001, la partecipazione iscritta nel bilancio della IPI S.p.A. è pari a euro 131.902.

Inoltre, la IPI S.p.A. detiene:

- n.80 quote del fondo immobiliare chiuso denominato “Valore Immobiliare Globale” di Deutsche Bank per euro 412.447.
- M.S. Gestioni S.r.l.

La partecipazione (49% IPI S.p.A., 36% Progestim S.p.A., 15% Autogrill S.p.A.) è stata acquisita nell’ambito della procedura di gara indetta da Ferrovie dello Stato per la cessione di una partecipazione di minoranza nella società Medie Stazioni.

A seguito della mancata aggiudicazione della gara, la partecipazione sarà ceduta o liquidata nel corrente mese di aprile.

Investimenti

Gli investimenti in immobilizzazioni, a livello consolidato, sono ammontati a 5.326 migliaia di euro; quelli in capo alla IPI S.p.A. sono 3.141 migliaia di euro e si riferiscono principalmente ad incremento delle partecipazioni mentre quelli effettuati dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l. riguardano gli acquisti di autovetture. Gli investimenti sono così analizzati:

(in migliaia di euro)

Immobilizzazioni materiali	
Altri beni	
■ Autovetture	160
■ Mobili e arredi ufficio	25
■ Personal computers e stampanti	9
Immobilizzazioni immateriali	
■ Costi di impianto ed ampliamento	49
■ Opere dell'ingegno	26
■ Diritti di licenza e concessioni relative all'adozione del nuovo sistema informativo	713
■ Manutenzioni e migliorie su beni di terzi	31
Immobilizzazioni finanziarie	
■ Acquisto partecipazione Fiumicello S.p.A.	414
■ Aumento di capitale nella Iupiter S.r.l.	1.547
■ M.S. Gestioni S.r.l.	21

I disinvestimenti hanno riguardato gli automezzi ed altri beni materiali ceduti per un valore di vendita complessivo di 157 migliaia di euro conseguendo minusvalenze nette per 16 migliaia di euro. La partecipazione nella Immobiliaria Urbanitas S.L. è stata trasferita alla controllata IPIBERICA S.L. che successivamente è confluita in una nuova società denominata Immobiliaria Urbanitas S.L.

Personale e organizzazione

Al 31 dicembre 2001 il personale dipendente, a livello consolidato, era composto da 114 persone di cui 99 impiegati, 4 operai e 11 dirigenti così suddivisi per aree di attività:

	<i>2001</i>	<i>2000</i>
■ Gestione Patrimoni	34	31
■ Consulenze Immobiliari	27	28
■ di Intermediazione	31	35
■ Servizi vari	22	18
	114	112

Nel 2001, la struttura è stata riorganizzata per aree di business, specializzate per segmenti di attività e clienti, mantenendo le competenze di indirizzo strategico, coordinamento e controllo alla direzione centrale.

Sono iniziate le attività di reengineering dei processi aziendali, con l'obiettivo fondamentale di realizzare impatti di efficienza, efficacia ed economici.

La valutazione dei risultati attesi ed il monitoraggio continuo degli indici sui processi di intermediazione e del ciclo completo degli acquisti, oggetto di analisi nello scorso esercizio, ha confermato gli obiettivi di miglioramento complessivo previsto.

L'attività, proseguirà anche nel 2002 su processi già identificati connessi alla gestione patrimoni ed alla formalizzazione dell'offerta ai clienti.

Sono proseguite, nel 2001, le attività di implementazione dei sistemi informativi a seguito della installazione del nuovo sistema aziendale basato sul software applicativo SAP R3.

La conclusione dell'intervento ed il rilascio delle procedure testate è prevista nel primo semestre del corrente anno.

Nel corso dell'esercizio è stata realizzata l'indagine sulla clientela per la rilevazione della "customer satisfaction". Il CSI che ne è risultato, mette in evidenza un buon livello di servizio reso e costituisce un importante riferimento per ulteriori migliori traguardi.

Nel corso del 2001 la Società ha riottenuto la certificazione sulla base delle norme ISO 9001.

Corporate Governance

Il Codice di Autodisciplina delle Società quotate

La presente parte della Relazione sulla gestione costituisce la comunicazione annuale sull'adozione del "Codice di autodisciplina delle Società Quotate" prevista dal Regolamento di Borsa Italiana.

Il Codice di Autodisciplina delle Società Quotate rappresenta sostanzialmente il punto di riferimento per la corporate governance dell'IPI, pur con alcuni adattamenti alla realtà della Società facente parte del Gruppo Fiat.

Gli azionisti ed il controllo della Società

Gli azionisti iscritti a Libro Soci sono circa 3.400. La quota di controllo della società (66% circa) è detenuta da società interamente possedute da Fiat S.p.A. (Investimenti e Gestioni S.p.A., Toro Assicurazioni S.p.A. e Fiat Geva S.p.A.). Risulta inoltre che approssimativamente una quota vicina al 10% sia detenuta da investitori istituzionali italiani ed esteri.

Il Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione è formato ora da 10 amministratori, numero determinato dall'Assemblea dello scorso anno tra il minimo di 5 ed il massimo di 11 componenti previsti dallo Statuto; esso è investito, senza alcuna limitazione, del potere di compiere tutti gli atti che rientrano nell'oggetto sociale.

Il Consiglio di Amministrazione svolge una incisiva azione di indirizzo e di controllo della gestione. Nelle quattro/cinque riunioni che tiene mediamente in un anno esso esamina ed approva il budget ed i piani strategici, le nuove iniziative da avviare, lo stato di avanzamento delle operazioni aventi un significativo rilievo economico e le operazioni con parti correlate.

Il Consiglio ha attribuito ampi poteri di gestione ai legali rappresentanti, cioè al Presidente, al Vice Presidente ed all'Amministratore Delegato, i quali hanno tuttavia l'obbligo statutario di riferire almeno trimestralmente al Consiglio circa le operazioni di maggior rilievo effettuate dalla Società e dalle società controllate e su quelle in potenziale conflitto di interesse. In particolare il Presidente e il Vice Presidente hanno la facoltà di compiere tutti gli atti che rientrano nell'oggetto sociale, tranne quelli riservati per legge al Consiglio, mentre all'Amministratore Delegato sono stati conferiti tutti i poteri di gestione ordinaria eccetto il potere di acquistare e vendere partecipazioni.

Tre dei componenti il Consiglio di Amministrazione, cioè il Presidente, il Vice Presidente e l'Amministratore Delegato, sono esecutivi, pertanto nelle deliberazioni adottate il giudizio degli amministratori non esecutivi è senz'altro preponderante, sia per numero che per autorevolezza.

Tra i restanti sette amministratori, tre hanno caratteristiche di totale indipendenza, cioè Lamberto Jona Celesia, Giuseppe Poma e Gualtiero Tamburini.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione coordina l'attività di tale organo e ne convoca le riunioni. Il Consiglio ha conferito al Presidente, come prima detto, ampie deleghe operative pari a quelle dell'Amministratore Delegato; tuttavia, di fatto viene perseguita una precisa distinzione di ruoli, così come auspicato dal Codice di Autodisciplina, e quindi il Presidente non si occupa della ordinaria gestione dell'attività sociale che ha come unico punto di riferimento l'Amministratore Delegato.

Nomina degli amministratori

La nomina degli Amministratori è stata effettuata in base alla proposta presentata dall'azionista di controllo e pervenuta alla Società dieci giorni prima della data stabilita per l'Assemblea.

Non si ritiene al momento necessario istituire uno specifico comitato per la preparazione

delle proposte di nomina poiché tradizionalmente è l'Azionista di controllo che provvede a vagliare le candidature, interpellare gli interessati e presentare le proposte di nomina.

La remunerazione degli amministratori

Gli emolumenti per il Consiglio di Amministrazione sono decisi dall'Assemblea a termini di statuto. Il Consiglio li ha ripartiti al suo interno, con il parere favorevole dei Sindaci, tenendo presente l'impegno che il Presidente deve sostenere per svolgere i suoi compiti di rappresentanza sociale e di coordinamento dell'organo amministrativo. Una parte della remunerazione dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale, corrisposta dalla distaccante Business Solutions S.p.A., è variabile in funzione dei risultati ottenuti sulla base di criteri definiti dal Consiglio di Amministrazione. I compensi degli Amministratori sono esposti nell'apposita tabella della Nota Integrativa del Bilancio.

Il Sistema di Controllo Interno

Dopo aver adottato la "politica" sul Sistema di Controllo Interno diffusa nel Gruppo di cui la Società fa parte, il Consiglio di Amministrazione ha nominato i Preposti al Sistema di Controllo Interno che in tale loro funzione non sono gerarchicamente sottoposti a responsabili di aree operative, ma riferiscono direttamente all'Amministratore Delegato ed al Collegio sindacale.

Il Consiglio non ha ritenuto di dover istituire per il momento il Comitato per il Controllo Interno, riservandosi quindi di verificare direttamente, tramite i Preposti, la funzionalità e l'adeguatezza del "sistema". Da rilevare inoltre che le direttive emanate dalla Capogruppo Fiat in tema di Controllo Interno assicurano un doppio livello di monitoraggio avendo in comune l'obiettivo di verificare la suddetta adeguatezza.

Procedure e altri indirizzi di corporate governance

La Società si deve attenere alla procedura interna per il trattamento delle informazioni riservate che è stata adottata dalla Capogruppo. Tale procedura definisce ruoli e responsabilità di coloro che sono deputati alla gestione delle informazioni e che decidono di renderle di pubblico dominio attraverso le modalità definite dalle norme che regolano la diffusione delle notizie "price sensitive". Il reale scopo, oltre le prescrizioni del Codice di Autodisciplina, è quello di prevenire ed evitare le possibili fughe di notizie riservate, richiamando anche le sanzioni previste in questi casi a carico dei dipendenti dal Codice Etico del Gruppo Fiat.

I rapporti con gli investitori istituzionali sono mantenuti e curati dall'Amministratore Delegato che viene supportato in tale attività dalla funzione di Investor Relation attivata nell'ambito del Gruppo di appartenenza.

Non è stato al momento deciso di proporre l'adozione di un Regolamento Assembleare poiché il contenuto numero degli azionisti e dei partecipanti alle Assemblee consente un ordinato svolgimento dei lavori assembleari, senza alcun intralcio e di norma tutti gli azionisti sono liberi di intervenire, esprimere la propria opinione e porre interrogativi sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Il Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale è composto da tre sindaci effettivi e due supplenti. Lo statuto garantisce ad uno o più azionisti che detengono, anche congiuntamente, una quota non inferiore al 3% delle azioni ordinarie di partecipare alla formazione del Collegio presentando una propria lista. La nomina del Collegio Sindacale è avvenuta lo scorso anno con la presentazione di una sola lista corredata dall'informativa riguardante le caratteristiche professionali dei candidati. I sindaci sono comunque in possesso dei requisiti di onorabilità e di professionalità prescritti dal Regolamento ex art. 148 del T.U.F.. Lo Statuto prescrive, quale requisito essenziale per i sindaci della Società, l'iscrizione al Registro dei Revisori Contabili.

Rapporti infragruppo e con parti correlate

Nel corso del 2001 la IPI S.p.A. e la sua controllata IPI Intermediazione S.r.l., hanno fornito alla FIAT S.p.A. e sue controllate prestazioni per tutte le linee di servizio e specificatamente:

	<i>(in migliaia di euro)</i>
■ Gestione Patrimoni	2.148
■ Consulenze Immobiliari	3.287
■ Canoni di subaffitto e spese	1.161
■ Servizi di Intermediazione	6.020

Nei confronti delle Società collegate al Gruppo Fiat sono stati resi i seguenti servizi:

	<i>(in migliaia di euro)</i>
■ Consulenze Immobiliari	1.094
■ Gestione Patrimoni	278
■ Servizi di Intermediazione	3.615

La controllante indiretta Fiat S.p.A. e le sue controllate hanno fornito prodotti e servizi, nell'ambito delle rispettive attività istituzionali, come qui di seguito elencato:

	<i>(in migliaia di euro)</i>
■ prestazioni di personale distaccato e consulenze da Business Solution S.p.A.	774
■ prestazioni di personale distaccato, coordinamento servizio personale, stamperia da Ingest Facility S.p.A.	136
■ consulenze legali, societarie, amministrative e realizzazione software applicativi da Fiat Gesco S.p.A.	678
■ gestione finanziaria da Fiat Geva S.p.A.	19
■ amministrazione del personale ed altri servizi da Fiat Sepin S.p.A.	41
■ coperture assicurative da Toro Assicurazione S.p.A. ed Augusta Assicurazioni S.p.A.	104
■ locazione di immobili di proprietà Isim S.p.A.	160
■ prestazioni di lavoro interinale da Worknet S.p.A.	139
■ acquisto autovetture da Fiat Auto S.p.A.	164

Tutti i rapporti infragruppo risultano regolati a normali condizioni di mercato ritenute favorevoli in considerazione della qualità dei servizi resi.

Ai sensi dell'art. 79 del Regolamento Consob Delibera n. 11971 del 14.5.1999, si forniscono le informazioni relative alle partecipazioni detenute da amministratori e sindaci nella IPI S.p.A. e nelle sue controllate:

cognome e nome	soc. partecipata	<i>(numero azioni)</i>			
		possesso al 31.12.2000	acquisti 2001	vendite 2001	possesso al 31.12.2001
Petillo Erminio	IPI S.p.A.	4.000	-	-	4.000

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prevedibili sviluppi della gestione

Nel mese di gennaio 2002, a seguito dell'aggiudicazione della gara indetta da INPDAP, sono stati affidati all'Associazione Temporanea di Imprese formata da Building Service Management S.r.l., Manutencoop soc. coop. a r.l. e da IPI S.p.A, i servizi di gestione integrata di un lotto del patrimonio immobiliare di proprietà dell'istituto.

Nel mese di febbraio siamo stati incaricati dalla ISIM S.p.A. (Toro Assicurazioni S.p.A.) di strutturare il progetto, relativo alla dismissione di un importante patrimonio immobiliare di una società facente parte del Gruppo Fiat, di ricercare i soggetti potenzialmente interessati all'operazione e di assistere la proprietà nell'esecuzione dell'operazione.

Inoltre, è proseguita l'attività di supporto ad un primario investitore interessato all'acquisizione del capitale della società cui fanno capo gli immobili della RAS.

Il mercato immobiliare, nell'anno in corso, dovrebbe mantenersi sugli attuali livelli e confermare le tendenze positive emerse in questi ultimi anni e pertanto il livello dei ricavi dovrebbe continuare a mostrare un tasso di crescita apprezzabile con risultati positivi, non inferiori a quelli consuntivati nello scorso esercizio.

Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società

Il Bilancio che sottoponiamo alla Vostra approvazione espone un utile netto di 8.239 migliaia di euro, nel precedente esercizio l'utile netto era ammontato a 11.388 migliaia di euro, comprensivo di plusvalenze su vendite immobili per 6.282 migliaia di euro.

Il risultato operativo è ammontato a 1.365 migliaia di euro, pari al 9 % del totale ricavi (10.243 migliaia di euro nel 2000, comprensivo delle già citate plusvalenze).

ANDAMENTO ECONOMICO

Valore della produzione

Il valore complessivo della produzione è analizzato nella seguente tabella:

	2001	2000	(in migliaia di euro) Variaz. %
Consulenze immobiliari	6.277	6.221	1
Gestione Patrimoni	4.119	3.767	9
Sublocazioni e recupero spese	3.557	3.271	9
Fitti Attivi	-	2.655	(100)
Plusvalenze	-	6.282	(100)
Altri ricavi e proventi	1.475	2.739	(46)
TOTALE	15.428	24.935	(38)

La diminuzione è riconducibile all'assenza, nel bilancio chiuso al 31.12.2001, di plusvalenze e ricavi per fitti attivi diretti che, nello scorso esercizio, ammontavano complessivamente a 8.937 migliaia di euro.

I ricavi per consulenze, gestione patrimoni e sublocazioni, consuntivati nell'esercizio 2001, sono pari a 13.953 migliaia di euro contro 13.259 migliaia di euro dello scorso esercizio ed evidenziano un incremento del 5%.

La voce "Altri ricavi e proventi" comprende:

- fornitura di servizi amministrativi e utilizzo marchio per 952 migliaia di euro, di cui 875 migliaia di euro in capo alla società controllata Ipi Intermediazione S.r.l.,
- sopravvenienze attive, principalmente riferite alla proventizzazione del debito verso erario per la parte di maggior accertamento delle imposte, e rimborsi vari per complessive 523 migliaia di euro.

Costi della produzione

I Costi della Produzione sono ammontati a 14.064 migliaia di euro contro 14.692 migliaia di euro dello scorso anno (-4,2%).

Esaminiamo la composizione delle voci di spesa più significative.

I costi per servizi sono ammontati a 4.266 migliaia di euro del periodo in esame, contro 4.231 migliaia di euro del precedente esercizio.

I costi per godimento beni di terzi pari a 3.672 migliaia di euro, erano 3.600 migliaia di

euro nel 2000, sono sostanzialmente dovuti agli affitti passivi, tale voce trova corrispondenza tra i ricavi per subaffitti.

Il costo del lavoro è stato pari a 4.752 migliaia di euro e comprende l'accantonamento di 163 migliaia di euro al fondo rischi per coprire futuri esborsi a favore dei dipendenti in relazione ai risultati ottenuti; nel precedente esercizio il costo del lavoro era stato di 4.143 migliaia di euro.

Gli ammortamenti e svalutazioni sono ammontati a 394 migliaia di euro (382 migliaia di euro nel 2000): la diminuzione per accantonamenti al fondo svalutazione crediti è compensata da maggiori ammortamenti su immobilizzazioni immateriali.

Gli oneri diversi di gestione sono ammontati a 564 migliaia di euro contro 738 migliaia di euro nel 2000 che comprendeva l'ICI sugli immobili di proprietà; il compenso agli amministratori e sindaci è stato pari a 256 migliaia di euro.

Proventi e oneri finanziari

La gestione finanziaria ha consentito di realizzare proventi netti per 11.974 migliaia di euro (9.408 migliaia di euro nel 2000) tra cui i dividendi dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l., pari a 4.000 migliaia di euro più il relativo credito d'imposta di 2.349 migliaia di euro ed interessi attivi per 5.608 migliaia di euro.

Proventi e oneri straordinari

Nell'esercizio 2001 si rilevano oneri straordinari per 19 migliaia di euro dovuti al ripianamento delle perdite del consorzio Fiat Sepin S.c.p.a.; nel 2000 gli oneri straordinari pari a 275 migliaia di euro comprendevano l'accantonamento al fondo rischi per esborsi futuri a favore dei dipendenti.

L'utile ante imposte è ammontato a 13.319 migliaia di euro contro 19.376 migliaia di euro del precedente esercizio.

L'utile netto è stato pari a 8.239 migliaia di euro (11.388 migliaia di euro nel 2000).

ANDAMENTO PATRIMONIALE E FINANZIARIO

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni immateriali nette sono state pari a 729 migliaia di euro; nel periodo si rileva l'incremento in seguito ad investimenti per 770 migliaia di euro dovuto sostanzialmente all'acquisizione di licenze software per l'adozione di un sistema contabile rispondente ed adeguato alle problematiche di una società immobiliare. I decrementi dovuti agli ammortamenti del periodo sono pari a 213 migliaia di euro.

Le immobilizzazioni materiali al netto dei fondi ammortamento sono ammontate al 31.12.2001 a 316 migliaia di euro contro 367 migliaia di euro del 31.12.2000: il

decremento di 51 migliaia di euro è il risultato degli acquisti, dei disinvestimenti e degli ammortamenti di seguito elencati.

	<i>in migliaia di euro</i>
Impianti e macchinari	
Acquisizioni	-
Alienazioni	-
Ammortamenti del periodo	(3)
Attrezzature	
Acquisizioni	-
Alienazioni	-
Ammortamenti del periodo	(3)
Altri beni	
Acquisizioni dell'anno:	
Automezzi	95
Altri beni	29
Alienazioni a valore residuo dell'anno:	
Automezzi	(78)
Altri beni	-
Ammortamenti del periodo:	
Automezzi	(35)
Altri	(56)
Altri beni	(45)
Totale variazioni	(51)

Le immobilizzazioni finanziarie (17.533 migliaia di euro al 31.12.2001) comprendono:

- partecipazioni nelle società controllate per 14.999 migliaia di euro: IPI Intermediazione S.r.l. (4.348 migliaia di euro), Spilamberto Green Village S.r.l. (5.000 migliaia di euro) e Borello S.p.A. (5.651 migliaia di euro);
- partecipazioni nelle società collegate: Iupiter S.r.l. per 1.549 migliaia di euro, Fiumicello S.r.l. per 414 migliaia di euro ed M.S. Gestioni S.r.l. per 21 migliaia di euro;
- partecipazioni in altre imprese: Immobiliaria Urbanitas S.L., nuova società in cui è confluita la controllata IPIBERICA per 132 migliaia di euro;
- quote del fondo immobiliare chiuso denominato "Valore immobiliare globale" per 412 migliaia di euro.

Capitale di esercizio

Il Capitale di esercizio presenta un saldo positivo di 1.962 migliaia di euro (negativo per 28.987 migliaia di euro al 31.12.2000) ed è composto:

- dai crediti commerciali per 15.977 migliaia di euro al netto del fondo svalutazione crediti di 581 migliaia di euro;
- da altre attività per 5.610 migliaia di euro, costituite principalmente da crediti verso erario per imposte e ritenute (2.809 migliaia di euro), per imposte anticipate (2.521

migliaia di euro), per anticipi a fornitori (213 migliaia di euro);

- dai debiti commerciali, che ammontano a 3.088 migliaia di euro;
- dalle altre passività per 16.537 migliaia di euro, formate principalmente da:
 - debiti tributari per Iva e imposte per un totale di 2.665 migliaia di euro;
 - fondo imposte differite per 6.508 migliaia di euro;
 - fondo rischi per 6.133 migliaia di euro;
 - fondo trattamento di quiescenza relativo a premi fedeltà a dipendenti per 37 migliaia di euro;
 - debiti verso dipendenti (254 migliaia di euro), enti previdenziali (261 migliaia di euro), azionisti (44 migliaia di euro), altri debiti (538 migliaia di euro, ivi compresi debiti verso società del Gruppo per gestione dei fitti e canoni dilazionati per 89 migliaia di euro);
 - ratei e risconti passivi (97 migliaia di euro).

Posizione finanziaria

Si è passati da una disponibilità netta pari a 134.890 migliaia di euro del 31.12.2000 ad una disponibilità di 124.735 migliaia di euro del 31.12.2001.

Le variazioni sono analizzate nella seguente tabella:

	<i>(in migliaia di euro)</i>	
	2001	2000
Disponibilità e crediti a breve		
Banche e c/c postale	187	268
Crediti finanz. verso soc. del Gruppo Fiat	120.547	134.461
Cassa	3	11
Crediti finanziari verso l'erario	29	47
Crediti finanziari verso società collegate	3.969	103
Totale disponibilità netta	124.735	134.890

A maggior chiarimento nella nota integrativa viene fornito il Rendiconto Finanziario.

Patrimonio netto

Il Patrimonio Netto della Vostra società al 31.12.2001 ammontava a 143.529 migliaia di euro, contro 143.243 migliaia di euro al 31.12.2000.

La variazione è dovuta all'incremento per l'utile dell'esercizio ed alla diminuzione per i dividendi distribuiti.

Il valore aggiunto e l'autofinanziamento dell'esercizio sono analizzati nel seguente prospetto:

	<i>(in migliaia di euro)</i>	
	2001	2000
Valore della produzione	15.428	24.935
Costi per materie di consumo	(416)	(687)
Costi per servizi	(4.266)	(4.231)
Costi per godimento beni di terzi	(3.672)	(3.600)
Valore aggiunto prodotto	7.074	16.417
Svalutazione dei crediti	(83)	(176)
Accantonamento per rischi	–	(910)
Oneri diversi di gestione	(564)	(738)
Proventi finanziari	12.059	9.476
Oneri straordinari	(19)	(275)
Valore aggiunto complessivo	18.467	23.794
così ripartito:		
Al personale	(4.752)	(4.143)
Ai finanziatori	(85)	(68)
All'erario per imposte	(5.080)	(7.989)
Capacità di autofinanziamento	8.550	11.594
A reintegrazione del capitale investito (ammortamenti)	(311)	(206)
Utile d'esercizio	8.239	11.388

Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria consolidata

Il bilancio consolidato comprende oltre a quello della Capogruppo IPI S.p.A. quello delle controllate IPI Intermediazione S.r.l., Borello S.p.A. e la Spilamberto Green Village S.r.l. a s.u.; le società collegate Iupiter S.r.l. e Fiumicello S.r.l. sono state consolidate col metodo del patrimonio netto.

Nell'esercizio 2001 il gruppo IPI ha realizzato un utile netto di 12.186 migliaia di euro contro 11.890 migliaia di euro del precedente esercizio.

Il risultato operativo è ammontato a 10.943 migliaia di euro; nello scorso esercizio era stato pari a 17.921 migliaia di euro, comprensivo di plusvalenze su vendite di immobili per 6.282 migliaia di euro.

ANDAMENTO ECONOMICO

Valore della produzione

Il valore della produzione comprende i seguenti ricavi:

	2001	2000	(in migliaia di euro) var. %
Consulenze Immobiliari	4.524	4.365	3
Gestione Patrimoni	4.080	3.581	14
Sublocazioni e recupero spese	3.395	3.071	11
Intermediazione	16.135	14.267	13
Fitti attivi	-	2.655	(100)
Plusvalenze	-	6.282	(100)
Variazione delle rimanenze di lavori in corso	630	419	50
Altri	903	2.181	(92)
Totale	29.667	36.821	(19)

I ricavi si riferiscono ad attività di consulenza immobiliare (servizi professionali e sviluppo immobiliare), di gestione dei patrimoni, subaffitti relativi ai contratti di sublocazione di alcuni immobili già di proprietà e ceduti nei precedenti esercizi, ed all'attività di intermediazione svolta dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l.

I ricavi per servizi prestati e sublocazioni consuntivati nell'esercizio evidenziano un incremento dell'11% riconducibile principalmente alla maggiore attività svolta dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l.

La variazione delle rimanenze si riferisce al proseguimento delle iniziative immobiliari in corso a:

- Marina di Pisa, di proprietà della Borello S.p.A., in cui sono iniziati i lavori di bonifica dell'area;
- Spilamberto (Modena), della Spilamberto Green Village S.r.l. a s.u., per la costruzione di un centro residenziale e commerciale.

Costi della Produzione

I costi della produzione sono stati pari a 18.724 migliaia di euro, mentre nello scorso esercizio erano 18.900 migliaia di euro.

Di seguito si analizza la composizione dei costi della produzione:

- Costi per materie di consumo, servizi e godimento beni di terzi per 10.087 migliaia di euro, rispetto a 9.827 migliaia di euro dell'esercizio 2000.
- Costi per il personale ammontati a 7.274 migliaia di euro comprendono anche l'accertamento al fondo rischi ed oneri per coprire futuri esborsi a favore dei dipendenti in relazione ai risultati ottenuti; a livello di Gruppo il numero dei dipendenti al 31.12.2001 è pari a 114 unità, ripartiti in 4 operai, 99 impiegati ed 11 dirigenti.
- Gli ammortamenti e l'accantonamento al fondo svalutazione crediti sono stati pari a 579 migliaia di euro.

Nel precedente esercizio l'importo di 1.590 migliaia di euro comprendeva un accantonamento al f.do rischi ed oneri futuri per 910 migliaia di euro.

- Oneri diversi di gestione per 784 migliaia di euro, contro 955 migliaia di euro del precedente periodo ancora gravato dall'ICI sugli immobili di proprietà. Tale voce comprende principalmente le imposte indirette per 127 migliaia di euro ed i compensi ai consigli di Amministrazione e Collegi Sindacali per 315 migliaia di euro.

Il risultato, in termini di gestione ordinaria, ammonta a 10.943 migliaia di euro, contro 17.921 migliaia di euro del 2000. Tra le rettifiche di valore di attività finanziarie è stato inserito il provento risultante dalla valutazione della partecipazione nella società collegata lupiter S.r.l. che è stata consolidata col metodo del patrimonio netto. Dopo le componenti finanziarie nette per 6.008 migliaia di euro, oneri straordinari per 19 migliaia di euro e le imposte nette di 6.942 migliaia di euro, l'utile netto risulta pari a 12.186 migliaia di euro mentre nel precedente esercizio era stato di 11.890 migliaia di euro.

ANDAMENTO PATRIMONIALE E FINANZIARIO

Immobilizzazioni nette

Le Immobilizzazioni sono passate da un saldo netto al 31.12.2000 di 24.123 migliaia di euro a 5.886 migliaia di euro al 31.12.2001 e sono costituite da Immobilizzazioni immateriali per 1.129 migliaia di euro, materiali per 415 migliaia di euro e finanziarie per 4.342 migliaia di euro.

Le Immobilizzazioni immateriali comprendono essenzialmente i costi sostenuti per l'acquisto di software applicativi e l'avviamento per 352 migliaia di euro conseguente alla valutazione all'equity della Fiumicello S.p.A. Quelle materiali comprendono impianti e macchinari, mobili e arredi.

La variazione in diminuzione delle immobilizzazioni finanziarie è da porre in relazione al trasferimento della partecipazione nella Immobiliaria Urbanitas S.L. alla società controllata IPIBERICA poi confluita in una nuova società denominata Immobiliaria Urbanitas di cui IPI S.p.A. al 31.12.2001 deteneva una partecipazione di 132 migliaia di euro pari al 15% .

Tra gli investimenti si rilevano l'acquisizione della partecipazione nella Fiumicello S.p.A. e l'aumento di capitale della lupiter S.r.l.

Capitale di esercizio

Il saldo netto tra le attività e passività circolanti al 31.12.2001 è pari a 14.174 migliaia di euro, ed è così composto:

- rimanenze di magazzino per lavori in corso: 8.780 migliaia di euro;
- crediti commerciali per 22.002 migliaia di euro al netto del fondo svalutazioni di 1.078 migliaia di euro;
- altre attività per 6.747 migliaia di euro, costituite principalmente da crediti verso l'erario che comprende le imposte anticipate conteggiate su accantonamenti, in precedenti esercizi, fiscalmente indeducibili;
- debiti commerciali per 4.136 migliaia di euro;
- fondi per rischi ed oneri per 13.078 migliaia di euro. Tale importo è costituito dal fondo imposte differite per 6.508 migliaia di euro, dal fondo su oneri futuri per 5.970 migliaia di euro e da un accantonamento di 563 migliaia di euro per fronteggiare esborsi futuri verso dipendenti;
- altre passività per 6.141 migliaia di euro formate principalmente da:
 - debiti verso l'erario per imposte dell'esercizio ed altri debiti tributari per 4.184 migliaia di euro;
 - debito per cauzioni versate da promissari in relazione all'offerta di acquisto immobili per 470 migliaia di euro;
 - debiti verso enti previdenziali pari a 379 migliaia di euro;
 - debiti per incassi di affitti per conto di società del gruppo Fiat per 439 migliaia di euro;
 - ratei e risconti che ammontano a 140 migliaia di euro.

Posizione finanziaria

Di seguito è analizzata la Posizione Finanziaria Netta che al 31.12.2001 presentava un saldo attivo per 135.054 migliaia di euro; al 31.12.2000 era attiva per 148.876 migliaia di euro.

	<i>(in migliaia di euro)</i>	
	2001	2000
Posizione finanziaria netta		
C/C Bancari, postali e casse	212	293
Depositi bancari c/terzi	470	3.628
Crediti finanziari verso altre società	134.342	144.909
Crediti finanziari verso l'erario	30	46
Totale disponibilità netta	135.054	148.876

Il Patrimonio Netto, dedotta la quota di terzi, ammonta a 152.256 migliaia di euro al 31.12.2001, ed era pari a 148.024 migliaia di euro al 31.12.2000; l'incremento rappresenta la variazione netta tra utile dell'esercizio e la distribuzione di dividendi per 7.953 migliaia di euro.

Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Unitamente all'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2001, che chiude con un utile netto di esercizio pari a euro 8.238.611, Vi proponiamo il seguente riparto dell'utile di esercizio:

Utile di esercizio	euro	8.238.611
- 5% alla riserva legale arrotondato	euro	411.950
Utile a disposizione	euro	7.826.661
Agli azionisti un dividendo di euro 0,180 per azione, in pagamento dal 9 maggio 2002, cui è attribuito un credito di imposta senza limitazioni e quindi complessivamente	euro	7.341.144
A utili portati a nuovo	euro	485.517

Torino, 18 marzo 2002

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Paolo Panzani

Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2001



FIAT GROUP

IPI S.p.A.- Sede in Torino - Via Belfiore 23C

Capitale Sociale versato Euro 40.784.134

Registro delle Imprese - Ufficio di Torino N. 02685530012

Stato patrimoniale al 31 dicembre 2001 e raffronto con il 31 dicembre 2000

■ ATTIVO

(importi espressi in euro)

31 dicembre 2001

31 dicembre 2000

A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		-	-
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I - Immobilizzazioni immateriali			
costi di impianto ed ampliamento	-	-	
diritti utilizzo opere dell'ingegno	29.400		32.649
diritti di licenza, concessioni	675.349		139.813
altre	24.685		-
Totale		729.434	172.462
II - Immobilizzazioni materiali			
terreni e fabbricati	-		-
impianti e macchinario	5.021		7.707
attrezzature	25.252		28.223
altri beni	285.708		331.555
immobilizzazioni in corso e acconti	-		-
Totale		315.981	367.485
III - Immobilizzazioni finanziarie			
partecipazioni in:			
imprese controllate	14.999.051		14.999.051
imprese collegate	1.984.184		2.065
altre	137.071		23.013.133
altri titoli	412.447		412.447
Totale		17.532.753	38.426.696
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)		18.578.168	38.966.643
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I - Rimanenze		-	-
II - Crediti			
verso clienti	12.597.563		12.253.145
verso controllate	2.599.925		2.456.749
verso controllanti	779.123		485.937
verso altri	5.603.729		5.624.289
Totale		21.580.340	20.820.120
III - Attività finanziarie			
che non costituiscono immobilizzazioni			
azioni proprie	-		26.939
crediti finanziari	3.968.955	120.576.073	134.610.926
Totale		124.545.028	134.637.865
IV - Disponibilità liquide			
depositi bancari e postali	187.198		266.908
danaro e valori in cassa	2.696		11.150
Totale		189.894	278.058
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)		146.315.262	155.736.043
D) RATEI E RISCONTI		6.728	5.895
■ TOTALE ATTIVO		164.900.158	194.708.581

■ PASSIVO

(importi espressi in euro)

31 dicembre 2001

31 dicembre 2000

A) PATRIMONIO NETTO		
I – Capitale sociale	40.784.134	40.784.134
II – Riserve da sovrapprezzo	35.539.799	35.539.799
III – Riserve di rivalutazione	15.932.622	15.932.622
IV – Riserva legale	7.235.239	6.665.240
V – Riserva per azioni proprie in portafoglio	–	26.939
VI – Riserve statutarie	–	–
VII – Altre riserve	–	–
Straordinaria	10.737.580	8.155.295
Riserva per acquisto azioni proprie	–	2.555.345
VIII – Utili portati a nuovo	25.060.643	22.195.456
IX – Utile (perdita) dell'esercizio	8.238.611	11.388.093
PATRIMONIO NETTO (A)	143.528.628	143.242.923
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
per imposte	6.508.439	10.170.329
altri	6.169.887	6.401.327
FONDI PER RISCHI E ONERI (B)	12.678.326	16.571.656
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	1.746.040	1.625.441
D) DEBITI		
debiti verso fornitori	3.087.513	2.237.123
debiti verso controllate	–	–
debiti verso controllanti	–	136.289
debiti tributari	2.665.260	4.293.500
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	261.015	243.194
altri debiti	836.206	26.263.635
TOTALE DEBITI (D)	6.849.994	33.173.741
E) RATEI E RISCONTI		
	97.170	94.820
■ TOTALE PASSIVO	164.900.158	194.708.581
■ CONTI D'ORDINE		
Garanzie prestate: fidejussioni		
A favore di terzi	20.429.445	–
Altri conti d'ordine:		
Depositanti titoli di terzi	24.569.161	24.570.211
■ TOTALE CONTI D'ORDINE	44.998.606	24.570.211

Conto economico

(importi espressi in euro)	Esercizio 2001	Esercizio 2000
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.952.935	12.643.395
altri ricavi e proventi	1.475.398	12.292.066
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	15.428.333	24.935.461
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
per materie di consumo	416.338	687.498
per servizi	4.265.952	4.230.546
per godimento di beni di terzi	3.671.713	3.600.216
per il personale		
salari e stipendi	2.958.909	2.853.674
oneri sociali	1.040.543	1.009.215
trattamento di fine rapporto	499.425	244.598
trattamento di quiescenza e simili	42.737	-
altri costi	209.963	35.762
	4.751.577	4.143.249
ammortamenti e svalutazioni		
ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	213.129	108.277
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	98.081	97.948
sval. dei crediti compr. nell'attivo circolante	82.788	176.127
	393.998	382.352
accantonamenti per rischi	-	910.000
oneri diversi di gestione	564.488	738.243
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	14.064.066	14.692.104
DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	1.364.267	10.243.357
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
proventi da partecipazioni imprese controllate	6.348.446	6.031.016
altri proventi finanziari		
proventi da titoli iscr. att. circolante	7.070	4.633
altri	5.703.246	3.440.704
	5.710.316	3.445.337
interessi e altri oneri finanziari		
altri	85.171	68.150
	85.171	68.150
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	11.973.591	9.408.203
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE	-	-
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
oneri		
altri	19.176	274.956
TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI (E)	19.176	274.956
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	13.318.682	19.376.604
Imposte sul reddito dell'esercizio	8.646.160	6.418.077
Imposte differite	(3.566.089)	1.570.434
UTILE DELL'ESERCIZIO	8.238.611	11.388.093

Nota Integrativa

STRUTTURA E FORMA DEL BILANCIO

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2001, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, è stato redatto in osservanza delle norme introdotte dal decreto legislativo 9 aprile 1991, n. 127 che ha dato attuazione alle direttive comunitarie relative ai conti annuali e consolidati.

Per quanto riguarda l'andamento dell'esercizio, i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed i rapporti con controparti non indipendenti, si rinvia alla relazione sulla gestione.

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DEL BILANCIO E NELLE RETTIFICHE DI VALORE

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

Ai fini delle appostazioni contabili, viene data prevalenza alla sostanza economica delle operazioni piuttosto che alla loro forma giuridica.

Gli utili sono inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si tiene conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente.

Si esprimono, per le poste più significative, i principi contabili adottati nella formazione del bilancio.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Sono rappresentate dagli oneri di fusione, dai diritti di utilizzazione opere dell'ingegno e da licenze e concessioni.

Sono iscritte al costo effettivamente sostenuto rettificato da quote costanti di ammortamento calcolate sulla base della loro possibilità di utilizzazione, stimata per l'utilizzazione delle opere dell'ingegno in 3 anni, per le concessioni e licenze in 5 anni.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al costo storico di acquisizione comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione ove sostenuti.

Il valore contabile lordo dei beni viene ripartito fra gli esercizi nel corso dei quali ne avviene l'utilizzazione mediante lo stanziamento di quote di ammortamento, la cui entità tiene conto, nei limiti consentiti dalla norma fiscale, della residua possibilità di utilizzo dei beni e dell'obsolescenza economica. I valori contabili netti tendono quindi ad esprimere i valori recuperabili nella successiva gestione mediante il flusso normale dei ricavi.

I costi di manutenzione di natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico; quelli aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono.

Gli ammortamenti sono determinati sistematicamente in relazione alle residue possibilità di utilizzazione dei beni, secondo un piano che prevede le seguenti aliquote:

Impianti e macchinari	15 – 20%
Impianti alberghieri	12%
Attrezzature albergo	10 – 15%
Mobili e arredi ufficio	12%
Macchine ufficio – elaboratori	20%
Autovetture	25%

Per i beni entrati in funzione nell'esercizio è stata applicata metà aliquota.

PARTECIPAZIONI

Sono valutate secondo il metodo del costo.

CREDITI E DEBITI

I crediti sono esposti al loro presunto valore di realizzo.

I debiti sono rilevati al loro valore nominale.

Nel rispetto del documento n. 25 dei principi contabili emessi dai consigli nazionali dei dottori commercialisti e dei ragionieri e della Delibera Consob del 30.7.1999 è stato iscritto un credito verso l'erario per imposte anticipate.

I crediti ed i debiti in valuta dei "paesi in" che hanno aderito al sistema monetario unico europeo sono iscritti ai cambi fissi con l'Euro stabiliti il 31.12.1998.

RATEI E RISCONTI

I ratei costituiscono la contropartita numeraria di quote di costi (se passivi) e di quote di ricavi (se attivi) comuni a due o più esercizi, esigibili in esercizi successivi.

I criteri di misurazione adottati costituiscono l'applicazione del generale principio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione di esercizio.

I risconti rappresentano la contropartita numeraria di quote di costi (se attivi) e di quote di ricavi (se passivi), comuni a due o più esercizi, non imputabili al risultato economico dell'esercizio nel quale si è avuta la corrispondente variazione monetaria di credito o di debito.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Fondo imposte differite

Rappresenta quanto accantonato per oneri tributari sulle partite a tassazione differita, secondo la normativa vigente.

Fondo trattamento di quiescenza

Rappresenta il fondo acceso il 31.12.2001 relativo al premio fedeltà riconosciuto ai dipendenti che hanno maturato i requisiti nel corrente esercizio.

Altri

Tale voce è rappresentata da:

- un fondo rischi acceso il 31.12.1998 per coprire i rischi derivanti da clausole contrattuali inserite nell'atto di vendita dell'immobile sito in C.so Ferrucci 112 in Torino;

- un fondo rischi acceso il 31.12.1999 a fronte di possibili interventi di ripristino e/o adeguamento relativo agli immobili siti in Torino, Milano e Roma che sono stati oggetto di cessione;
- un fondo rischi acceso il 31.12.2000 a fronte del completamento lavori e contenzioso relativo all'immobile in Milano Via Olona n. 2, oggetto di cessione;
- un fondo rischi ed oneri acceso il 31.12.2001 per fronteggiare esborsi futuri verso dipendenti in relazione ai risultati ottenuti.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

Il trattamento di fine rapporto riflette gli impegni maturati nei confronti di tutti i dipendenti e viene adeguato in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro.

RICAVI

Vengono contabilizzati al momento in cui è ultimata la prestazione.

DIVIDENDI

I dividendi ed i relativi crediti d'imposta sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione da parte della società erogante.

COMPOSIZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO E VARIAZIONI RISPETTO AL BILANCIO PRECEDENTE

Si esaminano, di seguito, le voci che compongono i saldi del Bilancio d'esercizio.

■ ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

	Valore Netto al 31.12.2000	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Valore Netto al 31.12.2001
Diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	32.649	25.823	–	29.071	29.401
Diritti di licenza, concessioni	139.813	713.422	–	177.887	675.348
Altre immobilizzazioni immateriali	–	30.856	–	6.171	24.685
	172.462	770.101	–	213.129	729.434

Le immobilizzazioni immateriali comprendono i costi sostenuti per la realizzazione di software applicativi utilizzati nella gestione operativa aziendale. Gli incrementi dell'esercizio rappresentano prevalentemente i costi sostenuti per l'implementazione della procedura SAP con l'adozione del modulo per la gestione degli acquisti. Le altre immobilizzazioni si riferiscono a migliorie effettuate sugli immobili in affitto di Torino in Via Belfiore e Roma P.le Flaminio di proprietà di terzi.

II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

La consistenza di fine anno e le variazioni di periodo dei cespiti sono analizzate nella seguente tabella:

	Valore al 31.12.2000	Incrementi	Trasferimenti da imm. in corso	Decrementi	Valore al 31.12.2001
Costo					
Impianti e macchinario	59.516	–	–	–	59.516
Attrezzature	119.908	–	–	–	119.908
Altri beni	1.462.592	124.458	–	118.394	1.468.656
	1.642.016	124.458	–	118.394	1.648.080

Gli incrementi relativi alla voce "altri beni" si riferiscono all'acquisizione di autovetture, personal computers, stampanti e mobili per ufficio.

I decrementi relativi alla voce altri beni si riferiscono essenzialmente alla cessione di autovetture.

Nel corso dell'esercizio i fondi di ammortamento hanno subito le seguenti variazioni:

	Valore al 31.12.2000	Decrementi	Ammortamenti	Valore al 31.12.2001
Fondo ammortamento				
Impianti e macchinario	51.809	–	2.687	54.496
Attrezzature	91.685	–	2.971	94.656
Altri beni	1.131.037	40.512	92.422	1.182.947
	1.274.531	40.512	98.080	1.332.099

pertanto il valore residuo è il seguente:

	Valore al 31.12.2000	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Valore al 31.12.2001
Valore netto					
Impianti e macchinario	7.707	-	-	2.687	5.020
Attrezzature	28.223	-	-	2.971	25.252
Altri beni	331.555	124.458	77.882	92.422	285.709
	367.485	124.458	77.882	98.080	315.981

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate rivalutazioni o svalutazioni.

In relazione al disposto dell'articolo 10 della legge 19.3.83 n. 72, si precisa che non esistono più beni per i quali siano state effettuate rivalutazioni a norma di specifiche leggi.

III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

PARTECIPAZIONI

	31.12.2000	Incrementi	Decrementi	31.12.2001
Imprese controllate:				
Ipi Intermediazione S.r.l.	4.348.051	-	-	4.348.051
Spilamberto Green Village S.r.l.	5.000.000	-	-	5.000.000
Borello S.p.A.	5.651.000	-	-	5.651.000
Ipiberica de Inmuebles S.L.	-	131.902	131.902	-
Imprese collegate:				
Iupiter S.r.l.	2.065	1.547.306	-	1.549.371
Fiumicello S.r.l.	-	413.744	-	413.744
M.S. Gestioni S.r.l.	-	21.070	-	21.070
Altre imprese				
Consorzio Sirio	5	-	-	5
Consorzio Fiat Media Center	5.165	-	-	5.165
Fiat Sepin S.c.p.A.	19.250	-	19.250	-
Immobiliaria Urbanitas S.L.	22.988.713	-	22.988.713	-
Immobiliaria Urbanitas S.L. (nuova)	-	131.902	-	131.902
	38.014.249	2.245.924	23.139.865	17.120.308

IPI S.p.A. possiede il 100% del capitale sociale di Spilamberto Green Village S.r.l. e di Borello S.p.A.

Per quanto concerne il Consorzio Sirio, i servizi resi consistono esclusivamente nell'attività di prevenzione incendi.

Il Consorzio Fiat Media Center svolge attività inerente l'acquisizione di spazi per inserzioni pubblicitarie ed altri avvisi.

La quota di partecipazione al consorzio Fiat Sepin, totalmente svalutata a ripianamento delle perdite e poi nuovamente sottoscritta, è stata successivamente ceduta a Business Solutions S.p.A. in data 31.7.2001.

L'incremento della partecipazione nella società Iupiter S.r.l. si riferisce al versamento per l'aumento di capitale sociale effettuato nel gennaio 2001. La quota di partecipazione rimane invariata al 20%.

La quota pari al 15% della Immobiliaria Urbanitas S.L., con sede a Madrid, è stata nel corso dell'anno oggetto di apporto per la costituzione della società Ipiiberica de Inmuebles S.L. con capitale 100% Ipi S.p.A. Alla fine dello scorso anno la Società Ipiiberica S.L. è stata fusa nella Divandesa S.L., che ha poi assunto la denominazione sociale di Immobiliaria Urbanitas S.L. In questa nuova società la Ipi S.p.A. detiene una partecipazione pari al 15%.

Nel settembre 2001 la società ha acquisito dalla Finanziaria Investimenti Turistici S.p.A. una partecipazione del 20% nella Fiumicello S.r.l., finalizzata alla realizzazione del progetto "Costa dei delfini" nei pressi di Maratea.

Nel mese di dicembre è stata inoltre acquisita da Sici S.p.A. e Sicind S.p.A. una quota per un valore nominale corrispondente al 49% del capitale sociale della M.S. Gestioni S.r.l., finalizzata alla partecipazione alla gara "Medie Stazioni", indetta dalle Ferrovie dello Stato al fine di individuare un partner al 40% per la gestione delle aree commerciali di una serie di stazioni ferroviarie.

La gara, conclusasi a fine dicembre, ha avuto esito sfavorevole per il raggruppamento comprendente, oltre la Ipi S.p.A., anche Autogrill e Progestim.

Nel prospetto che segue è riportato l'elenco delle partecipazioni in società controllate e collegate con le indicazioni richieste dall'art. 2427 C.C. e con le informazioni integrative richieste dalla Consob.

<i>(Importi in Euro)</i> Denominazione sociale	Capitale sociale	Risultato ultimo esercizio	Patrimonio netto	%	Valore di Libro	
					Totale	Unitario
Società Controllate:						
IPI Intermediazione S.r.l. Via Belfiore 23 C – Torino	4.378.400	5.999.649	11.539.357	99,9	4.348.051	4.348.051
Spilamberto Green Village s.r.l. Via Belfiore 23 C – Torino	5.000.000	(22.570)	4.949.970	100	5.000.000	5.000.000
Borello S.p.A. Via Giacosa 12 H – Torino	5.160.000	(165.937)	4.442.586	100	5.651.000	5,16
Totale Controllate	14.538.400	5.811.142	20.931.913		14.999.051	
Società Collegate:						
Iupiter S.r.l. Via Sant'Orsola, 8 – Milano	7.700.000	1.754.453	8.766.236	20	1.549.371	1
M.S. Gestioni S.r.l. ** Via Belfiore, 23 C – Torino	25.000	(9.583)	15.147	49	12.250	1
Fiumicello S.r.l. <i>(importi in lire)**</i> Via Del Carmine, 10 – Torino	20.000.000	(5.714.827)	24.285.173	20	800.000.000	1

** bilanci al 31.12.2000

ALTRI TITOLI

412.447

Gli altri titoli accolgono interamente le quote del fondo immobiliare chiuso denominato "VALORE IMMOBILIARE GLOBALE" valutate al costo d'acquisto pari a 5.155 euro per ciascuna delle 80 quote possedute.

C) ATTIVO CIRCOLANTE**II - CREDITI**

	31.12.2001	31.12.2000	variazioni
Crediti verso clienti			
Crediti verso clienti Italia	12.852.880	12.390.289	462.591
Crediti verso clienti Estero	325.757	373.824	(48.067)
a dedurre:			
Fondo Svalutazione Crediti	(581.074)	(510.968)	(70.106)
	12.597.563	12.253.145	344.418
Crediti verso società controllate			
per servizi prestati:			
IPI Intermediazione S.r.l.	2.161.008	2.127.028	33.980
Spilamberto Green Village S.r.l.	215.150	173.537	41.613
Borello S.p.A.	223.767	156.184	67.583
	2.599.925	2.456.749	143.176
Crediti verso società controllanti			
Fiat S.p.A. per servizi prestati	13.067	19.046	(5.979)
Investimenti e Gestioni S.p.A. per servizi prestati	766.056	466.891	299.165
	779.123	485.937	293.186
Crediti verso altri			
crediti di imposta verso l'Amministrazione Finanziaria e relativi interessi	2.808.564	2.479.977	328.587
crediti verso l'erario per imposte anticipate	2.521.455	2.617.256	(95.801)
altri	273.710	527.056	(253.346)
	5.603.729	5.624.289	(20.560)
Totale crediti	21.580.340	20.820.120	760.220

Tutti i crediti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

L'incremento dei crediti verso l'Amministrazione Finanziaria è essenzialmente dovuto al credito d'imposta sui maggiori dividendi distribuiti nell'esercizio dalla controllata Ipi Intermediazione S.r.l.

Il decremento della voce crediti verso l'erario per imposte anticipate rappresenta essenzialmente il saldo netto fra le imposte anticipate conteggiate sul fondo rischi stanziato nell'anno ed il decremento per l'utilizzo di una quota parte di fondi stanziati negli anni precedenti.

Il decremento della voce altri crediti si riferisce essenzialmente a minori anticipi a fornitori.

III - ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI**AZIONI PROPRIE**

Al 31.12.2001 la società non detiene azioni proprie.

I movimenti delle azioni proprie sono di seguito dettagliati:

	Azioni nr.	Valore medio	
		Unitario euro	Totale euro x 1000
Esistenza al 31.12.2000	8.000	3,367	26.939
Acquisti	24.000	4,270	102.478
Vendite	32.000	4,044	129.417
Esistenza al 31.12.2001	-	-	-

CREDITI FINANZIARI

	31.12.2001	31.12.2000	variazioni
per crediti finanziari verso erario	29.211	46.437	(17.226)
per crediti finanziari verso società del Gruppo Fiat	120.546.862	134.461.198	(13.914.336)
per crediti finanziari verso collegate	3.968.955	103.291	3.865.664
Totale crediti finanziari	124.545.028	134.610.926	(10.065.898)
Azioni proprie	-	26.939	(26.939)
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizz.	124.545.028	134.637.865	(10.092.837)

I crediti di natura finanziaria verso società del Gruppo Fiat rappresentano il saldo del rapporto di c/c intrattenuto con Fiat Geva S.p.A.; quelli verso collegate si riferiscono ad un finanziamento a favore della società Iupiter S.r.l. costituito per 3.873 migliaia di euro a titolo di capitale e per 96 migliaia di euro dagli interessi maturati nel corso dell'esercizio.

Tale finanziamento sarà interamente rimborsato in una unica soluzione alla scadenza prevista per il 30.06.2006.

Il decremento dei crediti finanziari verso l'erario è dovuto ai rimborsi di crediti d'imposta pervenuti nel corso dell'anno.

IV - DISPONIBILITÀ LIQUIDE

	31.12.2001	31.12.2000	Variazioni
Depositi bancari	168.300	249.698	(81.398)
Depositi postali	18.898	17.210	1.688
Cassa	2.696	11.150	(8.454)
Totale disponibilità liquide	189.894	278.058	(88.164)

D) RATEI E RISCONTI

	31.12.2001	31.12.2000	Variazioni
Ratei:			
Interessi attivi c/c postale	92	834	(742)
Risconti:			
Su costi della produzione	6.636	5.061	1.575
Totale ratei e risconti	6.728	5.895	833

■ PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

	Saldo al 31.12.2000	Incrementi	Decrementi	Utile di Esercizio	Saldo al 31.12.2001
I Capitale Sociale	40.784.134	-	-		40.784.134
II Riserva da sovrapprezzo azioni	35.539.799	-	-		35.539.799
III Riserve di rivalutazione	15.932.622	-	-		15.932.622
IV Riserva legale	6.665.240	570.000	-		7.235.240
V Ris. azioni proprie in portafoglio	26.939	-	26.939		-
VII Altre riserve					
straordinaria	8.155.295	2.582.284	-		10.737.579
riserva per acquisto azioni proprie	2.555.345	26.939	2.582.284		-
VIII Utili portati a nuovo	22.195.456	2.865.187	-		25.060.643
IX Utile di esercizio	11.388.093	-	11.388.093	8.238.611	8.238.611
	143.242.923	6.044.410	13.997.316	8.238.611	143.528.628

Il capitale sociale al 31.12.2001 è costituito da n. 40.784.134 azioni di nominali euro 1 cadauna: nel corso dell'esercizio non vi sono state variazioni.

Le riserve hanno rilevato, nel corso dell'esercizio, le variazioni di seguito descritte:

■ Riserva legale:

attribuzione del 5% dell'utile dell'esercizio 2000, pari a euro 570.000 come da delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 3 maggio 2001;

■ Riserva per azioni proprie in portafoglio:

il decremento di euro 26.939 consegue all'adeguamento della riserva al valore delle azioni proprie iscritte nell'attivo circolante che al 31.12.2001 riporta un saldo zero;

■ Riserva per acquisto azioni proprie:

la riserva è stata azzerata in quanto il 21.10.2001 è scaduta l'autorizzazione ad acquistare azioni proprie deliberata dall'Assemblea degli azionisti del 21.4.2000;

■ Utili portati a nuovo:

attribuzione deliberata dall'Assemblea degli Azionisti del 3 maggio 2001 di euro 2.865.187 dopo la distribuzione di dividendi per euro 7.952.906.

TAVOLE DELLE VARIAZIONI NELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO

(importi in migliaia di euro)	Riserva Capitale Sociale	Riserva legale	Riserva sovrap- prezzo az.	Riserva straordi- naria in portaf.	Riserva az. prop. in portaf.	Riserva acquisto az. prop.	Riserva Rivalut. L. 72/83	Rivalut. L. 413/91	Utili a nuovo	Utile netto esercizio	Totale
Patrimonio netto al 31 dicembre 1999	40.784	5.846	35.540	8.155	83	2.500	2.221	13.712	13.779	16.372	138.992
Destinazione utili 1999:											
Riserva legale		819								(819)	–
Dividendo agli azionisti										(7.137)	(7.137)
Utili portati a nuovo								8.416		(8.416)	–
Adeguamento riserva az. in portaf.											
Riserva acquisto azioni proprie						56					56
Riserva azioni proprie in portaf.					(56)						(56)
Utile esercizio 2000										11.388	11.388
Patrimonio netto al 31 dicembre 2000	40.784	6.665	35.540	8.155	27	2.556	2.221	13.712	22.195	11.388	143.243
Destinazione utili 2000:											
Riserva legale		570								(570)	–
Dividendo agli azionisti										(7.953)	(7.953)
Utili portati a nuovo								2.865		(2.865)	–
Azzeramento delle riserve relative ad azioni proprie con corrispondente incremento della ris. straordinaria											
				2.583	(27)	(2.556)					–
Utile esercizio 2001										8.239	8.239
Patrimonio netto al 31 dicembre 2001	40.784	7.235	35.540	10.738	–	–	2.221	13.712	25.060	8.239	143.529

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

	31.12.2000	Incrementi	Decrementi	31.12.2001
Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili				
Premi fedeltà	–	42.737	5.591	37.146
	–	42.737	5.591	37.146
Fondo imposte differite	10.170.329	–	3.661.890	6.508.439
	10.170.329	–	3.661.890	6.508.439
Altri				
fondo rischi garanzia vendita immobili	5.311.444	–	224.631	5.086.813
fondo rischi immobile Via Olona 2, Milano	910.000	–	27.424	882.576
fondo per stanziamento oneri straordinari	179.883	163.352	179.883	163.352
	6.401.327	163.352	431.938	6.132.741
Totale fondi per rischi ed oneri	16.571.656	206.089	4.099.419	12.678.326

Il fondo trattamento di quiescenza rileva negli incrementi l'accantonamento fatto al 31.12.2001 per premi fedeltà maturati nel corrente anno a favore di dipendenti che hanno raggiunto una determinata anzianità nel Gruppo e, nei decrementi, l'importo liquidato al dipendente uscito nell'esercizio avente i requisiti richiesti.

Il decremento del fondo imposte differite rappresenta l'utilizzo per imposte differite stanziate in precedenti esercizi e relative alle plusvalenze realizzate sulla cessione di immobili.

Il fondo di 2.324 migliaia di euro, costituito al 31.12.1998 per coprire eventuali rischi derivanti da clausole contrattuali inserite nell'atto di vendita dell'immobile sito in C.so Ferrucci, 112 - Torino ed utilizzato per 9 migliaia di euro nel 1999, non ha subito successivi decrementi.

Il fondo di 3.099 migliaia di euro, costituito al 31.12.1999 a fronte di possibili interventi di ripristino e/o adeguamento relativi agli immobili siti in Torino, Milano e Roma ceduti nello stesso anno, già utilizzato per 103 migliaia di euro nel 2000, rileva un decremento di 225 migliaia di euro per lavori di manutenzione straordinaria.

Il fondo di 910 migliaia di euro, costituito al 31.12.2000 per rischi inerenti la cessione dell'immobile sito in via Olona 2 in Milano per lavori di completamento e contestazioni espresse dagli appaltatori, è stato utilizzato per 27 migliaia di euro.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

	31.12.2000	Incrementi	Decrementi	31.12.2001
Valore al 31.12.2000	1.625.441			1.625.441
Accantonamento dell'esercizio		509.129		509.129
Dipendenti trasferiti da società del Gruppo		59.482		59.482
Liquidazioni			393.962	(393.962)
Utilizzi per fondo pensioni, imposta sostitutiva			43.063	(43.063)
Anticipazioni erogate			10.988	(10.988)
Totale T.F.R.	1.625.441	568.611	448.013	1.746.039

La consistenza del T.F.R. corrisponde alle competenze maturate alla data del 31.12.2001 ed è calcolata in osservanza delle disposizioni di legge e dei contratti di lavoro vigenti.

D) DEBITI

	31.12.2001	31.12.2000	Variazioni
Debiti verso fornitori	3.087.513	2.237.123	850.390
Debiti verso controllanti			
Fiat S.p.A.			
altri debiti	–	339	(339)
debiti commerciali	–	12.000	(12.000)
Investimenti e Gestioni S.p.A.			
debiti commerciali	–	123.950	(123.950)
	–	136.289	(136.289)
Debiti tributari			
Amministrazione finanziaria per:			
Ritenute d'acconto su lavoro dipendente e autonomo, conguaglio dividendi	183.350	178.281	5.069
IVA a debito	436.648	481.273	(44.625)
Per imposte IRPEG e IRAP	2.045.262	3.633.946	(1.588.684)
	2.665.260	4.293.500	(1.628.240)
Debiti verso Istituti di Previdenza e di Sicurezza Sociale	261.015	243.194	17.821
Altri debiti			
Verso società del Gruppo Fiat per incassi relativi alla gestione dei patrimoni	88.618	221.676	(133.058)
Verso azionisti per dividendi	43.914	41.717	2.197
Verso Dipendenti	253.723	196.979	56.744
Altri	449.951	25.803.263	(25.353.312)
	836.206	26.263.635	(25.427.429)
Totale debiti	6.849.994	33.173.741	(26.323.747)

Alla voce altri debiti si rileva un consistente decremento di 25.353 migliaia di euro.

Tale voce accoglieva al 31.12.2000 il debito di 3.810 milioni di pesetas, pari a 22.899 migliaia di euro, nei confronti di IVECO N.V. inerente l'acquisizione della partecipazione nella Immobiliaria Urbanitas S.L.: tale debito è stato oggetto di apporto, unitamente alla partecipazione stessa, per l'acquisizione della partecipazione (100%) della società Iperberica S.L.

Inoltre il debito di 2.800 migliaia di euro verso Fiat Geva S.p.A. inerente la cessione del credito di imposta da parte della stessa, è stato rimborsato nel gennaio del corrente anno.

Tutti i debiti scadono entro l'esercizio.

E) RATEI E RISCONTI

	31.12.2001	31.12.2000	Variazioni
Ratei:			
Per retribuzioni e contributi	97.170	89.770	7.400
Per oneri finanziari	-	14	(14)
Risconti:			
Su fitti e subaffitti attivi	-	5.036	(5.036)
Totale ratei e risconti	97.170	94.820	2.350

■ CONTI D'ORDINE

	31.12.2001	31.12.2000	Variazioni
Garanzie prestate: fidejussioni a favore di terzi			
Immobiliare Italia Gestioni S.p.A.	821.425	-	821.425
Banco de Andalucia S.A.	19.608.020	-	19.608.020
Titoli di terzi in deposito	24.569.161	24.570.211	(1.050)
	44.998.606	24.570.211	20.428.395

Le garanzie prestate si riferiscono alla fidejussione rilasciata a favore di Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. a garanzia degli obblighi assunti da Ipi S.p.A. in relazione ai contratti di locazione con la stessa stipulati e relativi agli immobili ceduti, ed alla fidejussione rilasciata a garanzia del finanziamento ottenuto da Ipiberica Inmuebles S.L. (capitale 100% di Ipi S.p.A. e successivamente confluita in una nuova società denominata Immobiliaria Urbanitas S.L.).

I titoli di terzi in deposito sono rappresentati da:

- n. 20.738.860 azioni di proprietà Investimenti e Gestioni S.p.A.;
- n. 758 azioni di proprietà Fiat Geva S.p.A.;
- n. 3.808.405 azioni di proprietà Toro Assicurazioni S.p.A.;
- n. 21.138 azioni di proprietà di azionisti vari.

CONTO ECONOMICO**A) VALORE DELLA PRODUZIONE****RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI**

	2001	2000	Incrementi	Decrementi
Consulenze Immobiliari	6.277.276	6.220.984	56.292	–
Gestione Patrimoni	4.118.747	3.767.491	351.256	–
Sublocazione e recupero spese	3.556.912	–	3.556.912	–
Fitti attivi	–	2.654.920	–	2.654.920
Totale ricavi delle prestazioni	13.952.935	12.643.395	3.964.460	2.654.920

Le consulenze immobiliari comprendono i ricavi per servizi professionali (3.676 migliaia di euro) e sviluppo immobiliare (2.602 migliaia di euro).

Relativamente ai ricavi per consulenze e gestione patrimoni, gli addebiti alla società controllante Fiat S.p.A. ammontano complessivamente a 52 migliaia di euro, alla controllante diretta Investimenti e Gestioni S.p.A. ammontano a 1.430 migliaia di euro.

Per le suddette attività sono stati inoltre effettuati i seguenti addebiti alle società controllate:

- Ipi Intermediazione S.r.l.: complessive 1.371 migliaia di euro,
- Spilamberto Green Village S.r.l a s.u.: complessive 206 migliaia di euro,
- Borello S.p.A.: complessive 214 migliaia di euro.

Le prestazioni rese all'estero ammontano a 12 migliaia di euro.

I ricavi per sublocazione e recupero spese si riferiscono alle sublocazioni ed al recupero costi condominiali inerenti gli immobili ceduti negli scorsi anni per i quali sono stati sottoscritti, con l'acquirente, dei contratti di affitto a lunga scadenza, mantenendo con gli inquilini gli impegni precedentemente assunti.

Nell'esercizio precedente erano iscritti negli altri proventi.

Alla controllata Ipi Intermediazione S.r.l. sono stati addebitati 164 migliaia di euro.

I ricavi per fitti, a seguito della vendita degli immobili di proprietà avvenuta nell'esercizio precedente, nulla hanno consuntivato nell'esercizio 2001.

ALTRI RICAVI E PROVENTI

	2001	2000	Incrementi	Decrementi
Gestione tecnica-amministrativa fornita	625.468	593.960	31.508	–
Concessione per utilizzo marchio da parte di IPI Intermediazione S.r.l.	326.640	285.460	41.180	–
Rimborsi spese e subaffitti	–	3.270.904	–	3.270.904
Recupero spese condominiali	–	726.012	–	726.012
Plusvalenze, sopravvenienze e altre	523.290	7.415.730	–	6.892.440
Altri ricavi e proventi	1.475.398	12.292.066	72.688	10.889.356

I proventi per subaffitti ed il recupero dei costi condominiali sono stati classificati nel corrente esercizio alla voce ricavi delle prestazioni.

Quanto addebitato a Ipi Intermediazione S.r.l. per la gestione tecnico-amministrativa e l'utilizzo del marchio ed altri servizi ammonta a 875 migliaia di euro.

La voce plusvalenze rileva un decremento di 6.892 migliaia di euro essenzialmente riferito alle plusvalenze realizzate lo scorso esercizio sulla cessione degli immobili in Salice d'Ulzio località Jouvenceaux e Milano Via Olona 2 e Piazza S. Ambrogio 6.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

PER MATERIE DI CONSUMO

416.338

L'importo rileva i costi sostenuti nell'esercizio per l'acquisizione dei materiali impiegati nell'attività aziendale, le spese e gli oneri di diretta imputazione.

Evidenzia, rispetto allo scorso esercizio, un decremento di 271 migliaia di euro, riferito essenzialmente a minori costi per utenze inerenti gli immobili ceduti.

PER SERVIZI

	2001	2000	Variazioni
Costi per la gestione della Società	2.162.728	1.759.713	403.015
Consulenze diverse	1.375.763	1.484.403	(108.640)
Conduzione immobili e manutenz. ordinaria	89.781	467.382	(377.601)
Manutenzione straordinaria	–	20.751	(20.751)
Rimborsi trasferte, addestramento, mensa e altri costi riferiti a personale dipendente	367.345	377.716	(10.371)
Pubblicità e rappresentanza	244.941	96.967	147.974
Diversi	25.394	23.614	1.780
Totale costi per servizi	4.265.952	4.230.546	35.406

I costi per la gestione della società comprendono i costi per personale dirigenziale distaccato da società del Gruppo Fiat per complessive 785 migliaia di euro (614 migliaia di euro nel 2000).

I costi per prestazioni di professionisti esterni ammontano a 1.045 migliaia di euro e rilevano un incremento di 275 migliaia di euro rispetto allo scorso esercizio (770 migliaia di euro).

I costi di conduzione immobili e manutenzione ordinaria rilevano un decremento di 378 migliaia di euro, essenzialmente dovuto alla cessione degli immobili di proprietà.

PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

3.671.713

Comprendono affitti passivi e noleggi vari. L'incremento rispetto all'esercizio precedente è di 71.498 euro essenzialmente riferito a maggiori oneri di conduzione.

PER IL PERSONALE

	2001	2000	Variazioni
Salari e stipendi	2.958.909	2.853.674	105.235
Oneri sociali	1.040.543	1.009.215	31.328
Trattamento di fine rapporto	499.425	244.598	254.827
Trattamento di quiescenza	42.737	–	42.737
Altri costi	209.963	35.762	174.201
Totale costi per il personale	4.751.577	4.143.249	608.328

Il numero dei dipendenti al 31.12.2001 è di 83 unità (n. 7 dirigenti, n. 72 impiegati e n. 4 operai) con l'incremento di sei unità rispetto al 31.12.2000. Il numero medio dei dipendenti nell'anno 2001 è stato di 79 unità.

La voce "altri costi" accoglie lo stanziamento di 163 migliaia di euro per fronteggiare esborsi futuri verso dipendenti che lo scorso esercizio era compreso negli oneri straordinari (180 migliaia di euro).

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

	2001	2000	Variazioni
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	213.129	108.277	104.852
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	98.081	97.948	133
Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	82.788	176.127	(93.339)
Totale ammortamenti e svalutazioni	393.998	382.352	11.646

I maggiori ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono relativi agli investimenti dell'esercizio.

L'accantonamento al fondo rischi su crediti è stato effettuato, nella misura fiscalmente consentita, per allineare i crediti commerciali al loro presunto valore di realizzo.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

	2001	2000	Variazioni
Compensi agli Amministratori	193.083	141.164	51.919
Compensi al Collegio Sindacale	62.904	59.289	3.615
Minusvalenza su cessione di immobilizzazioni materiali	8.919	10.016	(1.097)
ICI, imposte di registro, tributi locali, tasse circolazione e altre imposte indirette	36.005	326.629	(290.624)
Sopravvenienze passive	76.187	20.912	55.275
Spese diverse	187.390	180.233	7.157
Totale oneri diversi di gestione	564.488	738.243	(173.755)

Il decremento alla voce imposte indirette si riferisce essenzialmente a minori costi per ICI (238 migliaia di euro nel 2000) a seguito della cessione degli immobili in Salice d'Ulzio, località Jouvenceaux e Milano Via Olona 2 e Piazza S. Ambrogio 6 effettuata nello scorso esercizio.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

PROVENTI DA PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE **6.348.446**

Trattasi dei dividendi distribuiti dalla controllata Ipi Intermediazione S.r.l. relativi all'esercizio 2000 per euro 3.999.525 e dello stanziamento del credito d'imposta relativo per euro 2.348.921.

ALTRI PROVENTI FINANZIARI

	2001	2000	Variazioni
Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante:			
plusvalenze su cessione azioni proprie	7.070	4.633	2.437
Altri:			
interessi attivi bancari e postali	14.985	14.794	191
interessi attivi sui c/c Fiat Geva	5.586.476	3.420.565	2.165.911
interessi attivi vari	96.047	371	95.676
rivalutazione cred. imp. TFR	3.782	4.687	(905)
differenze cambio attive	1.956	287	1.669
	5.703.246	3.440.704	2.262.542
Totale altri proventi finanziari	5.710.316	3.445.337	2.264.979

L'incremento degli interessi attivi su c/c Fiat Geva S.p.A. è relativo alla maggiore liquidità conseguente la cessione degli immobili dello scorso anno.

INTERESSI ED ONERI FINANZIARI

	2001	2000	Variazioni
Verso altri:			
interessi passivi verso banche	1	785	(784)
interessi passivi vari	16.459	1.120	15.339
spese e commissioni bancarie	45.658	65.423	(19.765)
svalutazione partecipazioni	19.250	-	19.250
differenze cambio passive	3.803	822	2.981
Totale altri oneri finanziari	85.171	68.150	17.021

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI **19.176****ALTRI ONERI STRAORDINARI**

Questa voce accoglie l'onere relativo al ripianamento delle perdite del consorzio Fiat Sepin S.c.p.a. (delibera assembleare del 23 aprile 2001).

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO **8.646.160**

L'importo rappresenta l'onere fiscale, determinato in base alle norme vigenti, per IRPEG ed IRAP a carico dell'esercizio.

IMPOSTE DIFFERITE **3.566.089**

Comprendono l'utilizzo della quota di competenza del 2001 del fondo imposte differite per IRPEG e IRAP accantonate sulle plusvalenze ratealizzabili realizzate sulle cessioni di immobili degli esercizi precedenti (3.662 migliaia di euro), al netto della differenza tra quanto accantonato e quanto utilizzato al 31.12.2001 per imposte anticipate su accantonamenti e costi non fiscalmente deducibili (96 migliaia di euro).

INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Tra le altre informazioni riteniamo di dovervi fornire il prospetto dei compensi agli amministratori e ai sindaci ed il rendiconto finanziario.

In ottemperanza a quanto disposto dal Regolamento di attuazione (delibera CONSOB n. 11520 del 1/7/98) nel prospetto sottoelencato sono indicati per ciascun Amministratore, Sindaco, Direttore Generale i compensi corrisposti (spettanti secondo il principio della competenza temporale) a qualsiasi titolo ed in qualsiasi forma, anche da Società controllate dall'emittente.

Soggetto	Descrizione della carica		Compensi			
	Cognome e Nome	Carica ricoperta	Durata della Carica	Emolumenti Per la Carica	Benefici Non Monetari altri Incentivi	Bonus e Altri Compensi
Panzani Paolo	Presidente	01/01/2001-31/12/2001	68.000			
Petillo Erminio	Amm. Delegato e Dirett. Generale	01/01/2001-02/05/2001				381.036 (2)
	Amministratore	03/05/2001-30/06/2001	2.417 (1)			
	Amministratore	01/07/2001-31/12/2001	7.250			
	Vice Presidente	01/07/2001-31/12/2001	18.750			
Gatto Carlo	Amministratore	01/01/2001-30/09/2001	10.875 (3)			
	Amministratore	01/10/2001-31/12/2001	3.625			
Poma Giuseppe	Amministratore	01/01/2001-31/12/2001	14.500			
Ferrero Cesare	Amm. Delegato e Dirett. Generale	03/05/2001-31/12/2001				218.828 (2)
Garrino Gianluigi	Amministratore	01/01/2001-31/12/2001	14.500			
Testa Giovanni	Amministratore	01/01/2001-31/12/2001	14.500			
Grande Stevens Franzo	Amministratore	01/01/2001-31/12/2001	14.500			20.673 (4)
Jona Celesia Lamberto	Amministratore	01/01/2001-31/12/2001	14.500			
Tamburini Gualtiero	Amministratore	03/05/2001-31/12/2001	9.667			
			193.084			
Ferrero Cesare	Sindaco Presidente	01/01/2001-31/12/2001	26.959			
Arnulfo Giuseppe	Sindaco Effettivo	01/01/2001-31/12/2001	17.973			2.376 (5)
Re Carlo	Sindaco Effettivo	01/01/2001-31/12/2001	17.973			
			62.905			

(1) Emolumento versato direttamente a Business Solutions con la quale l'Amministratore intrattiene rapporto di lavoro subordinato.

(2) Compenso a titolo di retribuzione lorda contrattuale per rapporto di lavoro subordinato con la distaccante Business Solutions

(3) Emolumento versato direttamente a Fiat spa con la quale l'Amministratore intrattiene rapporto di lavoro subordinato.

(4) Compensi per prestazioni professionali.

(5) Compenso della controllata IPI Intermediazione S.r.l. per la carica di Sindaco Effettivo.

RENDICONTO FINANZIARIO*(Importi in migliaia di euro)*

	2001	2000
Disponibilità netta a breve iniziale	134.890	87.216
Flusso monetario da attività di esercizio		
Utile dell'esercizio	8.239	11.388
Ammortamenti	311	206
Minus (plus) da alienazione di beni	6	(6.273)
Variazione netta capitale di esercizio		
crediti commerciali	(781)	(1.013)
altre attività	47	(1.879)
debiti commerciali	715	(763)
altri debiti	(30.931)	13.956
Variazione netta trattamento fine rapporto	121	207
	(22.273)	15.829
Flusso monetario da attività di investimento		
Investimenti in immobilizzazioni		
Immateriali	(770)	(194)
Materiali	(125)	(1.447)
Finanziarie	(2.246)	(23.422)
Prezzo di realizzo immobilizzazioni	223	64.045
Trasferimento partecipazione Immobiliaria Urbatinas S.L.	22.989	-
	20.071	38.982
Flusso monetario da attività di finanziamento		
Distribuzione utili	(7.953)	(7.137)
	(7.953)	(7.137)
Flusso monetario netto del periodo	(10.155)	47.674
Disponibilità netta a breve finale	124.735	134.890

Torino, 18 marzo 2002

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Paolo Panzani

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2001



FIAT GROUP

IPI S.p.A. - Sede in Torino - Via Belfiore 23C

Capitale Sociale versato Euro 40.784.134

Registro delle Imprese - Ufficio di Torino N. 02685530012

Stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2001 e raffronto con il 31 dicembre 2000

■ ATTIVO

importi espressi in migliaia di euro

31 dicembre 2001

31 dicembre 2000

A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI			-	-
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I - Immobilizzazioni immateriali				
costi di impianto e di ampliamento		47		14
avviamento		352		-
diritti utilizzo opere dell'ingegno		30		33
diritti di licenza, concessioni		675		140
altre		25		-
Totale			1.129	187
II - Immobilizzazioni materiali				
impianti e macchinario		13		18
attrezzature		25		28
altri beni		377		460
Totale			415	506
III - Immobilizzazioni finanziarie				
partecipazioni in:				
imprese collegate		3.790		2
altre		140		23.016
altri titoli		412		412
Totale			4.342	23.430
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)			5.886	24.123
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I - Rimanenze				
prodotti in corso di trasformazione			8.780	8.150
II - Crediti		(**)	(*)	
verso clienti	1.334		19.884	17.299
verso controllanti			784	4.026
verso altri			6.740	7.071
Totale			28.742	28.396
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		(**)	(*)	
	3.969		130.514	144.982
Totale			134.483	144.982
IV - Disponibilità liquide				
depositi bancari e postali			674	3.902
danaro e valori in cassa			8	19
Totale			682	3.921
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)			172.687	185.449
D) RATEI E RISCONTI			7	6
■ TOTALE ATTIVO			178.580	209.578

(*) Importi esigibili entro l'esercizio successivo

(**) Importi esigibili oltre l'esercizio successivo

■ PASSIVO

importi espressi in migliaia di euro

31 dicembre 2001

31 dicembre 2000

A) PATRIMONIO NETTO		
I – Capitale sociale	40.784	40.784
II – Riserve da sovrapprezzo	35.540	35.540
III – Riserve di rivalutazione	15.933	15.933
VI – Riserva legale	7.235	6.665
V – Riserva per azioni proprie in portafoglio	–	27
VI – Riserve statutarie	–	–
VII – Altre riserve:		
Straordinaria	10.737	8.155
Riserva per acquisto azioni proprie	–	2.555
Riserva di consolidamento	4.780	4.276
VIII – Utili portati a nuovo	25.061	22.199
IX – Utile (perdita) dell'esercizio	12.186	11.890
TOTALE PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DEL GRUPPO	152.256	148.024
X – Capitale e riserve di terzi	1	1
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	152.257	148.025
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
per imposte	6.508	10.170
altri	6.570	6.781
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)	13.078	16.951
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	2.858	2.694
D) DEBITI		
debiti verso altri finanziatori	109	–
acconti	10	–
debiti verso fornitori	4.118	2.870
debiti verso controllanti	18	136
debiti tributari	4.184	5.931
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	379	355
altri debiti	1.429	32.477
TOTALE DEBITI (D)	10.247	41.769
E) RATEI E RISCONTI	140	139
■ TOTALE PASSIVO	178.580	209.578
■ CONTI D'ORDINE		
Garanzie prestate: fidejussioni		
A favore di terzi	20.429	–
Altri conti d'ordine:		
Depositanti titoli di terzi	24.569	24.570
■ TOTALE CONTI D'ORDINE	44.998	24.570

Conto economico consolidato

(importi espressi in migliaia di euro)	Esercizio 2001	Esercizio 2000
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
ricavi delle vendite e delle prestazioni	28.134	24.868
variazione delle rimanenze	630	419
altri ricavi e proventi	903	11.534
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	29.667	36.821
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
per materie di consumo	431	785
per servizi	5.899	5.373
per godimento di beni di terzi	3.757	3.669
per il personale		
salari e stipendi	4.388	4.505
oneri sociali	1.544	1.577
trattamento di fine rapporto	631	390
trattamento di quiescenza	43	-
altri costi	668	56
	7.274	6.528
ammortamenti e svalutazioni		
ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	268	117
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	132	143
sval. dei crediti compr. nell'attivo circolante	179	420
	579	680
accantonamenti per rischi	-	910
oneri diversi di gestione	784	955
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	18.724	18.900
DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	10.943	17.921
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
altri proventi finanziari		
proventi da titoli iscr. att. circolante	7	5
proventi diversi dai precedenti		
altri	6.103	3.850
	6.110	3.855
interessi e altri oneri finanziari		
altri	102	78
	102	78
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	6.008	3.777
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE		
Utile su part. all'equity	2.196	-
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE	2.196	-
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
oneri straordinari		
altri	19	655
TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI (E)	19	655
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	19.128	21.043
Imposte sul reddito dell'esercizio	10.572	7.837
Imposte differite	(3.630)	1.316
	6.942	9.153
UTILE DELL'ESERCIZIO	12.186	11.890

Nota Integrativa

STRUTTURA E FORMA DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2001 è stato redatto in conformità a quanto disposto dal D.Lgs. n. 127 del 9.4.1991.

I bilanci delle società consolidate sono quelli approvati o predisposti dai Consigli di Amministrazione, per l'approvazione da parte delle Assemblee dei Soci e degli Azionisti delle singole Società e sono stati predisposti in accordo ai Principi Contabili di Gruppo che sono in linea con la vigente legislazione italiana e con quelli adottati dall'International Accounting Standard Committee (IASC) e sono raccomandati dalla CONSOB.

Per quanto riguarda l'andamento dell'esercizio, i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed i rapporti con controparti non indipendenti, si rinvia alla relazione sulla gestione.

Le società consolidate al 31.12.2001 sono le seguenti, con capitale sociale indicato in euro:

	<i>Sede legale</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>Quota di possesso</i>
IPI S.p.A.	To -V.Belfiore 23/C	40.784.134	Controllante
IPI Intermediazione S.r.l.	To -V.Belfiore 23/C	4.378.400	99,9%
Borello S.p.A.	To -V.Giacosa 12/H	5.160.000	100%
Spilamberto Green Village S.r.l. a s.u.	To -V.Belfiore 23/C	5.000.000	100%

Le collegate Iupiter S.r.l. e Fiumicello S.r.l., entrambe con quota del 20%, sono state consolidate col metodo del patrimonio netto.

CRITERI DI CONSOLIDAMENTO

Il consolidamento per le società controllate è stato effettuato secondo il metodo dell'integrazione globale eliminando il valore di carico della partecipazione a fronte dell'assunzione di tutte le attività, passività, costi e ricavi.

Sono stati eliminati i debiti, i crediti, i costi ed i ricavi relativi ai rapporti intercorsi tra le società consolidate.

Per le società collegate è stato utilizzato il metodo del patrimonio netto.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione utilizzati per la redazione del bilancio consolidato sono i seguenti:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Sono rappresentate dagli oneri di fusione, di ampliamento e costituzione società, dai diritti di utilizzazione opere dell'ingegno, concessioni ed altri; inoltre è stata costituita la voce avviamento conseguente al consolidamento della collegata Fiumicello S.r.l.

L'avviamento viene ammortizzato in dieci anni, tutte le altre voci sono iscritte al costo effettivamente sostenuto rettificato da quote costanti di ammortamento calcolate sulla base della loro possibilità di utilizzazione, stimata per l'utilizzazione delle opere dell'ingegno in 3 anni, per le concessioni e altri in 5 anni.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni sono iscritte in bilancio al costo storico di acquisizione comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione ove sostenuti.

Il valore contabile lordo dei beni viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali ne avviene l'utilizzazione mediante lo stanziamento di quote di ammortamento, la cui entità tiene conto del consumo realizzato e dell'obsolescenza economica. I valori contabili netti tendono quindi ad esprimere i valori recuperabili nella successiva gestione mediante il flusso normale dei ricavi.

Gli ammortamenti sono determinati sistematicamente in relazione alle residue possibilità di utilizzazione dei beni, secondo un piano che prevede le seguenti aliquote:

Impianti e macchinari	15 - 20%
Impianti alberghieri	12%
Mobili, arredi e attrezzature albergo	10 - 15%
Mobili e arredi ufficio	12%
Macchine ufficio – elaboratori	20%
Autovetture	25%

Per i beni entrati in funzione nell'esercizio è stata applicata metà aliquota.

CREDITI E DEBITI

I crediti sono esposti al loro presunto valore di realizzo. In linea con i principi contabili internazionali e nella presunzione di realizzare utili fiscali nei prossimi esercizi è stato contabilizzato il credito verso erario per imposte anticipate calcolate su accantonamenti tassati a fondi rischi.

I debiti sono rilevati al loro valore nominale.

RATEI E RISCONTI

I ratei costituiscono la contropartita numeraria di quote di costi (se passivi) e di quote di ricavi (se attivi) comuni a due o più esercizi, esigibili in esercizi successivi.

I criteri di misurazione adottati costituiscono l'applicazione del generale principio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione di esercizio.

I risconti rappresentano la contropartita numeraria di quote di costi (se attivi) e di quote di ricavi (se passivi), comuni a due o più esercizi, non imputabili al risultato economico dell'esercizio nel quale si è avuta la corrispondente variazione monetaria di credito o di debito.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Il fondo imposte differite rappresenta quanto accantonato per oneri tributari sulle partite a tassazione differita, secondo la normativa vigente.

Gli altri fondi rischi sono stati prevalentemente accesi per far fronte in via prudenziale ad eventuali oneri futuri su fabbricati ceduti.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

Il trattamento di fine rapporto riflette gli impegni maturati nei confronti di tutti i dipendenti e viene adeguato in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro.

RICAVI

Vengono contabilizzati al momento in cui è ultimata la prestazione.

COMPOSIZIONE DELLE UOCI

Si esaminano, di seguito, le voci che compongono i saldi del bilancio consolidato.

■ ATTIVO (in migliaia di euro)

B) IMMOBILIZZAZIONI

I – IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Al 31 dicembre 2001 le immobilizzazioni immateriali sono così composte:

	Valore Netto al 31.12.2000	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti dell'esercizio	Valore Netto al 31.12.2001
Costi di impianto e di ampliamento	14	49	–	16	47
Avviamento	–	391	–	39	352
Diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	33	26	–	29	30
Diritti di licenza, concessioni	140	713	–	178	675
Altre immateriali	–	31	–	6	25
	187	1.210	–	268	1.129

Per le potenzialità ed il valore dell'area di proprietà della Fiumicello S.r.l. si è ritenuto opportuno imputare all'avviamento l'importo di 391 migliaia di euro pari alla differenza tra il costo della partecipazione nella stessa società e la corrispondente quota di Patrimonio netto. Tale importo sarà ammortizzato a rate costanti in dieci anni.

L'incremento nell'esercizio per diritti di licenza e concessioni è dovuto alla capitalizzazione dei costi sostenuti per l'implementazione ed il miglioramento del SAP.

II – IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le consistenze di fine anno sono analizzate nella seguente tabella:

	Valore lordo al 31.12.2000	Incrementi	Decrementi	Valore lordo al 31.12.2001
Costo				
Impianti e macchinario	96	1	–	97
Attrezzature	120	–	–	120
Altri beni	1.737	193	215	1.715
	1.953	194	215	1.932

Nel corso dell'esercizio i fondi di ammortamento hanno subito le seguenti variazioni:

	Valore al 31.12.2000	Decrementi	Ammortamenti	Valore al al 31.12.2001
Fondo ammortamento				
Impianti e macchinario	78	–	6	84
Attrezzature	92	–	3	95
Altri beni	1.277	62	123	1.338
	1.447	62	132	1.517

pertanto il valore residuo è il seguente:

	Valore al 31.12.2000	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Valore al 31.12.2001
Valore netto					
Impianti e macchinario	18	1	–	6	13
Attrezzature	28	–	–	3	25
Altri beni	460	193	153	123	377
	506	194	153	132	415

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate rivalutazioni o svalutazioni.

In relazione al disposto dell'articolo 10 della legge 19.3.83 n. 72, si precisa che non esistono al 31.12.2001 beni per i quali siano state effettuate rivalutazioni a norma di specifiche leggi.

III – IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

PARTECIPAZIONI

	31.12.2000	Incrementi	Valut.equity	Decrementi	31.12.2001
Imprese collegate					
Iupiter S.r.l.	2	1.547	2.197	–	3.746
Fiumicello S.r.l.	–	414	(391)	–	23
M.S. Gestioni S.r.l.	–	21	–	–	21
Altre imprese					
Immobiliaria Urbanitas S.L.	22.989	–	–	22.989	–
Immobiliaria Urbanitas S.L. (nuova)	–	132	–	–	132
Consorzio Sirio	1	–	–	–	1
Consorzio Fiat Media Center	7	–	–	–	7
Fiat Sepin S.c.p.A.	19	–	–	19	–
	23.018	2.114	1.806	23.008	3.930

La partecipazione di IPI S.p.A. nella collegata Iupiter S.r.l. è stata valutata col metodo del "Patrimonio Netto". L'incremento si riferisce alla sottoscrizione dell'aumento di capitale mantenendo invariata la quota del 20%.

L'eccedenza tra il costo sostenuto per l'acquisto della partecipazione nella Fiumicello S.r.l. e la quota di patrimonio netto di pertinenza è stata iscritta come avviamento che viene ammortizzato in quote costanti in 10 anni.

Per quanto concerne il Consorzio Sirio, i servizi resi consistono esclusivamente nell'attività di prevenzione incendi.

Il Consorzio Fiat Media Center svolge attività inerente l'acquisizione di spazi per inserzioni pubblicitarie ed altri avvisi.

I servizi forniti da Fiat Sepin S.c.p.A. consistono essenzialmente nella gestione delle retribuzioni e della mensa.

La partecipazione nella Immobiliaria Urbanitas S.L., è confluita attraverso lo scorporo di ramo aziendale nella società controllata Iperiberica che successivamente è confluita in una nuova società denominata Immobiliaria Urbanitas S.L.

ALTRI TITOLI

412

Gli altri titoli accolgono interamente le quote del fondo immobiliare chiuso denominato

“Valore Immobiliare Globale” valutate al costo d’acquisto, pari a 5.155 euro per ciascuna delle 80 quote possedute.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I – RIMANENZE

8.780

Si riferisce alla valutazione delle seguenti iniziative pluriennali:

- 5.438 migliaia di euro per il complesso immobiliare di Marina di Pisa di proprietà della Borello S.p.A.: la valutazione iniziale di 4.928 migliaia di euro era stata allineata al valore di perizia eseguita in occasione dell’acquisto della partecipazione nel corso dell’esercizio 1999.
- 3.341 migliaia di euro per la ex area industriale di Spilamberto (MO) di proprietà della Spilamberto Green Village S.r.l., iscritta al costo.

II – CREDITI

	31.12.2001	31.12.2000	variazioni
Crediti verso clienti			
Crediti verso clienti Italia	18.601	16.686	1.915
Crediti verso clienti Estero	3.695	1.531	2.164
a dedurre:			
Fondo Svalutazione Crediti	(1.078)	(918)	(160)
	21.218	17.299	3.919
Crediti verso società controllanti			
Fiat S.p.A.	13	19	(6)
Investimenti e Gestioni S.p.A.	771	4.007	(3.236)
	784	4026	(3.242)
Crediti verso altri			
crediti di imposta verso l’Amministrazione Finanziaria	3.599	2.927	672
crediti verso l’erario per imposte anticipate	2.875	2.822	53
altri	266	1.322	(1.056)
	6.740	7.071	(331)
Totale crediti	28.742	28.396	346

Tra i crediti commerciali, quelli in scadenza oltre la fine del prossimo esercizio ammontano a 1.334 migliaia di euro; i restanti scadono entro il prossimo esercizio.

I crediti verso l’erario per imposte anticipate sono conteggiati sugli accantonamenti tassati a fondo rischi e su costi con deducibilità fiscale differita.

III – ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI**AZIONI PROPRIE**

Non si posseggono più azioni proprie, quelle in portafoglio al 31.12.2000 erano n. 8.000. I relativi movimenti sono di seguito sintetizzati:

	Azioni nr.	Valore medio	
		Unitario euro	Totale euro x 1000
Esistenza al 31.12.2000	8.000	3,37	27
Acquisti	24.000	4,27	102
Vendite	32.000	4,04	129
Esistenza al 31.12.2001	–	–	–

CREDITI FINANZIARI

	31.12.2001	31.12.2000	variazioni
crediti finanziari verso società del Gruppo Fiat	129.812	144.806	(14.994)
crediti finanziari verso controllante Fiat S.p.A. per IVA	672	–	672
crediti finanziari verso collegate	3.969	103	3.866
crediti finanziari verso erario	30	46	(16)
Totale crediti finanziari	134.483	144.955	(10.472)
Azioni proprie	–	27	(27)
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	134.483	144.982	(10.499)

I crediti verso società del Gruppo si riferiscono al c/c intrattenuto con Fiat Geva S.p.A.; i crediti finanziari verso collegate rappresentano il finanziamento, comprensivo degli interessi, concesso da IPI S.p.A. alla società collegata Lupiter S.r.l.

Quest'ultimo finanziamento verrà rimborsato in un'unica soluzione alla scadenza prevista del 30 giugno 2006.

IV – DISPONIBILITÀ LIQUIDE

	31.12.2001	31.12.2000	variazioni
Depositi bancari	185	257	(72)
Depositi bancari c/terzi	470	3.628	(3.158)
Depositi postali	19	17	2
Cassa	8	19	(11)
Totale disponibilità liquide	682	3.921	(3.239)

D) RATEI E RISCONTI

	31.12.2001	31.12.2000	variazioni
Ratei	7	6	1
Totale ratei e risconti	7	6	1

■ PASSIVO (in migliaia di euro)

A) PATRIMONIO NETTO

La composizione al 31.12.2001 è la seguente:

	<i>Saldo al 31.12.2001</i>
I Capitale Sociale	40.784
II Riserva da sovrapprezzo azioni	35.540
III Riserve di rivalutazione	15.933
IV Riserva legale	7.235
VII Altre riserve	
straordinaria	10.737
riserva di consolidamento	4.780
VIII Utili portati a nuovo	25.061
IX Utile di esercizio	12.186
Totale patrimonio netto consolidato del gruppo	152.256
X Capitale e riserve di terzi	1
Totale patrimonio netto	152.257

COLLEGAMENTO TRA IL PATRIMONIO NETTO E L'UTILE DELL'ESERCIZIO DELLA IPI S.p.A. CON IL PATRIMONIO NETTO E L'UTILE NETTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Il raffronto tra la composizione del patrimonio netto esposto nel bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31.12.2001 ed i corrispondenti valori desumibili dal bilancio consolidato alla stessa data, sono i seguenti:

	<i>(in migliaia di euro)</i>	
	<i>IPI S.p.A.</i>	<i>Bilancio Consolidato</i>
Capitale sociale	40.784	40.784
Riserva da sovrapprezzo azioni	35.540	35.540
Riserve di rivalutazione	15.933	15.933
Riserva legale	7.235	7.235
Altre riserve		
Straordinaria	10.737	10.737
Riserva di consolidamento	-	4.780
Utili portati a nuovo	25.061	25.061
Utile di esercizio	8.239	12.186
	143.529	152.256

Le differenze tra i due bilanci sono motivabili come segue:

	<i>Risultato netto dell'esercizio 2001</i>	<i>Patrimonio netto al 31.12.2001</i>
<i>(in migliaia di euro)</i>		
Bilancio d'esercizio della IPI S.p.A.	8.239	143.529
Eliminazione dei profitti netti intergruppo riflessi nel magazzino	(63)	(272)
Rivalutazione area Borello		782
Eliminazione dei valori delle partecipazioni consolidate	-	(14.999)
Storno dei dividendi distribuiti da società consolidate alla IPI S.p.A.	(4.000)	-
Contabilizzazione della quota di pertinenza del gruppo del patrimonio netto e dei risultati conseguiti dalle controllate consolidate, in sostituzione dei valori delle partecipazioni eliminate	5.811	20.932
Effetto consolidamento all'equity delle collegate	2.197	2197
Ammortamento avviamento	(39)	(39)
Altre rettifiche di consolidamento - imposte differite	41	126
	12.186	152.256

TAVOLA DELLE VARIAZIONI NELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	Capitale Sociale	Riserva legale	Riserva sovrapprezzo az.	Riserva straordinaria	Riserva az. prop. in portaf.	Riserva acquisto az. prop.	Riserve Rivalut.	Riserva consolidam.	Utili a nuovo	Utile netto esercizio	Totale
Patrimonio netto al 31 dicembre 1999	40.784	5.847	35.540	8.155	82	2.500	15.933	1.738	13.780	18.913	143.272
Dividendi agli azionisti										(7.138)	(7.138)
Riserva azioni proprie in portaf.						55					55
Riserva acquisto azioni proprie					(55)						(55)
Destinazione utile esercizio 1999		818						2.538	8.419	(11.775)	–
Utile esercizio 2000										11.890	11.890
Patrimonio netto al 31 dicembre 2000	40.784	6.665	35.540	8.155	27	2.555	15.933	4.276	22.199	11.890	148.024
Dividendi agli azionisti										(7.954)	(7.954)
Destinazione utile esercizio 2000		570						504	2.862	(3.936)	–
Azzeramento delle riserve relative ad azioni proprie con corrispondente incremento della ris. Straordinaria				2.582	(27)	(2.555)					–
Utile esercizio 2001										12.186	12.186
Patrimonio netto al 31 dicembre 2001	40.784	7.235	35.540	10.737	–	–	15.933	4.780	25.061	12.186	152.256

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI**13.078**

Sono compresi in questa voce i seguenti fondi:

- fondo imposte differite, calcolato principalmente sulle plusvalenze realizzate in seguito alla cessione degli immobili, per 6.508 migliaia di euro;
- fondo rischi per garanzie legate alle vendite di immobili per 5.970 migliaia di euro;
- fondo che accoglie l'accantonamento, contabilizzato nel costo del lavoro, per fronteggiare esborsi futuri verso dipendenti in relazione ai risultati ottenuti per 563 migliaia di euro ed il fondo di quiescenza per 37 migliaia di euro.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**2.858**

Il T.F.R. copre i diritti maturati dal personale dipendente al termine dell'esercizio, calcolati sulla base delle disposizioni di legge attualmente in vigore.

D) DEBITI

	31.12.2001	31.12.2000	variazioni
Debiti verso altri finanziatori	109	–	109
Acconti	10	–	10
Debiti verso fornitori	4.118	2.870	1.248
Debiti verso controllanti	18	136	(118)
Debiti tributari	4.184	5.931	(1.747)
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	379	355	24
Altri debiti	1.429	32.477	(31.048)
Totale debiti	10.247	41.769	(31.522)

Il debito verso altri finanziatori corrisponde al saldo passivo del c/c intrattenuto con la Fiat Geva S.p.A.

I debiti tributari comprendono tra gli altri le imposte dirette dell'esercizio da versare a saldo per 3.244 migliaia di euro.

Gli altri debiti sono costituiti principalmente da:

- debiti verso dipendenti per 359 migliaia di euro,
- depositi valori di terzi versati da promissari acquirenti di fabbricati per 470 migliaia di euro;
- debiti per incassi per conto di terzi per 439 migliaia di euro.

Al 31.12.2000 tra gli altri debiti erano iscritti quelli verso IVECO N.V. per l'acquisto della partecipazione nella Immobiliaria Urbanitas S.L. e verso Fiat Geva S.p.A. per la cessione del credito d'imposta.

Tutti i debiti hanno scadenza entro l'esercizio successivo.

E) RATEI E RISCONTI

	31.12.2001	31.12.2000	variazioni
Ratei:			
Per retribuzioni e contributi	140	134	6
Risconti:			
Su fitti attivi e spese ripetibili	–	5	(5)
Totale ratei e risconti	140	139	1

■ CONTI D'ORDINE

	31.12.2001	31.12.2000	variazioni
Garanzie prestate: fidejussioni a favore di terzi			
Immobiliare Italia Gestioni S.p.A.	821	–	821
Banco de Andalucia S.A.	19.608	–	19.608
Titoli di terzi in deposito	24.569	24.570	(1)
	44.998	24.570	20.428

Le garanzie prestate si riferiscono alla fidejussione rilasciata a favore di Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. a garanzia degli obblighi assunti da Ipi S.p.A. in relazione ai contratti di locazione con la stessa stipulati e relativi agli immobili ceduti, ed alla fidejussione rilasciata a garanzia del finanziamento ottenuto da Ipiberica Inmuebles S.L. (capitale 100% di Ipi S.p.A. e successivamente confluita in una nuova società denominata Immobiliaria Urbanitas S.L.).

I titoli di terzi in deposito sono rappresentati da:

- n. 20.738.860 azioni di proprietà Investimenti e Gestioni S.p.A.;
- n. 758 azioni di proprietà Fiat Geva S.p.A.;
- n. 3.808.405 azioni di proprietà Toro Assicurazioni S.p.A.;
- n. 22.138 azioni di proprietà di azionisti vari.

CONTO ECONOMICO (in migliaia di euro)**A) VALORE DELLA PRODUZIONE**

	2001	2000	Incrementi	Decrementi
Ricavi delle vendite e delle prestazioni				
Consulenze Immobiliari	4.524	4.365	159	-
Gestione Patrimoni	4.080	3.581	499	-
Sublocazioni e recupero spese	3.395	-	3.395	-
Fitti attivi	-	2.655	-	2.655
Intermediazione immobiliare	16.135	14.267	1.868	-
Totale ricavi delle prestazioni	28.134	24.868	5.921	2.655

Le consulenze immobiliari comprendono i ricavi per Servizi Professionali (2,9 milioni di euro) e Sviluppo Immobiliare (1,6 milioni di euro).

I ricavi di intermediazione derivano dall'attività svolta dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l. su incarichi acquisiti sia da società appartenenti al Gruppo Fiat sia da clienti terzi.

Nel corrente esercizio sono stati classificati tra i ricavi delle prestazioni i canoni di sublocazione ed i recuperi spese percepiti relativamente alla gestione degli immobili ceduti negli scorsi esercizi, in precedenza iscritti negli altri proventi.

Le prestazioni rese all'estero ammontano a 5.536 migliaia di euro.

VARIAZIONE DELLE RIMANENZE**630**

L'incremento si riferisce alla variazione di valore per avanzamento delle iniziative immobiliari di Spilamberto e Marina di Pisa.

ALTRI RICAVI E PROVENTI

	2001	2000	Incrementi	Decrementi
Sublocazioni	-	3.071	-	3.071
Gestione tecnica-amministrativa	77	79	-	2
Rimborsi spese relative ai frazionamenti di stabili	235	185	50	-
Rimborsi diversi e recupero spese condominiali	27	717	-	690
Plusvalenze su vendite immobili	-	6.282	-	6.282
Sopravvenienze attive ed altri proventi	564	1.200	-	636
Totale altri ricavi e proventi	903	11.534	50	10.681

I proventi per sublocazioni e recuperi spese sono stati inseriti nei ricavi mentre nel precedente esercizio erano tra i proventi diversi. Tra le sopravvenienze attive sono contabilizzate la proventizzazioni dei maggiori importi accertati per le imposte relative al 2000.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE**PER MATERIE DI CONSUMO****431**

Comprende l'acquisizione dei materiali impiegati nell'attività aziendale, le spese e gli oneri di diretta imputazione.

Lo scorso esercizio ammontavano in totale a 785 migliaia di euro, influenzato dal costo per l'acquisto di un terreno sito in Marina di Pisa.

PER SERVIZI

	2001	2000	Variazioni
Costi per la gestione della Società	2.913	2.199	714
Consulenze diverse	1.376	1.524	(148)
Costi relativi agli immobili: conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria	430	517	(87)
Prestazioni di servizi commerciali e pubblicità	589	543	46
Rimborsi trasferte, addestramento, mensa e altri costi riferiti al personale dipendente	566	538	28
Varie	25	52	(27)
Totale costi per servizi	5.899	5.73	526

Nei costi relativi agli immobili sono inseriti i lavori di bonifica svolti nell'area di Marina di Pisa per 340 migliaia di euro, mentre nel precedente esercizio si riferivano ai costi sugli immobili già di proprietà.

PER GODIMENTO BENI DI TERZI**3.757**

Si riferiscono prevalentemente ai costi sostenuti per l'affitto e per le spese accessorie degli uffici in locazione, nel precedente esercizio erano ammontate a 3.669 migliaia di euro.

Tali costi sono da porre in relazione ai proventi per subaffitti.

PER IL PERSONALE

	2001	2000	Variazioni
Salari e stipendi	4.388	4.505	(117)
Oneri sociali	1.544	1.577	(33)
Trattamento di fine rapporto e quiescenza	674	390	284
Altri costi	668	56	612
Totale costi per il personale	7.274	6.528	746

Il personale dipendente al 31.12.2001 ammontava a n. 114 unità, di cui n. 11 dirigenti, n. 99 impiegati e n. 4 operai. Tra gli altri costi è contabilizzato lo stanziamento per fronteggiare esborsi futuri a favore dipendenti per la parte variabile della retribuzione.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

	2001	2000	Variazioni
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	268	117	151
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	132	143	(11)
Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	179	420	(241)
Totale ammortamenti e svalutazioni	579	680	(101)

Il decremento è dovuto a minori accantonamenti al fondo svalutazione crediti.

ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Nulla si rileva in questa voce che nel precedente esercizio ammontava a 910 migliaia di euro.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

	2001	2000	Variazioni
Compensi al Consiglio di Amministrazione	221	172	49
Compensi al Collegio Sindacale	94	89	5
Minusvalenze su cessione di immobilizzazioni materiali	23	19	4
Imposte di registro, tributi locali, tasse circolazione veicoli e altre imposte indirette	127	432	(305)
Sopravvenienze passive e spese diverse	319	243	76
Totale oneri diversi di gestione	784	955	(171)

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI**ALTRI PROVENTI FINANZIARI**

	2001	2000	Variazioni
Proventi da titoli iscritti attivo circolante:			
plusvalenze su cessione azioni proprie	7	5	2
Altri:			
interessi attivi bancari	35	32	3
interessi verso altre società	5.953	3.809	2.144
differenze su cambi e altri proventi	115	9	106
Totale altri proventi finanziari	6.110	3.855	2.255

INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI

	2001	2000	Variazioni
Altri:			
interessi passivi, spese e commissioni bancarie	79	73	6
perdite su cambi e altri oneri	23	5	18
Totale interessi e altri oneri finanziari	102	78	24

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE **2196**

Si riferisce all'incremento del valore della partecipazione nella lupiter S.p.A. in seguito al consolidamento col metodo del patrimonio netto.

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI**ONERI STRAORDINARI** **19**

E' dovuto al ripianamento delle perdite del consorzio Fiat Sepin S.c.p.A. Nello scorso esercizio erano ammontati a 655 migliaia di euro dovuti prevalentemente all'accantonamento ad un fondo rischi ed oneri per fronteggiare esborsi futuri verso dipendenti.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO **1.0572**

Comprendono l'IRPEG e l'IRAP di competenza dell'esercizio al netto del credito d'imposta sui dividendi per 2.349 migliaia di euro.

IMPOSTE DIFFERITE **(3.630)**

Si riferisce sostanzialmente all'importo di utilizzo del fondo imposte differite per far fronte alla quota di IRPEG ed IRAP su plusvalenze realizzate in anni precedenti, in cui erano state accantonate imposte differite passive.

RENDICONTO FINANZIARIO*(importi in migliaia di euro)*

	2001	2000
Disponibilità iniziale	148.876	98.657
Flusso monetario da attività di esercizio		
Utile dell'esercizio	12.186	11.890
Ammortamenti immobilizzaz. materiali e immat.	400	260
Minus (Plus) da alienazione beni	16	(6.265)
Variazione netta capitale esercizio		
magazzino	(630)	(420)
cred. commerciali	(677)	(3.679)
altre attività	357	(2.341)
debiti commerciali	1.130	817
altri debiti	(36.634)	17.903
Variazione netta tfr	163	266
	(23.689)	18.431
Flusso monetario da attività di investimento		
Investimenti in immobilizzazioni		
Immateriali	(819)	(195)
Materiali	(194)	(1.545)
Finanziarie	(4.313)	(23.422)
Prezzo di realizzo immobilizzazioni	157	64.087
Trasferimento partecipazione Immobiliaria Urbanitas S.L.	22.989	
	17.820	38.925
Flusso monetario da attività di finanziamento		
Distribuzione utili	(7.953)	(7.137)
	(7.953)	(7.137)
Flusso monetario netto del periodo	(13.822)	50.219
Disponibilità netta finale	135.054	148.876

Torino, 18 marzo 2002

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente**Paolo Panzani**

Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 156 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58Agli Azionisti della
IPI S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2001. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della IPI S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 10 aprile 2001.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2001 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.



- 4 La Società detiene partecipazioni di controllo e, in ottemperanza alla vigente normativa, ha redatto il bilancio consolidato di gruppo. Tale bilancio rappresenta un'integrazione del bilancio d'esercizio ai fini di un'adeguata informazione sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società e del gruppo. Il bilancio consolidato è stato da noi esaminato e lo stesso, con la relativa relazione della società di revisione, viene presentato contestualmente al bilancio d'esercizio.

Torino, 5 aprile 2002

KPMG S.p.A.



Pietro Portaluppi
Socio Amministratore

Revisione e organizzazione contabile

KPMG S.p.A.
Corso Vittorio Emanuele II 48
10123 TORINO TO

Telefono (011) 8395144
Telefax (011) 8171651

**Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 156 del D.Lgs. 24
febbraio 1998, n. 58**

Agli Azionisti della
IPI S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo IPI chiuso al 31 dicembre 2001. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della IPI S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 10 aprile 2001.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2001 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico del Gruppo.

Torino, 5 aprile 2002

KPMG S.p.A.



Pietro Portaluppi
Socio Amministratore



KPMG S.p.A. è membro della KPMG International.

Milano Ancona Bari Bergamo Bologna Bolzano
Brescia Como Firenze Foggia Genova Lecce
Napoli Novara Padova Palermo Parma Perugia
Pescara Roma Torino Treviso Udine Verona

Società per azioni
Capitale sociale Lire 8.494.500.000 i.v.
Registro Imprese Milano N. 276823
R.E.A. Milano N. 512867
Cod. Fisc. e IVA 00709600159
Sede legale: Via Vittor Pisani, 25 - 20124 Milano MI

IPI S.p.A. – Relazione del Collegio Sindacale ai sensi dell’Art. 153 del D.LGS. 58/1998 e dell’Art. 2429, comma 3, del codice civile

Signori Soci,

L’art. 153 del D.Lgs. 24.2.1998 n. 58 prevede che il collegio sindacale riferisca all’assemblea dei soci sulla attività di vigilanza svolta e sulle omissioni e sui fatti censurabili rilevati, con la facoltà di fare proposte in ordine al bilancio, alla sua approvazione ed alle altre materie di propria competenza. A tale disposizione adempiamo con la presente relazione.

Nel decorso esercizio abbiamo assolto ai compiti a noi demandati dall’art. 149 D.Lgs 24.2.1998 n. 58, il che ci consente di riferirVi, in particolare, quanto segue.

Abbiamo assistito alle riunioni del consiglio di amministrazione nel corso delle quali gli amministratori ci hanno informati sull’attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società e/o dalle sue controllate. Al riguardo abbiamo accertato e ci siamo assicurati che le operazioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge e allo statuto sociale, non fossero in contrasto con le delibere assunte dall’assemblea, in potenziale conflitto di interessi e fossero improntate a principi di corretta amministrazione.

La struttura organizzativa della società, per quanto di nostra competenza, ci è parsa permanere adeguata alle dimensioni della stessa. Ciò ci ha consentito, ricorrendo anche ad incontri con i responsabili della funzione organizzativa e con i rappresentanti della società di revisione, una raccolta di informazioni circa il rispetto dei principi di diligente condotta amministrativa.

Il sistema di controllo interno è strutturato anche a livello di gruppo e con i preposti allo stesso abbiamo intrattenuto i rapporti conseguenti alla nostra e alla loro funzione. La nostra valutazione circa l’adeguatezza del sistema di controllo interno è positiva, come pure le disposizioni impartite alle società controllate ex art. 114 D.Lgs. 24.02.1998 n. 58.

Riteniamo inoltre che il sistema amministrativo contabile, per quanto da noi constatato ed accertato anche nei precedenti esercizi, sia in condizione di rappresentare correttamente i fatti di gestione. Tra questi, in conformità alla autorizzazione della assemblea dei soci del 21.04.2000, la società ha acquistato 24.000 azioni proprie e, tenuto conto delle iniziali 8.000 azioni, ha poi ceduto 32.000 azioni proprie, talchè al 31.12.2001 non possiede più alcuna azione propria.

Il Consiglio di Amministrazione ci ha trasmesso nei termini di legge la relazione sull’andamento della gestione nel primo semestre dell’esercizio, rendendola pubblica nei tempi e con le modalità dell’apposita normativa emanata dalla Consob. Le relazioni trimestrali sono state redatte e pubblicate a norma di legge.

Con riferimento alle raccomandazioni della Consob, per quanto di nostra competenza, possiamo attestarVi che:

- la relazione sulla situazione della società e sull’andamento della gestione, che il Consiglio di Amministrazione Vi sottopone, fornisce informazioni complete sulla gestione della società;
- le verifiche periodiche ed i controlli cui abbiamo sottoposto la società non hanno evidenziato operazioni atipiche;
- per quanto riguarda le operazioni infragruppo e con parti correlate, gli amministratori nella loro relazione, evidenziano il ricorso della società ai servizi di società del gruppo e la prestazione alle stesse dei propri servizi, precisando che le stesse sono avvenute

a condizioni di mercato, ritenute favorevoli in considerazione della qualità dei servizi resi;

- la società di revisione KPMG Spa non ci ha segnalato fatti da essa ritenuti censurabili;
- il sistema di controllo interno, è, a nostro avviso e come già precisato, adeguato;
- il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale della società hanno rispettivamente tenuto n. 6 e n. 10 riunioni;
- Collegio Sindacale non sono pervenute denunce ex art. 2408 C.C. né lo stesso ha avuto notizia di esposti pervenuti alla società;
- la società ha attribuito alla società di revisione KPMG Spa, oltre alla certificazione del bilancio di esercizio, di quello consolidato e della revisione limitata della relazione semestrale, l'incarico di svolgere procedure limitate di verifica ai fini del rilascio dell'attestazione richiesta dall'IPDAP, corrispondendole un onorario di Euro 2.000.=

Per quanto riguarda il bilancio d'esercizio, che presenta un utile di Euro 8.238.611.=, abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge regolanti la sua formazione e impostazione, mediante i controlli da noi esercitati direttamente e le informazioni forniteci dalla società di revisione. Lo riteniamo quindi suscettibile della Vostra approvazione, unitamente alla proposta del consiglio di amministrazione relativa alla destinazione dell'utile di esercizio.

Torino, 8 Aprile 2002

I Sindaci

(Cesare Ferrero)

(Giuseppe Arnulfo)

(Carlo Re)

IPI S.p.A. – Relazione del Collegio Sindacale ai sensi dell'Art. 41 del D.Lgs. 127/1991

Signori Soci,

il bilancio consolidato della IPI Spa, al 31 dicembre 2001, che ci è stato comunicato unitamente al bilancio di esercizio, comprende lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa, corredati della relazione sulla gestione, redatti in conformità alle strutture previste dal D.Lgs 127/91.

I controlli effettuati anche dalla società KPMG Spa, incaricata della revisione, hanno condotto ad accertare che i valori espressi in bilancio corrispondono alle risultanze contabili ed alle informazioni formalmente comunicate dalle controllate comprese nell'area di consolidamento.

Tali bilanci, trasmessi dalle controllate alla controllante ai fini della formazione del bilancio consolidato, redatti dagli organi sociali competenti hanno formato oggetto di esame da parte degli organi e/o soggetti preposti al loro controllo, nonchè al controllo della società di revisione nell'ambito delle procedure seguite per la revisione del bilancio consolidato. A tali bilanci non si è quindi esteso il controllo del collegio sindacale.

La determinazione dell'area di consolidamento, la scelta dei principi di consolidamento delle partecipazioni e delle procedure a tale fine adottate rispondono a quanto disposto dal D.Lgs 127/91.

La struttura del bilancio consolidato è pertanto da ritenersi corretta e, nell'insieme, conforme alla specifica normativa.

La relazione sulla gestione, richiesta dall'art. 40 D.Lgs 127/91, che ci è stata pure comunicata, da noi controllata, ci ha consentito di accertarne la congruenza con il bilancio consolidato.

Torino, 8 Aprile 2002

I Sindaci

(dr. Cesare Ferrero)

(dr. Giuseppe Arnulfo)

(dr. Carlo Re)

