

ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DEL 21 E 22 APRILE 2008

Relazioni e proposte sugli argomenti all'ordine del giorno

Convocazione di Assemblea Ordinaria degli Azionisti

L'avviso di convocazione è stato pubblicato sui quotidiani La Stampa e Il Sole 24 Ore in data 22 marzo 2008.

Gli Azionisti sono convocati in assemblea ordinaria in Torino, presso l'Hotel Le Meridien Turin Art+Tech, Via Nizza 230 (Lingotto) per le ore 10,00 del 21 aprile 2008 in prima convocazione e del successivo 22 aprile 2008, in eventuale seconda convocazione, per deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. Bilancio d'esercizio al 31.12.2007 e Relazione sulla gestione; deliberazioni relative.
2. Nomina di un Amministratore per sostituzione avvenuta ai sensi dell'art. 2386 Codice Civile.
3. Proposta di manleva e copertura assicurativa per la responsabilità civile di Amministratori e Sindaci.
4. Informativa, e conseguenti deliberazioni a tutela del valore economico e dell'assetto strategico del gruppo, sull'operazione di finanziamento dell'iniziativa "Porta Vittoria".
5. Proposta di ampliamento del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione da 7 a 11 e conseguente nomina di quattro nuovi consiglieri.

Punto 1 dell'ordine del Giorno – *“Bilancio d'esercizio al 31.12.2007 e Relazione sulla gestione; deliberazioni relative”*

Signori Azionisti,

unitamente all'approvazione del bilancio al 31.12.2007, Vi proponiamo l'integrale riporto a nuovo della perdita di euro 19.440 migliaia.

Torino, 20 marzo 2008

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente e Amministratore Delegato

Francesco Tatò

Punto 2 dell'ordine del Giorno – *“Nomina di un amministratore per sostituzione avvenuta ai sensi dell'art. 2386 Codice Civile.”*

Signori Azionisti,

il mandato dell'amministratore Lucia Morselli, nominata dal Consiglio di Amministrazione in data 9 novembre 2007 in sostituzione del dimissionario Lorenzo Caprio, scade con la presente assemblea ai sensi dell'art. 2386 del codice civile.

Vi invitiamo pertanto ad assumere conseguenti deliberazioni in merito all'integrazione del Consiglio di Amministrazione, consentendo anche in questo caso che il nuovo amministratore non sia vincolato dal divieto di cui all'art. 2390 del codice civile.

Vi ricordiamo infine che, a norma dell'art. 11 dello statuto, la sostituzione di amministratori in corso di mandato non avviene sulla base di liste di candidati e che il mandato del suddetto amministratore scadrà, insieme a quello dell'intero Consiglio, alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2009.

Torino, 20 marzo 2008

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente e Amministratore Delegato

Francesco Tatò

Punto 3 dell'ordine del Giorno – *“Proposta di manleva e copertura assicurativa per la responsabilità civile di amministratori e sindaci”*

Signori Azionisti,

il continuo aumento del livello di responsabilità e di rischiosità scaturente dalle cariche ricoperte negli organi amministrativi e di controllo delle società quotate viene fronteggiato da sempre più incisive azioni per individuare i rischi aziendali, migliorare i sistemi di controllo, adottare modelli organizzativi volti a minimizzare la rischiosità insita nell'attività di impresa.

Parallelamente è necessario offrire ad amministratori e sindaci e dipendenti le condizioni per svolgere con serenità il loro ruolo nella gestione della Società, fugando i timori rappresentati dal rischio di subire ripercussioni di natura economica a seguito di colposo inadempimento degli obblighi derivanti dal loro ufficio.

L'interesse della Società a fornire una manleva, anche in forma assicurativa, ai componenti dei propri organi sociali è quindi motivato innanzitutto dalla necessità di consentire loro di operare con tranquillità, senza le remore scaturenti dalla rischiosità insita nelle decisioni e nelle scelte di loro competenza. Inoltre occorre considerare sia il vantaggio che la suddetta copertura offre attraverso una maggior capacità di attrarre e mantenere personalità di elevato standing nelle cariche sociali, sia l'opportunità di vedere aumentate le possibilità di soddisfacimento delle pretese risarcitorie.

Analoghe coperture devono altresì essere previste anche a favore di dirigenti ed in generale di dipendenti che esercitino attività di responsabilità e/o di rilievo all'interno della società e ciò anche in ossequio e in adempimento alle previsioni legislative e ai contratti collettivi che regolano la materia.

Riteniamo pertanto opportuno presentare alla Vostra approvazione la proposta di attuare a favore degli amministratori, dei sindaci e dei dipendenti, forme di copertura e di manleva dai rischi e dagli oneri derivanti da responsabilità amministrative e responsabilità civili con esclusione degli atti dolosi o fraudolenti e delle ipotesi in cui costoro abbiano agito al fine di ottenere vantaggi personali o indebiti compensi, nonché forme di tutela legali nel caso di responsabilità penale.

Dato che la stipula di polizze assicurative a copertura dei rischi suddetti è assai onerosa, al fine di ridurre il costo ricorrente per la società Vi proponiamo di stipulare una o più polizze con un limite di indennizzo complessivo da erogare in favore dei soggetti come sopra indicati e/o della Società stessa, indicativamente di 30 mio/€. A tale copertura si potrebbero affiancare forme complementari di garanzia e di manleva al fine di tenere indenni i beneficiari per il rischio residuo.

Vi invitiamo pertanto ad esaminare e ad approvare la formulazione della presente proposta, demandando ai legali rappresentanti pro-tempore il compito di dare esecuzione a quanto in essa stabilito.

Torino, 20 marzo 2008

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente e Amministratore Delegato

Francesco Tatò

Punto 4 dell'ordine del Giorno – *“Informativa, e conseguenti deliberazioni a tutela del valore economico e dell'assetto strategico del gruppo, sull'operazione di finanziamento dell'iniziativa “Porta Vittoria”*”

Signori Azionisti,

su richiesta dell'azionista Finpaco Properties s.p.a. pervenuta in data 12 marzo 2008 ai sensi dell'art. 2367 codice civile, siete stati convocati per deliberare sull'argomento di cui sopra e pertanto di seguito procediamo ad esporvi la relazione in merito all'iniziativa di Porta Vittoria:

1. Acquisto della partecipazione e impegni assunti

1.1 Acquisto della partecipazione

- Il 4 febbraio 2005 Risanamento e Danilo Coppola stipulano un preliminare per la compravendita di una newco – successivamente identificata in Icaro Real Estate - , proprietaria di 39.569 mq di superfici urbanistiche (Slp) all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) di Porta Vittoria a Milano. Si tratta di edificabilità privata già in capo a Metropolis e poi a Imbonati S.p.A. (controllata al 100% da Risanamento). (all.1) Imbonati effettua poi una scissione parziale conferendo alla costituenda società Icaro Real Estate i terreni di sua proprietà in zona Porta Vittoria.
- IPI S.p.A. viene designata quale beneficiaria della compravendita.
- Il 30/06/05 Risanamento cede ad IPI il 100% della società Icaro Real Estate S.p.A., per un corrispettivo pattuito in 118 mio/€. (all.2) Detto veicolo viene rinominato IPI Porta Vittoria S.p.A.
- Il corrispettivo viene pagato per 84,8/€ mio con versamenti bancari; per i residui 33,2 mio/€ con accollo del debito in capo a Icaro originariamente contratto da Risanamento per l'acquisto dell'area (finanziamento erogato da Banca Intesa), poi estinto a seguito di finanziamento infruttifero da parte della stessa IPI S.p.A.
- Sull'Area di Porta Vittoria sono realizzabili le seguenti superfici urbanistiche (Slp) per un totale di 39.569 mq:
 - 10.226 mq a destinazione commerciale/multisala
 - 13.582 a destinazione terziario
 - 11.000 mq a destinazione terziario/ricettivo
 - 4.761 mq a destinazione residenziale

Le superfici entro terra sviluppate su tre livelli, costituite da parcheggi pubblici, posti auto, box privati ed impianti tecnologici, sono pari a circa 77.000 mq. I posti auto totali da realizzare sono 1.411.

- Nel corrispettivo è compreso il valore - quantificato in 12,5 mio/€ - della prevista permuta di SIp con la Fondazione BEIC garantita da Risanamento entro il 30 aprile 2006. (all.3) La permuta consiste nella riduzione delle superfici terziarie in ragione di 5.407 mq di SIp e incremento delle superfici residenziali per 4.878 mq e commerciali per 529 mq di SIp . Tale scadenza è stata via via prorogata fino al 31/12/2007 senza che la permuta sia intervenuta. E' in corso di definizione un'ulteriore proroga al 30 /06/08.

1.2 Impegni assunti con l'acquisto dell'area

- Subentro in tutte le obbligazioni convenzionali già in capo a Metropolis nei confronti del Comune di Milano, per complessivi 20,5 mio/€ (di cui 2,2 mio/€ oggetto di "rimborso" da parte di Sviluppo Vittoria, società terza):
 - opere pubbliche da realizzare per 18,7 mio/€ (8 mio/€ urbanizzazioni, 10,7 mio/€ per ulteriori opere)
 - progettazione ambientale e realizzazione di bonifiche sulle aree pubbliche (costo previsto 1,8 mio/€)
 - parcheggi ad uso pubblico da convenzionarsi con il comune di Milano per 21.605 mq (oltre 1/3 del totale parcheggi)
 - subentro nelle garanzie già prestate da Metropolis e poi Imbonati per circa 13 mio/€
- Subentro nel contratto di appalto con Elia Srl proprietaria di un'area all'interno del comparto per la realizzazione di un supermercato: corrispettivo dell'appalto 15 mio/€
- Obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione (comprese nei 18,7 mio/€ di cui sopra) per Elia Srl (costo 0,8 mio/€) e Sviluppo Vittoria (costo 1,3 mio/€)
- Adesione agli adempimenti contrattuali derivanti dalle pattuizioni tra Imbonati e Sviluppo Vittoria – rimborso a IPI PV da parte della stessa Sviluppo Vittoria per opere di urbanizzazione (contributo di 0,9 mio/€) e per la realizzazione di ulteriori opere pubbliche (partecipazione alla società consortile da costituirsi per la gestione delle stesse in ragione di 1,3 mio/€) – per un totale di 2,2 mio/€
- Obbligo di subentro nei contratti in essere con UCP4 Srl per la progettazione e Direzione lavori delle opere private e delle urbanizzazioni primarie e secondarie del PII (8,9 mio/€)

1.3 Principali impegni assunti successivamente all'acquisto dell'area per lo sviluppo dell'iniziativa

- Tra marzo e ottobre 2006 sono stati assunti impegni con l'impresa Colombo per circa 144 mio/€ (IVA esclusa) comprensivi degli 8,2 mio/€ dei contratti cosiddetti "passanti" già affidati ad altre imprese per urbanizzazioni primarie e scavi (totale 158 mio/€ IVA compresa)

Per quanto riguarda la copertura finanziaria degli impegni assunti, in particolare dei costi dell'appalto generale delle opere, l'unico riscontro è nel CdA di IPI Porta Vittoria del 2 agosto 2006, in cui si delibera la sottoscrizione dell'accordo pre-contrattuale e del successivo contratto d'appalto definitivo con l'impresa Colombo per un importo massimo compreso tra 135 e 140 mio/€. il consigliere Francesco Bellocchi *"riferisce che sono in corso di definizione intese tra la controllante Gruppo Coppola S.p.A. e istituti di credito, finalizzate all'erogazione di un finanziamento ad hoc in capo alla IPI Porta Vittoria, per l'esecuzione del contratto d'appalto. Entro la prima decade di settembre è prevista la relativa delibera dell'istituto mutuante, al fine di poter consentire la sottoscrizione del contratto di appalto, prevista entro l'11 settembre 2006. Riferisce ancora il consigliere Bellocchi che in ipotesi di ritardo tecnico nell'erogazione delle facilitazioni creditizie, la controllante Gruppo Coppola S.p.A. si impegna fin d'ora a far fronte, con propri mezzi, alle necessità finanziarie impellenti connesse all'esecuzione dell'appalto."*

2. Attività svolta per lo sviluppo dell'area e per il finanziamento dell'iniziativa

- A partire dall'acquisto del veicolo le attività si sono concentrate sul completamento delle fasi autorizzative e sull'avvio del cantiere.

Il 30 novembre 2005 è stato rilasciato il Permesso di costruire per le urbanizzazioni primarie, per cui è stata svolta gara d'appalto, aggiudicata per 5,3 mio/€. Il 15 maggio 2006 si è dato inizio ai lavori (contratto "passante" poi confluito nell'appalto Colombo).

Anche l'appalto degli scavi e bonifica bellica sull'area privata, affidato a seguito di gara per 2,7 mio/€ è stato fatto confluire, come contratto passante, nell'appalto Colombo.

Ad agosto 2006 è stato ottenuto il parere favorevole da parte di RFI (Rete Ferroviaria Italiana) alla progettazione strutturale delle opere di scavalco del Passante Ferroviario localizzato nel sottosuolo delle aree di proprietà. E' stata inoltrata in Comune la richiesta di Permesso di costruire per le urbanizzazioni secondarie. Nel settembre 2006 sono state inoltrate in Comune le richieste di tre Permessi di costruire relativi alle porzioni private entro e fuori terra.

Si è proceduto con la progettazione ambientale relativa alle aree pubbliche.

- Il CdA di IPI Porta Vittoria in due sedute successive, il 2 agosto 06 e il 28 settembre 06 delibera l'approvazione dei contenuti dell'accordo precontrattuale e del contratto - nella sua

stesura definitiva - con l'impresa Colombo per l'appalto generale delle opere, autorizzandone la sottoscrizione. Il 2/10/2006 viene affidato l'appalto e avviato il cantiere con le operazioni di scavo sull'area privata. Nell'appalto della Colombo Costruzioni vengono fatti confluire i due contratti già affidati, cosiddetti "passanti", relativi a urbanizzazioni primarie e scavi. A gennaio 2007 inizia la posa delle paratie mentre proseguono i lavori di urbanizzazione primaria sulle strade pubbliche limitrofe all'area di intervento. Le attività di scavo sono proseguite fino a maggio 07, interrotte in attesa dei permessi di costruire e in pendenza di approvazione di due varianti richieste dall'impresa Colombo pari a circa 1,5 mio/€ relative a lavorazioni da effettuarsi nell'immediato (approfondimento pali e setti).

- Viene in parallelo svolta attività di marketing e promozione commerciale volta anche alla più puntuale definizione del prodotto. Le azioni svolte sono così sintetizzabili:
 - affidato un incarico specifico a Larry Smith per l'analisi del merchandising plan della galleria commerciale
 - attivati contatti con operatori del settore per la commercializzazione del terziario, del ricettivo, della multisala e del fitness – funzioni queste ultime due risultate le più deboli sotto il profilo del ritorno economico –. E' risultata vivace la domanda sulla porzione residenziale, e di particolare interesse il ricettivo.
 - Ad oggi non è stato concluso nessun contratto, pur in presenza di diverse manifestazioni di interesse per le diverse tipologie di immobili.

- Il 14 maggio 2007 il Presidente di IPI PV, anche a seguito delle note vicende che hanno coinvolto l'azionista di maggioranza della Capogruppo, invia a IPI S.p.A formale comunicazione in merito alla criticità della situazione in essere in particolare sotto il profilo finanziario. (all. 4) Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A., in pari data, preso atto di detta comunicazione, *"autorizza gli Amministratori della controllata IPI Porta Vittoria a compiere tutto quanto necessario per il proseguimento dell'attività aziendale"*.

- Il 4 giugno 07 la Società di revisione KPMG S.p.A. dichiara di non essere "in grado di esprimere un giudizio sul bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2006" denunciando l'"assenza di ragionevoli presupposti di continuità aziendale". (all. 5)

- L'11 giugno 2007 la stessa KPMG S.p.A. nella relazione allegata al bilancio di IPI PV al 31/12/06 "non ravvisa i presupposti di continuità aziendale della società in funzione delle

difficoltà a far fronte agli obblighi finanziari assunti in relazione al Progetto di Sviluppo, nonché dell'assenza dei presupposti di continuità aziendale in capo ad IPI S.p.A." (all. 6)

- Tra giugno e luglio 07 sono stati ritirati i Permessi di costruire: questo ha comportato l'impegno a pagare 4,4 mio/€ di contributo di costruzione al Comune di Milano, assolto per 1,1 con cassa rateizzando i residui 3,3 mio/€ garantiti da fidejussioni. (tre rate di pari importo con scadenza ogni sei mesi, di cui la prima non pagata)

A luglio 07 gli impegni previsti, comprensivi delle varianti richieste dall'impresa Colombo, pari a 3,8 circa mio/€ ammontano a circa 180 mio/€ IVA esclusa (200 mio/€ IVA compresa).

- Il 20 giugno 2007 nel corso dell'Assemblea di IPI S.p.A l'azionista BIM sottolineava che una ipotesi di alienazione del complesso immobiliare di Porta Vittoria – prospettata nel progetto di bilancio in esame – avrebbe arrecato *"un grave pregiudizio ed un grave danno alla società e ai suoi azionisti"*. Infatti pur essendo evidente che il piano di sviluppo dell'iniziativa assorbe risorse, peraltro al momento non disponibili, viene ribadito che *"la dismissione del più importante e strategico asset della Società apporterebbe un grave danno a quest'ultima, vuoi in termini di immagine, vuoi in termini di prospettive future"*. Il socio BIM riteneva pertanto che *"la prospettata alienazione che sarebbe coerente con una attività di natura liquidatoria mal si concili nell'ambito di una gestione volta a valorizzare il patrimonio, le risorse e il futuro della Società."*
- Il nuovo Presidente e Amministratore Delegato di IPI S.p.A., Dott. Francesco Tatò, designato nel CdA 27 giugno 07, riprendendo l'esigenza espressa dagli azionisti di mantenere l'iniziativa in proprietà, anche al fine di creare valore per la Società, avvia i primi contatti per il finanziamento del progetto.
- Il 31 luglio 2007 in relazione alla criticità della situazione - assenza di liquidità e necessità di reperire adeguati mezzi finanziari per lo sviluppo dell'iniziativa - viene decisa, in accordo con Colombo Costruzioni ed Elia, la prima sospensione dell'inizio lavori per opere private, prevista inizialmente fino al 31 ottobre 2007 .
- Nel CdA dell'11 settembre il Presidente comunica di aver affidato incarico specifico per il reperimento dei fondi necessari alla dott.ssa Morselli. Vengono contattati alcuni tra i maggiori gruppi bancari italiani e stranieri per verificare l'interesse al finanziamento dell'iniziativa di Porta Vittoria. A seguito di un iniziale interesse, con Intesa San Paolo e Deutsche Bank e con l'aiuto dello studio Bonelli Errede Pappalardo si svolge il lavoro

propedeutico all'individuazione della struttura del finanziamento e alla definizione degli aspetti legali, finanziari e societari.

- Le maggiori criticità riscontrate nell'ottenimento dei necessari affidamenti sono rappresentate:
 - dal coinvolgimento dell'azionista di maggioranza nei fatti di cui alle note vicende giudiziarie
 - dalla reticenza degli Istituti a finanziare una società (Porta Vittoria) controllata al 100% da una società inserita nella *"black list"* di Consob
 - dalla posizione assunta dalla società di revisione KPMG (e di conseguenza dal Collegio Sindacale) sull'assenza dei presupposti di continuità aziendale di IPI e della sua controllata Porta Vittoria
 - da un livello di redditività dell'iniziativa non elevato

- Si decide di prorogare ulteriormente l'inizio lavori al 30 novembre 2007, con l'accordo dell'impresa Colombo ed Elia.

- Gli istituti bancari interessati pongono il vincolo di voler strutturare l'operazione in modo che non si finanzi direttamente IPI al fine di proteggere la Banca da utilizzi non mirati dei finanziamenti concessi. Emerge che la struttura legale che verrà richiesta per erogare il finanziamento sarà condizionata dalla necessità di garanzie particolari di governance. Nel CdA del 9 novembre viene riferito che è allo studio di entrambi gli Istituti l'ipotesi di trasferire l'iniziativa di Porta Vittoria in un fondo immobiliare vuoto di proprietà IPI S.p.A.

- A inizio dicembre 07 IntesaSanPaolo dà la propria disponibilità a finanziare il Progetto di Sviluppo; l'operazione viene in parallelo sottoposta al Comitato Internazionale di Deutsche Bank a Londra, che rifiuta di finanziare anche indirettamente IPI nel presente assetto proprietario.

- In relazione al protrarsi delle attività connesse al reperimento e alla formalizzazione del finanziamento, l'inizio lavori viene ulteriormente prorogato al 15 febbraio 08, d'accordo con l'impresa Colombo ed Elia. A partire da gennaio 2008 sono state interrotte anche le attività relative alle opere di urbanizzazione primaria. Le uniche attività in corso sono quelle di bonifica su una porzione delle aree pubbliche, funzionali alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

- L'8 febbraio 2008 il Presidente Tatò sottoscrive un protocollo d'intesa con BNL Fondi Immobiliari, condizionato all'approvazione dell'operazione da parte degli organi deliberanti delle Parti, con cui sono state convenute le modalità di utilizzo di un fondo immobiliare cui apportare l'area di Porta Vittoria. A fronte dell'apporto, IPI Porta Vittoria riceverebbe in cambio le quote del fondo diventando quotista unico. Successivamente parte delle quote verrebbero alienate ad investitori terzi, permettendo così ad IPI PV di monetizzare parte del proprio investimento e reperire risorse finanziarie. Tale cessione riguarderebbe una quota di minoranza, rimanendo la quota di IPI PV almeno pari all'80%. Il Fondo verrebbe gestito da una SGR: nel comitato di controllo del fondo IPI avrebbe 4 rappresentanti su 5. Al fine di ottenere l'approvazione formale al finanziamento da parte del comitato crediti di Intesa San Paolo, occorre individuare un partner che acquisisca una partecipazione di minoranza (inferiore al 20% e superiore al 15%) delle quote del fondo immobiliare e che sia anche di gradimento di Banca Intesa. Le trattative per la individuazione di questo partner possono dunque proseguire senza creare un vincolo irreversibile per la Società, che può anche in futuro ed anche dopo l'esito favorevole della riunione del comitato crediti di Intesa San Paolo S.p.A., rinunciare dall'operazione senza pregiudizio alcuno, salvo il pagamento di una penale di € 100.000 a BNL Fondi Immobiliari quale indennizzo per le attività nel frattempo svolte per la strutturazione del loro fondo immobiliare sulle esigenze della nostra società. Il Fondo Immobiliare è l'unico strumento individuato dall'Istituto di credito per garantirsi che la destinazione del finanziamento coincida con lo scopo per cui viene erogato. (all. 7 e 8 Memorandum L. Morselli, Protocollo di accordo e Regolamento di gestione del fondo)
- Successivamente IPI riceve lettere datate 8 febbraio 08 da BIM S.p.A. e Finpaco Properties Srl che diffidano Presidenti e Consigli di Amministrazione di IPI S.p.A. e di IPI PV dallo svolgere attività che pregiudichino il controllo del patrimonio sociale, invitando i rispettivi Presidenti a limitarsi all'attività di ordinaria amministrazione. La lettera Finpaco a firma del prof. Sarcone specifica inoltre che l'operazione di finanziamento di Porta Vittoria, nei termini di conferimento in un fondo, sarebbe di indubbio danno per la società e per i soci. (all. 9)
- Trascorso il termine di metà febbraio, senza che siano intervenute le condizioni per la ripresa dei lavori, viene concordata una nuova proroga con l'impresa Colombo a fine maggio 08.

- Il CdA del 20 febbraio 08 preso atto dell'avanzamento delle attività in merito al finanziamento e delle lettere degli azionisti, anche alla luce della richiesta della Banca di approvazione del finanziamento da parte dell'Assemblea di IPI S.p.A., autorizza il Presidente e la dott.sa Morselli a proseguire nelle trattative, demandando ad un momento successivo una decisione definitiva in merito al perfezionamento dell'operazione.
- L'iniziativa è stato oggetto di valutazione da parte di CBRE (valori al 31/12/07) e di Deutsche Bank in relazione alla due diligence effettuata per valutarne la finanziabilità. IPI ha elaborato un proprio Business Plan. (all. 10)
- In data 12 marzo 08 perviene da Finpaco Properties S.p.A. lettera a firma prof. Sarcone indirizzata al Presidente e ai consiglieri di amministrazione di IPI S.p.A. nonché al Collegio sindacale, con richiesta di procedere nei termini minimi previsti dalla legge e dallo statuto alla convocazione di un'assemblea ordinaria avente il seguente ordine del giorno:
 1. Informativa e conseguenti deliberazioni a tutela del valore economico e dell'assetto strategico del Gruppo, sull'operazione di finanziamento Porta Vittoria
 2. Ampliamento del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione da 7 a 11 membri
 3. nomina dei nuovi consiglieri. (all. 11)
- Il 25 marzo 08 il Comune di Milano – Direzione Centrale Sviluppo del Territorio, Sportello unico per l'edilizia, invia comunicazione al Presidente di IPI PV, e per conoscenza alla Società Elia, al Direttore dei Lavori e al collaudatore delle opere pubbliche, chiedendo conto dello stato di attuazione degli interventi e delle motivazioni circa i ritardi registrati. In tale nota vengono tra l'altro richiamati i termini per l'inizio lavori, rispettivamente il 30/05/08 e il 24/07/08, relativi ai permessi di costruire rilasciati e l'inadempimento rispetto al pagamento della seconda rata del costo di costruzione. (all. 12)

3. Criticità della situazione in essere

3.1. Gli impegni economici assunti in assenza di copertura finanziaria

- Gli impegni economici ammontano a circa € 200 milioni IVA compresa. Complessivamente sono stati pagati 15 mio/€ (IVA compresa)
Lo scaduto totale al 31 marzo è pari a 8,5 mio/€ (IVA compresa).

3.2. Gli effetti che ne derivano

- La mancanza di finanziamento e di liquidità che non consente più neanche la gestione delle attività ordinarie determina:
 - penali sui ritardati pagamenti del costo di costruzione relativo ai Permessi di costruire (rata di circa 1,1 mio/€ con scadenza a dicembre 07 non pagata)
 - rischio di escussione delle fideiussioni a garanzia del pagamento del costo di costruzione da parte del Comune di Milano (3,3 mio/€ escluse penali);
- il prolungato fermo lavori a sua volta implica:
 - rischio richiesta danni da Sviluppo Vittoria per inottemperanza nella realizzazione di opere di urbanizzazione (non quantificabile)
 - rischio di escussione delle fideiussioni a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Milano (6,9 mio/€)

3.3. Decisioni da assumere

- Le scadenze di maggio e luglio relative all'inizio lavori dei Permessi di costruire opere private per le quali non è prevista - secondo i termini dei Permessi stessi - la possibilità di proroga dell'inizio lavori implicano:
 - la necessità di dare entro maggio/luglio l'inizio lavori dei Permessi di costruire opere private
 - la disponibilità di 10 mio/€ di cassa per pagare lo scaduto dell'impresa Colombo per 5 mio/€ e 5 mio/€ per le prime lavorazioni da effettuare
- 3 mio/€ per opere di urbanizzazione primaria per portare a termine le attività ed evitare l'escussione della fideiussione di 6,9 mio/€

Per quanto riguarda le scadenze del Programma di Intervento e dei singoli atti autorizzativi si rimanda al Parere Legale Avv. Prof. Giuseppe Pericu (all. 13) e alla lettera del Comune di Milano del 25 marzo 08 (all. 12).

In sintesi - in attesa del finanziamento per lo sviluppo del progetto - è necessario comunque disporre subito di 16 mio/€, al netto degli incassi previsti da Elia per circa 3 mio/€ cui va comunque garantita la continuità della realizzazione, per finanziare:

- Impresa Colombo pari a 10 mio/€
- opere di urbanizzazione pari a 3 mio/€
- lo scaduto (escluso quanto dovuto all'impresa Colombo) pari a 3,5 mio/€ (Comune di Milano, progettisti, altri fornitori)

- il costo di costruzione dei Permessi opere private pari a 3,6 mio/€ incluse penali (di cui 1,3 mio/€ compreso nello scaduto di 3,5 mio/€)

Pertanto risulta necessario

- Approvare il finanziamento proposto o produrre alternativa paritetica in termini di tempi e importo finanziabile

In alternativa

- Disporre subito di 16 mio/€, come soluzione transitoria, in attesa comunque di finanziamento del progetto, per superare le criticità sopra esposte.

Torino, 20 marzo 2008

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente e Amministratore Delegato

Francesco Tatò

Elenco allegati

- Allegato 1* Preliminare di compravendita fra Risanamento SpA e Danilo Coppola, 4 febbraio 2005;
- Allegato 2* Atto di cessione di partecipazione azionaria fra Risanamento SpA e IPI SpA, 30/06/2005;
- Allegato 3* Scrittura privata fra Risanamento SpA e IPI SpA del 30 giugno 2005;
- Allegato 4* Lettera del Presidente di IPI Porta Vittoria SpA a IPI SpA, 14 maggio 2007;
- Allegato 5* Relazione di KPMG SpA allegata al bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31/12/06, 4 giugno 2007;
- Allegato 6* Relazione di KPMG SpA allegata al bilancio di IPI Porta Vittoria SpA al 31/12/06, 11 giugno 2007;
- Allegato 7* Memorandum del Consigliere Lucia Morselli allegato al verbale del CdA di IPI SpA, 20 febbraio 2008;
- Allegato 8* Protocollo di accordo tra BNL Fondi Immobiliari e IPI Porta Vittoria SpA sottoscritto in data 8 febbraio 2008;
Regolamento di gestione del Fondo "Mattone";
- Allegato 9* Lettere di BIM SpA e Finpaco Properties SpA ai presidenti del CdA di IPI SpA e IPI Porta Vittoria SpA, 8 febbraio 2008;
- Allegato 10* Riepiloghi dati Business Plan Deutsche Bank, Valutazione CBRE e Business Plan IPI;
- Allegato 11* Lettera di Finpaco Properties SpA a tutti i componenti del CdA e al Collegio Sindacale di IPI SpA, 12 marzo 2008;
- Allegato 12* Lettera del Comune di Milano a IPI Porta Vittoria SpA, 25 marzo 2008;
- Allegato 13* Parere Legale Avv. Prof. Giuseppe Pericu, 4 aprile 2008 – Sono omessi i relativi allegati, disponibili a richiesta presso la Società

Si omettono gli allegati che saranno disponibili su richiesta presso la Sede della Società

Punto 5 dell'ordine del Giorno – “Proposta di ampliamento del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione da 7 a 11 e conseguente nomina di quattro nuovi consiglieri”

Signori Azionisti,

su richiesta dell’Azionista Finpaco prevenuta alla Società in data 12 marzo 2008 ai sensi dell’art. 2367 Codice Civile, siete stati convocati in assemblea per deliberare in merito alla proposta, avanzata dal suddetto socio, di ampliamento del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione da 7 fino a 11 e conseguente nomina dei nuovi consiglieri.

Al riguardo rammentiamo che, essendo applicabile per la nomina l’art. 11 dello statuto che è integralmente riportato in calce, le nomine avvengono sulla base di liste di candidati e, in presenza di più liste, uno dei nuovi consiglieri è espresso dalla seconda lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti.

Hanno diritto a presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti il 2,5% del capitale come indicato nell’avviso di convocazione dell’assemblea.

L’assemblea dovrà pertanto stabilire il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione e procedere alla nomina dei nuovi consiglieri fissando la durata del loro mandato. A tal proposito Vi proponiamo di farla coincidere con quella del mandato triennale in corso, e cioè fino all’assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2009, ed inoltre di consentire che anche i nuovi amministratori non siano vincolati dal divieto di cui all’art. 2390 codice civile.

Torino, 20 marzo 2008

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente e Amministratore Delegato

Francesco Tatò

Art. 11 Statuto – Consiglio di Amministrazione

La società è amministrata da un consiglio di amministrazione formato da 5 a 11 componenti, secondo determinazione dell’assemblea.

La nomina del consiglio di amministrazione avviene sulla base di liste di candidati.

In presenza di più liste uno dei membri del consiglio di amministrazione è espresso dalla seconda

lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti.

Hanno diritto a presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti la percentuale stabilita per la Società dalla disciplina in vigore; tale percentuale deve essere indicata nell'avviso di convocazione dell'assemblea.

Un azionista non può presentare né votare più di una lista, anche se per interposta persona o per il tramite di società fiduciarie. Gli azionisti appartenenti al medesimo gruppo e gli azionisti che aderiscano ad un patto parasociale avente ad oggetto azioni della società non possono presentare o votare più di una lista, anche se per interposta persona o per il tramite di società fiduciarie. Un candidato può essere presente in una sola lista, a pena di ineleggibilità.

I candidati inseriti nelle liste devono essere elencati in numero progressivo e possedere i requisiti di onorabilità previsti dalla legge.

Il candidato indicato al numero uno dell'ordine progressivo deve essere in possesso anche dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge.

Le liste presentate devono essere depositate presso la sede della società almeno quindici giorni prima di quello previsto per l'assemblea chiamata a deliberare sulla nomina del consiglio di amministrazione.

Unitamente a ciascuna lista, entro il termine sopra indicato, sono depositate la certificazione rilasciata da intermediario abilitato attestante la titolarità della partecipazione dell'azionista nonché le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura, forniscono un'esauriente informativa sulle loro caratteristiche personali e professionali e attestano, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti prescritti.

I candidati per i quali non sono osservate le regole di cui sopra non sono eleggibili.

Determinato da parte dell'assemblea il numero degli amministratori da eleggere, si procede come segue:

1. dalla lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sono eletti, in base all'ordine progressivo con il quale i candidati sono elencati nella lista, tutti gli amministratori da eleggere tranne uno;

2. *dalla seconda lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti è eletto, in conformità alle disposizioni di legge, un amministratore in base all'ordine progressivo con il quale i candidati sono elencati nella lista.*

Non si tiene conto delle liste che abbiano conseguito in assemblea una percentuale di voti inferiore alla metà di quella richiesta al quarto comma del presente articolo.

Le precedenti regole in materia di nomina del consiglio di amministrazione non si applicano qualora non siano presentate o votate almeno due liste né nelle assemblee che devono provvedere alla sostituzione di amministratori in corso di mandato. In tali casi l'assemblea delibera a maggioranza relativa.

Salvo quanto precede, nomina, cessazione, sostituzione, decadenza e revoca degli amministratori sono regolate a norma di legge.

Peraltro qualora, per dimissioni o altre cause, venga a cessare la maggioranza degli amministratori di nomina assembleare, l'intero consiglio si intenderà cessato e l'assemblea per la nomina del nuovo consiglio dovrà essere convocata d'urgenza dagli amministratori rimasti in carica.