

"IPI S.p.A."

Sede Torino, via Nizza n. 262/57

Capitale sociale euro 71.372.233

Registro delle imprese - ufficio di Torino

n. 02685530012

Direzione e coordinamento

MI.MO.SE. - Società per Azioni

Torino, via Valeggio n. 41

\* \* \* \* \*

Verbale della parte ordinaria dell'assemblea degli  
azionisti tenutasi il 14 aprile 2010.

\* \* \* \* \*

Il quattordici aprile duemiladieci,

in Torino, presso l'Hotel Le Meridien Turin Art +  
Tech, via Nizza n. 230 (Lingotto), alle ore 11 cir-  
ca, si è riunita in prima convocazione l'assemblea  
ordinaria e straordinaria degli azionisti della So-  
cietà, convocata con avviso pubblicato suiquotidia-  
ni La Stampa e Il Sole 24 Ore in data 23 marzo 2010  
per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

Parte ordinaria

1. Relazione sulla gestione e bilancio d'esercizio  
al 31 dicembre 2009. Relazione del collegio sindaca-

1e. Delibere relative.

2. Conferimento incarico per la revisione del bilancio d'esercizio, del bilancio consolidato e della regolare tenuta della contabilità sociale per gli esercizi 2010 - 2011 - 2012 ai sensi dell'art. 116, comma 2, del D.Lgs 24 febbraio 1998 n. 58 (TUF); determinazione del relativo compenso.

3. Proposta di autorizzazione ad acquistare e disporre di azioni proprie.

Parte straordinaria

4. Proposta di modifica dello statuto sociale e di conferimento di delega al consiglio di amministrazione ad aumentare il capitale sociale ed emettere obbligazioni convertibili.

Nel giustificare l'assenza del presidente del consiglio di amministrazione dott.ssa Franca BRUNA SEGRE, ai sensi dell'articolo 8 dello statuto sociale assume la presidenza e regola lo svolgimento dell'assemblea il vice presidente del consiglio di amministrazione e amministratore delegato dott. Massimo SEGRE il quale, con il consenso dell'assemblea, chiama a fungere da segretario per la parte ordinaria il notaio avv. Francesco PENE VIDARI.

Avuto il consenso dell'assemblea il presidente prima

di iniziare i lavori assembleari ricorda che ricorre il quarantennale della Società;

precisa che la Società è nata il 5 febbraio 1970 ed è stato faticoso ricostruire l'effettiva data di nascita di IPI in quanto la stessa si è evoluta, vi sono state fusioni, scissioni e incorporazioni varie ma il nome IPI esiste dal 1970 con varie vicende e passaggi di proprietà;

sottolinea che IPI non sarebbe quello che è se non avesse dei collaboratori speciali e affezionati che l'hanno seguita durante tutto il suo percorso.

Informa poi che è funzionante un sistema di registrazione dello svolgimento dell'assemblea al fine di agevolare la stesura del verbale della riunione e che sono presenti in sala alcuni collaboratori per motivi di servizio.

Precisa che l'assemblea è stata indetta in prima convocazione per oggi, mercoledì 14 aprile 2010, alle ore 11, come risulta dall'avviso pubblicato sui quotidiani Il Sole 24 ore e La Stampa di martedì 23 marzo 2010 così come prescritto dall'articolo 7 dello statuto.

Informa che:

. l'elenco nominativo dei partecipanti all'assemblea

(parte ordinaria) verrà inserito quale allegato al presente verbale (allegato "A") per farne parte integrante e sostanziale; dallo stesso potranno essere desunti i dati concernenti l'azionista, l'eventuale soggetto da questi delegato a partecipare ai lavori nonché i partecipanti in qualità di creditori pignoratizi, riportatori o usufruttuari,

. di coloro che hanno espresso voto favorevole, voto contrario, si sono astenuti o si sono allontanati prima di ogni singola votazione verrà dato atto nel verbale assembleare.

A tal fine, per favorire una corretta verbalizzazione, prega coloro che dovessero assentarsi di volerlo far constatare all'uscita della sala e, in caso di prossimità di una votazione, di dichiararlo alla presidenza e al segretario.

Precisa che è stato permesso ad esperti, analisti finanziari e giornalisti qualificati di assistere alla riunione assembleare.

Fa presente che l'elenco degli azionisti con percentuali di possesso superiore al 2% del capitale sociale con diritto di voto, risultanti dal libro soci integrato dalle altre informazioni a disposizione della Società alla data del 13 aprile 2010, è il se-

guente:

\* IPI DOMANI S.p.A. n. 66.551.087 azioni (93,245%)

\* FINPACO PROPERTIES S.p.A. in liquidazione n. 3.853.360 azioni (5,399%), di cui n. 3.450.000 azioni in pegno a Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A..

Comunica che gli azionisti di ultima istanza che partecipano al capitale della IPI S.p.A. con percentuali di possesso superiore al 2% alla data del 13 aprile 2010 sono:

\* SEGRE Massimo che indirettamente possiede n. 66.551.087 azioni ordinarie, pari al 93,245% del capitale sociale con diritto di voto;

\* COPPOLA Danilo che indirettamente possiede n. 3.853.360 azioni ordinarie, pari al 5,399% del capitale sociale con diritto di voto.

Informa che non sussistono patti parasociali che abbiano ad oggetto le azioni IPI S.p.A. e che alla data odierna non sono possedute dalla Società azioni proprie.

Precisa che la sintesi degli interventi, così come le risposte fornite e le eventuali dichiarazioni a commento, faranno parte del verbale e che pertanto non si rende necessaria la predisposizione di un ap-

posito allegato allo stesso, intendendosi espressamente prescelta una modalità di verbalizzazione estesa.

Con riferimento agli adempimenti connessi all'incarico di revisione del bilancio e di controllo continuativo della regolare tenuta della contabilità, informa che la KPMG S.p.A. ha fatturato un corrispettivo complessivo di euro 47.307 di cui:

- \* euro 30.550 a fronte di n. 377 ore di revisione impiegate per il bilancio civilistico e per i controlli periodici sulla regolare tenuta della contabilità;

- \* euro 7.300 a fronte di n. 100 ore di revisione impiegate per il bilancio consolidato;

- \* euro 6.357 a fronte di n. 80 ore di revisione impiegate per la relazione semestrale al 30 giugno 2009;

- \* euro 3.100 per spese.

Comunica che nel fascicolo (allegato "B") di bilancio consegnato, insieme alla relazione e al bilancio civilistico vi è il bilancio consolidato di gruppo dell'esercizio 2009 che, pur non essendo oggetto di discussione e di approvazione da parte dell'assemblea, fornisce una più ampia e significativa infor-

mazione agli azionisti.

Informa che oltre ad esso, quale vice presidente del consiglio di amministrazione e amministratore delegato della Società, sono presenti l'amministratore delegato dott. Vittorio MOSCATELLI e il consigliere rag. Esterino CERIA mentre hanno giustificato l'assenza il presidente del consiglio di amministrazione dott.ssa Franca BRUNA SEGRE ed il consigliere dott. Donato Maria PEZZUTO.

Precisa che sono inoltre presenti i sindaci:

dott. Antonio Massimo MUSETTI - presidente del collegio sindacale

dott. Fabrizio MANACORDA - sindaco effettivo

dott. Carlo RE - sindaco effettivo.

Comunica che sono presenti in sala per la società di revisione KPMG S.p.A. il dott. Roberto BIANCHI e il dott. Carlo GARBARINO e che all'ingresso in sala è stato consegnato un fascicolo contenente copia delle relazioni oggetto della presente assemblea.

Precisa che il capitale sociale di IPI S.p.A., totalmente versato, ammonta a euro 71.372.233 rappresentato da n. 71.372.233 azioni ordinarie del valore nominale di euro 1 cadauna.

Chiede a chi fosse eventualmente carente di legitti-

mazione al voto ai sensi di legge di farlo presente. Nessuno avendo significato un proprio impedimento, dichiara che si è proceduto alla verifica della identità e della legittimazione all'esercizio dei diritti di voto in capo ai partecipanti all'assemblea a sensi di legge.

Comunica che sono presenti in proprio o per delega azionisti rappresentanti n. 66.576.997 azioni con diritto di voto pari al 93,281% delle n. 71.372.233 azioni costituenti il capitale sociale.

Adempite tutte le formalità prescritte dalla legge, che invita il segretario a verbalizzare, dichiara l'assemblea validamente costituita in prima convocazione ai sensi di legge e di statuto ed atta a discutere e deliberare sull'ordine del giorno.

Quindi, dopo aver dato lettura dell'ordine del giorno, passa alla trattazione del punto

1. Relazione sulla gestione e bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009. Relazione del collegio sindacale. Delibere relative

e chiede all'assemblea se è d'accordo a che venga omessa la lettura della relazione sulla gestione e del bilancio d'esercizio, procedendo ad una più generale illustrazione dell'andamento del Gruppo e



dando invece integrale lettura della proposta di destinazione del risultato d'esercizio.

L'azionista Marco Geremia Carlo BAVA

sottolinea che la fiducia è difficile da dare alle persone che non si conoscono e ancor di più alle persone che si conoscono;

sostiene che gli è difficile dar credito al presidente perché ogni volta che si è trovato in operazioni dallo stesso gestite ha notato che applicava in modo molto rigido la legge; si riferisce in particolare al fatto di non aver ricevuto prima il bilancio;

precisa di aver chiamato nei giorni precedenti l'assemblea i collaboratori di studio del presidente per ricevere il bilancio ma gli è stato risposto che non vi erano copie disponibili;

evidenzia anche una certa rigidità nella richiesta di copia del libro soci che invece altri gruppi danno tranquillamente;

dichiara di non aver ricevuto il bilancio prima dell'assemblea e che non è d'accordo nell'omissione della lettura del bilancio;

vorrebbe avere una disamina delle cause in corso e degli eventi giudiziari che coinvolgono la società.

Il presidente

chiarisce che copie del bilancio erano disponibili presso la sede sociale e non presso il proprio studio professionale, per cui i suoi collaboratori di studio erano impossibilitati ad esaudire la richiesta;

propone all'azionista BAVA di sospendere il proprio giudizio sull'omissione della lettura del bilancio e di rinviarla eventualmente a dopo l'informativa che riceverà dall'amministratore delegato e nel caso la riterrà ancora insufficiente, gli verrà data lettura del bilancio.

L'azionista Marco Geremia Carlo BAVA

chiede che la Società si impegni a mandare il bilancio a chi ha partecipato alle ultime due assemblee.

Il presidente

si riserva, su questo argomento, di rispondere all'azionista successivamente.

Avuto il consenso dell'assemblea, il presidente dà lettura della proposta di destinazione del risultato dell'esercizio 2009 riportata alla pagina 57 del fascicolo di bilancio distribuito e che qui di seguito si trascrive:

"Signori Azionisti,

Vi proponiamo di approvare il Bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2009 di IPI S.p.A., che si chiude con una perdita di euro 5.255.377 che Vi proponiamo di coprire mediante utilizzo degli utili degli esercizi precedenti portati a nuovo.".

Viene poi data per letta, con il consenso dell'assemblea e dei sindaci, la relazione del collegio sindacale.

L'azionista Marco Geremia Carlo BAVA

fa presente che gli è stata consegnata una copia del bilancio senza la pagina 57.

Il presidente

si scusa per l'errore ed immediatamente una nuova copia viene consegnata al socio.

Il presidente passa poi la parola al dott. Vittorio MOSCATELLI il quale

premette che per valutare il bilancio 2009 di IPI S.p.A. bisogna considerare le vicende che hanno coinvolto la Società, ossia due OPA, l'aumento di capitale e l'iniziativa Porta Vittoria di Milano;

ricorda che il socio di maggioranza dell'epoca aveva un importante credito nei confronti della Società con scadenza al 31 dicembre, e vi era uno stallo finanziario su Porta Vittoria, in quanto la Società

non aveva risorse;

evidenzia che il bilancio 2009 ha una prevalenza di elementi straordinari rispetto all'attività corrente ordinaria;

illustra, in particolare, la cessione di Porta Vittoria, la transazione con il Gruppo Risanamento ed una serie di accertamenti tributari effettuati su operazioni concluse nel 2005 e 2006 e l'aumento di capitale, ribadendo che tali elementi sono stati fondamentali nella determinazione del bilancio più dell'attività corrente;

precisa che nell'attività corrente a livello consolidato, nel 2009, la Società ha avuto ricavi per 27 milioni di euro rispetto ai 50 milioni di euro dell'esercizio precedente e la variazione di 20 milioni di euro circa è stata data dalle minori vendite concentrate sull'immobile sito in Milano - Corso Magenta;

fa presente che nel primo trimestre del 2010 si è riscontrato un aumento delle vendite ed è aumentata la capacità aziendale di essere attivi sul mercato;

rende noto che i ricavi dei servizi immobiliari sono rimasti invariati, ma che si sta cercando di riacquisire quote di mercato anche con azioni di marke-

ting e di tornare ad essere nuovamente un "player" importante dei servizi immobiliari;

osserva che nel 2009 i ricavi nei servizi immobiliari sono stati di 2 milioni di euro, invariati rispetto al 2008, e l'ammontare dei canoni di locazione è stato pari a 13.300.000 euro;

fa notare che tali importi costituiscono la base con cui la Società fa fronte ai propri debiti e ai costi operativi, e che nel 2010 è in corso una crescita dei ricavi legata all'aumento degli spazi affittati degli uffici del Lingotto fino quasi al totale riempimento;

riferisce che altri ricavi della Società sono rappresentati dalle prestazioni alberghiere svolte tramite "Le Meridien Turin Art + Tech" e "Le Meridien Lingotto", strutture gestite direttamente dalla Società con un contratto di management pattuito con il Gruppo "Le Meridien", ora "Starwood", con scadenza al 31 dicembre 2010, il cui rischio tuttavia grava sul gestore;

informa che si è alla ricerca di formule alternative e di altre soluzioni;

fa sapere che i ricavi dell'attività alberghiera hanno risentito pesantemente della crisi, in quanto

oltre il 50% della clientela è di tipo "corporate", ma che nel corso del primo trimestre 2010 sono stati quasi raggiunti i livelli di ricavi del 2008;

rende noto che il risultato operativo prima di interessi e imposte è sceso a 4,6 milioni di euro rispetto ai 25,5 milioni di euro dell'esercizio precedente a causa di alcuni accantonamenti; che l'utile consolidato è pari a 0,5 milioni di euro rispetto ai 10 milioni di euro del 2008; che la Società ha una posizione finanziaria negativa per circa 78 milioni di euro rispetto ai 226 milioni di euro del 2008, grazie all'aumento di capitale, alla vendita di Porta Vittoria ed a una limitata positiva generazione di cassa;

ritiene, pertanto, che la Società goda di una posizione di relativa tranquillità e possa far fronte alle proprie obbligazioni e rende noto che il patrimonio netto della Società è pari a 167 milioni di euro;

si sofferma sulle due operazioni di vendita di Porta Vittoria e di transazione con il Gruppo Risanamento; afferma, in relazione alla vendita di Porta Vittoria, che si è avuta una perdita civilistica di circa 6 milioni di euro ma che, a livello di bilancio con-

solidato, l'operazione si è chiusa sostanzialmente in pareggio dal momento che IPI s.p.a. non aveva svalutato la propria partecipazione in Porta Vittoria negli esercizi precedenti;

aggiunge che la scelta di vendere Porta Vittoria è stata determinata da motivazioni diverse: i margini attesi sull'operazione non erano entusiasmanti, servivano 150 milioni di euro per i lavori oltre a 80 milioni di euro per saldare i debiti verso il Gruppo Coppola, nonché il rischio di aggressione di tali debiti da parte dei potenziali creditori del Gruppo Coppola;

fa presente che attualmente IPI S.p.A., in merito a Porta Vittoria, è creditrice di 54 milioni di euro verso la società proprietaria dell'area, libera da ipoteche, garantiti da pegno sulle quote della società e da impegni collaterali come, ad esempio, il fatto che non possano essere assunti mutui senza l'assenso del creditore;

rende noto che tale credito è scadenzato a 36 mesi, ed è verso la società e non verso il suo azionista, e che ovviamente si tratta di un credito da tenere in considerazione e da monitorare;

aggiunge che è, inoltre, previsto un mandato di in-

termediazione a vendere gli immobili che verranno realizzati e si è così in grado di monitorare il flusso di cassa del debitore;

espone, in relazione all'operazione con il Gruppo Risanamento, che vi era un contratto preliminare di acquisto per l'area di Sesto San Giovanni con una caparra già corrisposta, che il Tribunale di Milano aveva respinto la richiesta avanzata da IPI S.p.A. di ottenere un decreto ingiuntivo per ben due volte, che IPI S.p.A. aveva ottenuto un decreto ingiuntivo contro Risanamento in relazione al cambio di destinazione su Porta Vittoria, nonché che esistevano alcune partite minori;

aggiunge che, nella declamata situazione di insolvenza del Gruppo Risanamento e sotto la condizione dell'approvazione del Tribunale di Milano, si è arrivati ad una transazione ove il Gruppo Risanamento ha ceduto ad IPI S.p.A. una società proprietaria di 7/8 aree del valore di 43 milioni di euro e 16 milioni di euro di debiti e, quindi, con un patrimonio netto pari a 27 milioni di euro; precisa che successivamente un immobile è già stato venduto mentre le altre aree sono da sviluppare;

rende noto, in relazione agli accertamenti fiscali,



relativi ad operazioni effettuate nel biennio 2005/2006, che la Società ha fatto opposizione agli stessi, ed ha effettuato accantonamenti per 14 milioni di euro, valutati come congrui da parte del consiglio di amministrazione;

fa sapere che vi sono state altre vertenze nei confronti della Società, tra cui l'azione ai sensi della legge 231, definita con un patteggiamento e con il pagamento della sanzione amministrativa minima di 103 mila euro, a fronte di un accantonamento di 1,5 milioni di euro;

segnala che la Società è stata condannata da un Collegio Arbitrale al pagamento di 1,7 milioni di euro nei confronti della Società costruttrice del "Le Meridien Turin Art + Tech";

riferisce che, in seguito ai licenziamenti del personale avvenuti nel corso del 2006, la Società ha vinto 11 cause, mentre ha perso una sola controversia, per la quale IPI S.p.A. è stata condannata al reintegro con un indennizzo di 26 mila euro;

fa sapere che la Società ha anche alcuni contenziosi attivi contro un Gruppo romano di intermediazione relativo a commissioni indebitamente percepite per circa 3 milioni di euro e contro alcuni professioni-

sti per le attività svolte nel corso del 2005 e 2006;

conclude evidenziando che nel bilancio il patrimonio risulta molto frammentato a causa degli IAS, ma che il totale risulta pari a 270 milioni di euro, che rappresenta un valore inferiore rispetto a quello di mercato.

#### Il presidente

precisa all'azionista BAVA che il libro soci è stato gestito fino al 31 marzo 2010 dalla Servizio Titoli S.p.A. e non è ancora stato completato il passaggio delle consegne e mancano quindi dei dati;

precisa che il problema del libro soci è dato dal fatto che la normativa, da una parte, prevede la pubblicità nei confronti dei soci e, dall'altra, tutela la privacy; la Società è titolata a fare un'elaborazione del libro soci per cercare di estrapolare quali siano i maggiori soci in quanto quale emittente titoli diffusi deve recepire i regolamenti previsti dalla Consob; per parte sua il libro soci è un insieme di scritture cronologiche, senza alcun criterio sistematico;

si scusa ancora per aver dato all'azionista BAVA un bilancio senza la pagina 57; commenta come evidente-

mente possono accadere inconvenienti e fa notare come, tra gli inconvenienti ci possa essere una delega con la data errata, come quelle ricevute dall'azionista BAVA;

precisa, per quanto riguarda la richiesta fatta dall'azionista BAVA di inviare il bilancio agli azionisti presenti nella precedente assemblea, che questo non è stato fatto perchè IPI è una società non quotata e uno dei motivi della non quotazione è il risparmio dei costi di tutti i tipi;

osserva che attualmente la Società è un'emittente titoli diffusi ma non è detto che la situazione rimanga tale, perché vi sono determinate posizioni che, a suo avviso, non sono state valutate completamente dalla Consob ed è possibile che l'IPI chieda una revisione della sua qualifica di emittente titoli diffusi;

sottolinea che una società è un'emittente titoli diffusi quando ha più del 5% di flottante e più di 200 azionisti;

afferma che non è sicuro che gli azionisti IPI siano più di 200 e che al 5% di flottante si arriva con la quota facente capo al signor Danilo COPPOLA che, a suo avviso, non va considerata in quanto è una quota

"sterilizzata" perchè sotto sequestro fino a qualche giorno fa;

coglie l'occasione per informare l'assemblea che nei giorni passati è stato fatto il dissequestro di tale quota;

per quanto riguarda gli accertamenti fiscali fornisce alcuni ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

Quindi il presidente chiede se ci sono interventi.

Una sintesi viene qui di seguito riportata.

L'azionista Marco Geremia Carlo BAVA

dichiara di rinunciare alle deleghe, se vi sono irregolarità nelle medesime;

lamenta che a pagina 138 del fascicolo distribuito non siano riportati i compensi di ogni singolo componente del consiglio di amministrazione.

Il presidente

precisa che, non essendo la società quotata, non è necessario riportare il dettaglio dei compensi dei singoli amministratori.

L'azionista Marco Geremia Carlo BAVA

ritiene che ci sia stata troppa indulgenza verso il signor Danilo COPPOLA;

racconta che quando Danilo COPPOLA, soggetto molto chiacchierato, arrivò a Torino, venne assistito dal-

la Banca della famiglia SEGRE e divenne anche coinquilino di via Valeggio 41, "mitico indirizzo" di Torino;

ricorda che alcune società del Gruppo COPPOLA avevano sede proprio in via Valeggio 41 e che COPPOLA divenne anche azionista della Banca Intermobiliare;

afferma che più il legame tra COPPOLA e la famiglia SEGRE si stringeva più la sua preoccupazione aumentava;

ricorda che il proprio sito internet è [www.marcobava.tk](http://www.marcobava.tk);

lamenta che gli sia stato richiesto il pagamento di 250 euro quale rimborso delle spese per avere copia dell'elenco soci e mostra la richiesta di pagamento a lui fatta da IPI.

#### Il presidente

precisa che in futuro non vi sarà più alcun addebito che, nel caso di specie, è stato causato dalla necessità di coprire le spese richieste dalla Servizio Titoli S.p.A..

#### L'azionista Marco Geremia Carlo BAVA

rimpiange il proprio precedente rapporto personale con la dirigenza della società;

ritiene di non avere nemici e afferma di aver cerca-

to di rappresentare la BIM tutte le volte in cui nessuno dei suoi delegati prendeva la parola in assemblea;

dà lettura del capo di imputazione nei confronti di Danilo COPPOLA, Alfonso CICCAGLIONE e Francesco BELLOCCHI e sottolinea che il comunicato incriminato è stato diramato da via Valeggio 41;

è dell'opinione che l'indulgenza nei confronti di Danilo COPPOLA non tuteli gli azionisti;

afferma che il Lingotto è un'operazione immobiliare sbagliata o che comunque non la si può definire così giusta come era l'operazione di Porta Vittoria e pensa che vi fossero numerose alternative alla dismissione di Porta Vittoria, quali ad esempio la dismissione del Lingotto stesso;

sostiene che il Lingotto sia stata la bara del Salone dell'Automobile di Torino;

ricorda di non volersi suicidare e che eventuali incidenti potrebbero non essere casuali;

crede nella buona fede del presidente ma pensa che, con la dismissione di Porta Vittoria, si sia fatta la cosa più sbagliata, perdendo l'asset più valido che aveva la società anche se si è mantenuto il margine sull'intermediazione delle future vendite;

osserva che la fantasia di Danilo COPPOLA in questi ultimi anni sia stato qualcosa di unico in questo paese e ricorda di aver sempre invitato la famiglia SEGRE a togliersi COPPOLA da casa;

ritiene che IPI abbia un credito verso un soggetto imprevedibile che non è assolutamente in grado di garantire la società;

è dell'opinione che la famiglia SEGRE sia una delle famiglie più importanti di Torino e non crede che non avesse i mezzi e le capacità per gestire il progetto di Porta Vittoria;

chiede se il credito di COPPOLA verso IPI era veramente incontestabile da parte della società e che vengano messi a disposizione degli azionisti i contratti conclusi dalla società con COPPOLA, in quanto dichiara di non fidarsi dello stesso;

pensa che attualmente non si stia facendo una gestione diretta allo sviluppo della società, ma solo una tranquilla gestione ordinaria.

L'azionista Carlo Maria BRAGHERO

ricorda la fondazione e il passato di IPI, nonché la figura di due importanti direttori generali quali Roberto GUARENA e Fosco FERRATO, al quale ultimo vuole rendere merito pubblicamente di aver saputo

tener diritta la barra durante la tempesta;

informa di non aver chiesto la documentazione per l'assemblea ma di essersi recato sul sito della società e di aver scoperto che, pur essendo ora IPI solo un'emittente titoli diffusi, era a disposizione tutta la documentazione ed invita la Società a proseguire su questa strada;

precisa che COPPOLA veniva alle assemblee IPI, che ne ha anche presiedute alcune e ricorda i rapporti amichevoli tra COPPOLA e gli esponenti della BIM.

La signora Maria Luisa ANELLI per delega dell'azionista EFIN ECONOMIA E FINANZA S.R.L.

afferma di aver seguito con attenzione l'esposizione dell'amministratore delegato MOSCATELLI e chiede notizie sul futuro della società ed in particolare su future vendite degli immobili;

domanda quando si prevede che inizierà l'attività di trading degli immobili di Porta Vittoria.

Il presidente

fa sapere di non essersi occupato di IPI S.p.A. fino a quando è venuto a conoscenza che la Procura della Repubblica non avrebbe richiesto il rinvio a giudizio;

afferma di essere molto interessato ad uno scambio



di idee in merito al Lingotto, ma di difendere la scelta di mantenere la proprietà del Lingotto e di procedere alla vendita di Porta Vittoria;

è del parere che il Lingotto rappresenti il fiore all'occhiello per la Società e che il valore dello stesso possa crescere anche in ragione della stazione della Metropolitana;

rammenta che per Porta Vittoria occorreva uno sforzo finanziario e che vi era un debito con scadenza 31 dicembre 2009;

ritiene che per gli azionisti sia desiderabile una gestione tranquilla e afferma che IPI S.p.A. vuole incrementare la propria attività nei servizi immobiliari, in quanto vi è un patrimonio di persone capaci nonostante tutto quanto accaduto negli ultimi anni;

ribadisce che Porta Vittoria non aveva possibilità di redditività tali da giustificare l'investimento con capitale proprio e ancor meno con capitale preso a prestito e che non si poteva fare a prescindere da COPPOLA;

rende noto che vi sono obblighi di riservatezza circa i compensi, ma che il consiglio di amministrazione attuale nella sua totalità costa meno del prece-

dente presidente;

afferma che il direttore generale continua ad esserci e si può continuare a parlare con lui essendo l'investor relator e assicura che si continuerà ad avere sul sito internet la documentazione delle prossime assemblee;

conclude informando il dott. BAVA che il noto comunicato stampa fu ai tempi diramato dagli uffici IPI e non da Via Valeggio n. 41.

L'amministratore delegato dott. Vittorio MOSCATELLI

aggiunge quanto segue:

circa l'operazione Porta Vittoria, vi è stata una valutazione di natura immobiliare e non si sono riscontrati i margini ed i ritorni attesi, per cui a suo avviso si trattava di un errore manageriale, per quanto concerne il futuro di IPI S.p.A., l'immobiliare può essere fatto solo da chi ha ingenti capitali; IPI S.p.A. ha nel suo patrimonio immobiliare il Lingotto che è affittato a primari utilizzatori con un rendimento superiore al 6% e che non è gravato da alcun debito; la Società ha risorse limitate e non intende effettuare operazioni con troppa leva, la Società ha le competenze per svolgere servizi immobiliari, come property, sviluppo e intermediazio-

ne,

una possibile modalità di sviluppo è data dalle SIIQ, cui conferire immobili e prestare servizi immobiliari,

la Società ha numerose filiali in gestione diretta e non in franchising, tra cui la nuova filiale di Torino,

percepisce un compenso di 300.000 euro annui.

L'azionista Marco Geremia Carlo BAVA

esprime il proprio apprezzamento per il fatto che l'amministratore delegato della società abbia rivelato il proprio compenso.

Il presidente

informa l'assemblea che egli percepisce 100.000 euro all'anno e che i consiglieri percepiscono 3.000 euro all'anno più un gettone di presenza.

L'azionista Marco Geremia Carlo BAVA

si compiace che vengano resi pubblici gli emolumenti percepiti dagli amministratori poiché ciò rappresenta un bel segnale;

esorta a salvaguardare l'occupazione poiché vi è del personale capace e poiché solo attraverso la presenza di personale capace la società ha delle possibilità di crescita;

chiede che si spieghi perché l'investimento di Porta Vittoria è stato considerato non più interessante, diversamente da quanto comunicato in precedenti assemblee dai precedenti amministratori.

Il presidente

osserva che, in seguito alla crisi in corso, il mondo è profondamente cambiato e che le previsioni fatte in passato oggi possono non trovare più riscontro.

L'azionista Marco Geremia Carlo BAVA

preannuncia il proprio voto negativo al bilancio e ribadisce il suo giudizio critico circa il Lingotto.

L'amministratore delegato Vittorio MOSCATELLI

dichiara che i lavori di costruzione a Porta Vittoria sono in corso e che l'attività di intermediazione nella vendita degli immobili non inizierà prima di 18/24 mesi;

afferma che aggiungendo al costo di acquisto dell'area di Porta Vittoria il costo di costruzione e sottraendo tale somma dal presumibile ricavato dalla vendita degli immobili emerge chiaramente come, allo stato attuale, non ci siano margini di guadagno rilevanti e quindi l'operazione non sia interessante;

osserva che il credito di IPI è garantito anche nel-

la peggiore delle ipotesi di vendita di Porta Vittoria.

Il presidente

aggiunge che, pur non augurando sventure ad un altro imprenditore, anche nella peggiore delle ipotesi con l'escussione del pegno sulla società, che peraltro non può assumere debiti verso terzi senza l'assenso del creditore, IPI è pienamente garantita.

Nessun altro chiedendo la parola, il presidente comunica che attualmente sono presenti in proprio o per delega azionisti rappresentanti n. 66.577.498 azioni con diritto di voto pari al 93,282% delle n. 71.372.233 azioni costituenti il capitale sociale.

Mette poi in votazione per alzata di mano l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009 dell'IPI S.p.A. e la proposta di destinazione del risultato di esercizio chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto.

Ultimata la votazione il presidente accerta che quanto sopra è approvato a maggioranza.

Hanno espresso voto favorevole gli azionisti IPI DOMANI S.p.A., rappresentata dal signor Massimo SEGRE, Aldo GNAVI e Mauro PICCARDI per complessive n. 66.576.592 azioni.

Hanno espresso voto contrario gli azionisti Marco Geremia Carlo BAVA, in proprio avendo rinunciato alle deleghe degli azionisti Pier Luigi ZOLA e Umberto Carlo ZOLA, nonché la EFIN ECONOMIA E FINANZA S.R.L., rappresentata dalla signora Maria Luisa ANELLI, per complessive n. 10 azioni.

Si è astenuuto l'azionista Carlo Maria BRAGHERO per n. 896 azioni.

Sul punto

2. Conferimento incarico per la revisione del bilancio d'esercizio, del bilancio consolidato e della regolare tenuta della contabilità sociale per gli esercizi 2010 - 2011 - 2012 ai sensi dell'art. 116, comma 2, del D.Lgs 24 febbraio 1998 n. 58 (TUF); determinazione del relativo compenso,

il presidente informa che:

- il consiglio di amministrazione di IPI S.p.A. si è riunito in data 12 marzo 2010 al fine di predisporre ed approvare la relazione del consiglio di amministrazione e la relativa proposta di delibera (allegato "C") da sottoporre all'assemblea degli azionisti,

- la relazione, nei quindici giorni precedenti la presente assemblea, è stata messa a disposizione

presso la sede legale e resa visibile anche sul sito internet della Società,

- in data 23 marzo 2010 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il D.Lgs. n. 39 del 27 gennaio 2010 che ha dato attuazione alla direttiva 2006/43/CE relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati,

- il decreto è entrato in vigore il 7 aprile 2010,

- a seguito del mutato quadro normativo la società di revisione KPMG S.p.A. ha predisposto e fatto pervenire alla Società nuova lettera di incarico di revisione contabile datata 12 aprile 2010 (allegato "D") che annulla e sostituisce la lettera di incarico datata 8 marzo 2010 in quanto non più applicabile e che si trova nel fascicolo distribuito,

- tra le principali modifiche derivanti dal mutato quadro normativo si segnalano:

. l'estensione della durata dell'incarico fino all'esercizio con chiusura al 31 dicembre 2014

. la modifica dell'oggetto dell'incarico

. i principi cui attenersi per lo svolgimento dell'incarico

. l'eliminazione, nell'oggetto dell'incarico, della

revisione limitata alla relazione semestrale in quanto IPI non è più obbligata alla predisposizione di tale documento

. le modalità di esecuzione dell'incarico.

Precisa poi che l'articolo 13 del D.Lgs. 39/2010 prevede che la proposta debba essere formulata dal collegio sindacale e dà la parola al presidente di tale organo il quale dà lettura della seguente nuova delibera riportata nel fascicolo distribuito:

"L'assemblea ordinaria della IPI S.p.A.

. esaminati i disposti dell'art. 116, comma 2, del Testo Unico della Finanza, dell'art. 2409-bis del Codice Civile e del D.Lgs. 39 del 27 gennaio 2010

. preso atto della lettera di incarico KPMG S.p.A. del 10 aprile 2006, integrata dalla lettera del 31 marzo 2009;

. preso atto della lettera di integrazione del 12 aprile 2010;

delibera

di adeguare l'incarico di revisione contabile attualmente in corso al fine di adattare i riferimenti normativi alle norme applicabili alla Società così come modificate in seguito all'entrata in vigore del decreto, prevedendo, tra l'altro, l'estensione



della durata dell'incarico fino al bilancio con chiusura al 31 dicembre 2014 nei termini ed alle condizioni previste nella lettera della KPMG S.p.A. del 12 aprile 2010 che si allega al verbale assembleare per costituirne parte integrante e sostanziale".

Quindi il presidente chiede se qualcuno vuole prendere la parola.

Nessuno chiedendo la parola il presidente comunica che attualmente sono presenti in proprio o per delega azionisti rappresentanti n. 66.577.495 azioni con diritto di voto pari al 93,282% del capitale sociale.

Mette poi in votazione per alzata di mano la delibera relativa al punto 2 all'ordine del giorno come precedentemente letta chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto.

Ultimata la votazione il presidente accerta che tale delibera è approvata all'unanimità da parte:

degli azionisti IPI DOMANI S.p.A., rappresentata dal signor Massimo SEGRE, Carlo Maria BRAGHERO, Aldo GNAVI, Mauro PICCARDI ed EFIN ECONOMIA E FINANZA S.R.L., rappresentata dalla signora Maria Luisa ANELLI, per complessive n. 66.577.495 azioni.

Sul punto

3. Proposta di autorizzazione ad acquistare e disporre di azioni proprie,

il presidente fa presente che nel fascicolo consegnato all'ingresso in sala è contenuta la relazione del consiglio di amministrazione (allegato "E") contenente la seguente proposta di delibera della quale dà lettura:

"L'assemblea ordinaria degli azionisti di IPI S.p.A.:

- udite le proposte del consiglio di amministrazione
- preso atto del parere favorevole del collegio sindacale
- avendo presenti le disposizioni degli artt. 2357 e seguenti del codice civile,

delibera

1. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2357 del codice civile, per diciotto mesi a far tempo dalla data odierna, l'acquisto di azioni IPI come segue:

. potranno essere acquistate massime n. 14.000.000 azioni IPI e comunque per un numero non superiore ad un quinto delle azioni costituenti il capitale sociale; il corrispettivo che verrà corrisposto dovrà

essere ricompreso tra un minimo di euro 0,50 e un massimo di euro 1,90 per azione. La Società costituirà una riserva indisponibile, denominata "riserva per azioni proprie in portafoglio", dell'importo delle azioni proprie acquistate, mediante prelievo di un corrispondente importo dalla riserva "utili portati a nuovo" e, per la parte restante, dalla "riserva straordinaria" risultanti dal bilancio al 31 dicembre 2009, ultimo approvato,

. l'operazione potrà essere effettuata in una o più volte mediante compravendita diretta o per il tramite di intermediari autorizzati;

2. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2357-ter del codice civile, la disposizione delle azioni proprie acquistate per la vendita - anche prima di aver completato gli acquisti come sopra autorizzati - in una o più volte ad un prezzo non inferiore al prezzo medio di acquisto;

3. di stabilire che, in caso di alienazione delle azioni proprie, la riserva indisponibile costituita ai sensi dell'art. 2357-ter, terzo comma del codice civile "riserva per azioni proprie in portafoglio", riconfluisca nella riserva di provenienza per essere eventualmente utilizzata per eventuali successivi

acquisti".

Il presidente dà poi la parola al presidente del collegio sindacale dott. Antonio Massimo MUSETTI il quale esprime il parere favorevole dei sindaci.

Il presidente chiede poi se qualcuno vuole prendere la parola.

Una sintesi viene qui di seguito riportata.

L'azionista Carlo Maria BRAGHERO

esordisce ricordando di aver seguito nella propria attività professionale altre società come IPI, portandole ad uscire dall'elenco degli emittenti con titoli diffusi e quindi di avere una qualche cognizione di causa;

si dichiara negativamente sorpreso da una delle motivazioni della delibera proposta ove si afferma che in tal modo si consente all'azionista di maggioranza di monetizzare parte della propria partecipazione; non condivide che l'assemblea debba autorizzare il socio di maggioranza a vendere le azioni per finanziarsi parte dell'investimento e preannuncia il proprio voto contrario.

Il presidente

precisa che:

si vuole avere la massima flessibilità e che, se si

indica il limite di 14 milioni di azioni, vuol dire che eventualmente si acquisteranno anche azioni dal socio di maggioranza;

chi voleva vendere le proprie azioni veniva indirizzato al socio di maggioranza, precludendo la possibilità agli eventuali azionisti di minoranza che fossero interessati di poter comprare le azioni; attraverso l'acquisto azioni proprie si vuole far sì che tutti gli azionisti beneficino dell'eventuale vantaggio economico.

Nessun altro chiedendo la parola il presidente comunica che attualmente sono presenti in proprio o per delega azionisti rappresentanti n. 66.577.495 azioni con diritto di voto pari al 93,282% delle n. 71.372.233 azioni costituenti il capitale sociale.

Mette poi in votazione per alzata di mano la delibera relativa al punto 3 all'ordine del giorno come precedentemente letta chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto.

Ultimata la votazione il presidente accerta che tale delibera è approvata a maggioranza.

Hanno espresso voto favorevole gli azionisti IPI DOMANI S.p.A., rappresentata dal signor Massimo SEGRE, Mauro PICCARDI per complessive n. 66.576.087 azioni.

Hanno espresso voto contrario gli azionisti Carlo Maria BRAGHERO, EFIN ECONOMIA E FINANZA S.R.L., rappresentata dalla signora Maria Luisa ANELLI, Aldo GNAVI per complessive n. 1.408 azioni.

Esaurita la trattazione della parte ordinaria, essendo le ore 14,10 circa, l'assemblea prosegue per la parte straordinaria con verbalizzazione in forma notarile.

Si allegano al presente verbale, per farne parte integrante e sostanziale:

- sotto la lettera "A" l'elenco nominativo dei partecipanti, in proprio o per delega, alla parte ordinaria dell'assemblea,
- sotto la lettera "B" fascicolo di bilancio al 31 dicembre 2009 redatto in conformità ai principi contabili internazionali completo di:
  - Relazione del consiglio di amministrazione sulla gestione,
  - Relazione del collegio sindacale,
  - Relazione della società di revisione,
  - Relazione sulla Corporate Governance,
- sotto la lettera "C" la relazione del consiglio di amministrazione sul punto 2 all'ordine del giorno,

