

RELAZIONE SULLA GESTIONE
BILANCIO al 31 dicembre 2010





**RELAZIONE sulla GESTIONE
BILANCIO al 31 dicembre 2010**

IPI S.p.A

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 71.372.233 i.v.

Registro delle Imprese Ufficio di Torino e Codice Fiscale: 02685530012

R.E.A Torino n° 582414

Società soggetta a direzione e coordinamento di Mi.Mo.Se. S.p.A.

Indice

	Pag.
CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI	5
ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	6
STRUTTURA SOCIETARIA DEL GRUPPO	7
PRINCIPALI DATI ECONOMICO-FINANZIARI	8
INFORMAZIONI SULLE AZIONI E SUGLI AZIONISTI	10
RELAZIONE SULLA GESTIONE	12
• Scenario di mercato	16
• Aree di attività	20
• Risorse umane	25
• Vertenze in corso	27
CORPORATE GOVERNANCE	30
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO CONSOLIDATO	31
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA IPI S.P.A.	37
ANDAMENTO SOCIETÀ CONTROLLATE	42
RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE	49
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	51
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE SVILUPPO DELLA GESTIONE	55
PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELLA PERDITA DI ESERCIZIO	56
BILANCIO DI ESERCIZIO IPI S.P.A.	57
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	58
• Conto Economico Complessivo	60
• Variazione Patrimonio Netto	61
• Rendiconto Finanziario	62
• Principi contabili e note esplicative	63
BILANCIO DI ESERCIZIO CONSOLIDATO	117
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	119
• Conto Economico Complessivo	121
• Variazione Patrimonio Netto	122
• Rendiconto Finanziario	123
• Principi contabili e note esplicative	124
ALLEGATI	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO	
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CONSOLIDATO	
CORPORATE GOVERNANCE	

Convocazione di Assemblea Ordinaria degli Azionisti

L'avviso di convocazione è stato pubblicato su Finanza e Mercati del 12 marzo 2011.

Gli Azionisti sono convocati in assemblea ordinaria in Torino, presso la sede legale, Via Nizza 262/59 per le ore 11:00 del 12 aprile 2011 in prima convocazione e occorrendo in seconda convocazione, per il giorno 13 aprile 2011 stesso luogo ed ora, per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Relazione sulla gestione e Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2010. Relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.

Organi di Amministrazione e Controllo

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Franca Bruna Segre
Vice Presidente	Massimo Segre
Amministratore Delegato	Vittorio Moscatelli
Amministratori	Esterino Ceria Claudio Recchi

Nominato dall'Assemblea degli Azionisti in data 11/12/2009 con durata in carica sino all'Assemblea degli Azionisti di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2011.

Presidente, Vice Presidente e Amministratore Delegato sono stati nominati dal Consiglio di Amministrazione in data 11 dicembre 2009 che ha attribuito loro altresì i poteri.

Nel corso dell'esercizio 2010 il Consiglio di Amministrazione ha avuto le seguenti variazioni:

4 maggio 2010 dimissioni del Consigliere di Amministrazione dott. Donato Pezzuto, cooptazione in data 25 maggio 2010 e conferma in data 16 novembre 2010 nella carica di Consigliere del dott. Claudio Recchi

Direttore Generale	Fosco Ferrato
--------------------	---------------

Collegio Sindacale

Presidente	Antonio Massimo Musetti
Sindaci Effettivi	Fabrizio Manacorda Carlo Re
Sindaci Supplenti	Maurizio Gili Marco Giuliani

Nominato dall'Assemblea degli Azionisti in data 28/04/2009 con durata in carica sino all'Assemblea degli azionisti di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2011.

Società di Revisione

KPMG S.p.A.

Incarico conferito dall'Assemblea degli Azionisti in data 14/04/2010 per gli esercizi 2010 – 2011 – 2012 – 2013 - 2014.

Struttura Societaria del Gruppo (al 31/12/2010)



* Società non operativa

Il 23 luglio 2010 IPI S.p.A. ha incorporato le controllate Frala S.r.l. e Sviluppo Comparto 4 S.r.l., società quest'ultima acquistata dal Gruppo Risanamento in data 19 gennaio 2010. La fusione ha efficacia fiscale e contabile dall'1° gennaio 2010.

Il 7 ottobre 2010 sono state acquistate le quote che costituiscono l'intero capitale della società Manzoni 44 Srl.

Principali Dati Economico - Finanziari

Grandezze di performance

Nella Relazione sulla Gestione e nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2010, in aggiunta alle grandezze finanziarie previste dagli IFRS, vengono presentate alcune grandezze da queste ultime derivate che non sono previste dagli IFRS.

Tali grandezze sono presentate al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento economico e finanziario del Gruppo e non devono essere viste come sostitute di quelle previste dagli IFRS.

Le grandezze utilizzate sono: Margine Operativo Lordo (EBITDA) è il Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini di valore/svalutazioni di attività non correnti.

L'EBITDA è una grandezza economica intermedia che deriva dal Risultato Operativo (EBIT) al quale vengono sommati/sottratti alcuni costi/proventi di natura non monetaria (Ammortamenti, Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti), nonché le Minusvalenze/ Plusvalenze da realizzo di attività non correnti (escluse quelle relative alle attività cessate/destinate a essere cedute e quelle derivanti dalla cessione di partecipazioni diverse da quelle consolidate)

Tale grandezza economica rappresenta un'unità di misura per la valutazione delle performance operative del Gruppo in aggiunta al Risultato Operativo (EBIT).

Indebitamento Finanziario Netto.

L'Indebitamento Finanziario Netto è l'indicatore che esprime la capacità di fare fronte alle obbligazioni di natura finanziaria. E' costituito dal debito finanziario ridotto della cassa e delle disponibilità liquide equivalenti nonché delle altre attività finanziarie. Nell'ambito della relazione sulla gestione è inserita una tabella che evidenzia i valori dello stato patrimoniale utilizzati per il calcolo dell'indebitamento finanziario netto.

Principali Dati Economico-Finanziari Consolidati

	2010	2009
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	38,8	27,0
Margine operativo lordo (EBITDA)	6,8	6,8
Risultato operativo (EBIT)	3,4	4,6
Risultato prima delle imposte	(1,2)	0,8
Risultato netto	(1,9)	0,5
Dati Patrimoniali		
	31.12.2010	31.12.2009
Indebitamento finanziario netto	168,5	77,9
Patrimonio netto	122,4	167,2
Capitale investito netto	290,9	245,1
Valore degli immobili	300,7	232,1
	2010	2009
Numero medio dei dipendenti	148	146
Numero dipendenti al 31 dicembre	142	140
Principali Indicatori		
ROE – Redditività del capitale proprio	(0,02)	0,00
ROI – Redditività operativa	0,01	0,01
ROS – Redditività dei ricavi	0,09	0,17
Indebitamento finanziario netto/Patrimonio netto	1,38	0,47
Patrimonio netto per azione	1,7	2,3

Principali Dati Economico-Finanziari di IPI S.p.A.

	2010	2009
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	16,4	4,0
Margine operativo lordo (EBITDA)	0,2	1,4
Risultato operativo (EBIT)	(1,1)	(5,4)
Risultato prima delle imposte	(1,7)	(6,6)
Risultato netto	(1,2)	(5,3)
Utile (Perdita) per azione espressa in centesimi di euro	(0,02)	(0,08)
Dati Patrimoniali		
	31.12.2010	31.12.2009
Posizione finanziaria netta	(5,6)	65,2
Patrimonio netto	115,1	162,1

Informazioni sulle azioni e sugli azionisti

Azioni

Capitale sociale	Euro	71.372.233
Azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro	n.	71.372.233

Azionisti

Gli azionisti titolari di azioni ordinarie IPI S.p.A. che detengono una partecipazione superiore al 2% del capitale sociale al 31 dicembre 2010 sono:

Azionista	n. azioni	%
IPI Domani S.p.A.	66.609.355	93,327
FINPACO PROPERTIES S.p.A. in liquidazione	3.853.360	5,399

Consob con Delibera 17173 del 10 febbraio 2010 ha incluso IPI nell'Elenco degli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante, ai sensi dell'art 108 del Regolamento Emittenti; pertanto IPI è tenuta ad osservare le disposizioni di attuazione degli articoli 114-bis e 116 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 contenute nel

Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche.

L'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A. del 16 novembre 2010, previa revoca della delibera di acquisto di azioni proprie del 14 aprile 2010 e l'incremento della riserva legale fino al quinto del capitale sociale ai sensi dell'art. 2430 cod.civ., ha approvato la distribuzione di un dividendo straordinario di Euro 0,60 per ciascuna azione, in pagamento dal 30 novembre 2010.

Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

l'attività sviluppata nel corso del 2010, con le decisioni assunte e i risultati conseguiti, ha posizionato il Gruppo IPI come investitore immobiliare e primario operatore nei servizi immobiliari, ha consentito di delineare una prospettiva di sviluppo e crescita dopo gli anni nei quali la società era rimasta paralizzata dagli eventi che hanno interessato la compagine sociale, ha sostanzialmente rimosso i fattori di incertezza e precarietà derivanti dalla struttura del debito.

Ora IPI ha un patrimonio immobiliare a bilancio per 300 milioni di euro e un valore di mercato che ragionevolmente può essere stimato in almeno 360 milioni di euro, con possibilità di ulteriore valorizzazione. IPI si è rilanciata e ha cominciato a riprendere quote di mercato nella intermediazione, nella gestione di patrimoni immobiliari, nei servizi professionali immobiliari.

Molto deve essere ancora fatto per valorizzare, accrescere e qualificare il patrimonio immobiliare nonché essere tra i principali operatori nella intermediazione e nei servizi immobiliari, ma ci sono le condizioni per riuscire a conseguire questi obiettivi.

L'esercizio 2010 del Gruppo IPI è stato determinato e caratterizzato da:

- L'assunzione di mutui ipotecari per 130 milioni di euro, della durata di 15 anni, per estinguere l'indebitamento a breve termine e finanziare le iniziative del Gruppo;
- l'acquisto di un intero fabbricato ad uso terziario-commerciale-residenziale nella centralissima via Manzoni a Milano, di cui è stata avviata la vendita frazionata.
- la vendita di immobili per 10,3 milioni di euro (2,5 milioni nel 2009)
- la distribuzione di un dividendo straordinario di Euro 0,60 per azione per complessivi 42,8 milioni di euro;
- l'apertura e il potenziamento di Filiali per l'intermediazione immobiliare a Milano - Torino - Bologna in aggiunta a quelle di Genova e Pisa;
- l'acquisizione di nuovi incarichi nei servizi immobiliari che, al di là dei ricavi generati, è importante come inversione di tendenza rispetto agli anni precedenti che vedevano continue perdite di mandati;
- la crescita di oltre il 20% rispetto al 2009 dei ricavi dell'attività alberghiera e la conclusione di un contratto di management con la catena internazionale NH Hoteles

per i due alberghi di proprietà a Torino – in sostituzione di quello che era in essere da un decennio con Starwood – Le Meridien;

- l'accordo di riscadenzamento del credito verso Porta Vittoria S.p.A. (fruttifero di interessi) che ha determinato l'incasso anticipato di 3 milioni di euro, l'anticipo a fine 2011 della scadenza di un' ulteriore quota di 10 milioni del credito e l'allungamento dal 2012 al 2013 della scadenza del residuo credito di circa 42 milioni di euro;
- la locazione di uffici per oltre mq.4.000 al Lingotto con una conseguente riduzione degli uffici liberi e disponibili a meno del 6%;
- la sentenza favorevole a IPI della Commissione Tributaria Provinciale di Torino sui ricorsi avversi gli avvisi di accertamento di imposte derivanti da operazioni di riorganizzazione del Gruppo IPI negli anni 2005 e 2006, per le quali in bilancio erano stati accantonati fondi per circa 13,8 milioni, mentre la sentenza – non definitiva – porterebbe ad un onere a carico del Gruppo IPI di circa 3,5 milioni di euro (imposte, sanzioni e interessi). Non essendo definitiva la decisione, in bilancio è stato mantenuto il fondo rischi originariamente accantonato.
- La fusione per incorporazione in IPI delle società immobiliari interamente controllate: Frala s.r.l. e Sviluppo Comparto 4 s.r.l. in un'ottica di semplificazione e riduzione dei costi della struttura societaria, ottimizzazione finanziaria e per confermare il ruolo della Capogruppo come operatore immobiliare diretto e non holding.

I principali dati economico-patrimoniali e finanziari del bilancio consolidato 2010 sono:

	2010	2009
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	38,8	27,0
Margine operativo lordo (EBITDA)	6,8	6,8
Risultato operativo (EBIT)	3,4	4,6
Risultato prima delle imposte	(1,2)	0,8
Risultato netto	(1,9)	0,5
Dati Patrimoniali		
	31.12.2010	31.12.2009
Indebitamento finanziario netto	168,5	77,9
Patrimonio netto	122,4	167,2
Capitale investito netto	290,9	245,1
Valore degli immobili	300,7	232,1

I risultati del 2010 confermano il raggiungimento dei primi obiettivi che ci si era prefissati.

I ricavi e proventi 2010 sono cresciuti del 44% rispetto all'esercizio precedente per la vendita di immobili che è triplicata rispetto al 2009, per i canoni di locazioni cresciuti del 5%, mentre i ricavi derivanti dalla intermediazione e dei servizi immobiliari sono stati di oltre 2,5 milioni con un incremento del 19% rispetto all'esercizio precedente, e i ricavi dell'attività alberghiera sono cresciuti del 20%.

Il Gruppo ha potenziato sul territorio le filiali esistenti e ne ha aperte di nuove.

Nel corso del 2010 ha acquistato immobili per circa 81 milioni di euro e infine ha trasformato l'indebitamento da breve termine a lungo termine.

Il margine operativo di 6,8 milioni pur essendo numericamente allineato rispetto all'esercizio precedente è notevolmente migliorato avendo l'EBITDA del 2009 beneficiato della variazione netta di fondi straordinari per 5,5 milioni di euro. Non è stato rilasciato nel 2010 il fondo rischi oneri futuri costituito negli esercizi precedenti a fronte degli accertamenti tributari, nonostante sia intervenuta la sentenza del 16/11/2010 della Commissione Tributaria, favorevole alla Società, che determina con un onere inferiore di oltre 10 milioni di euro rispetto al fondo accantonato.

Il risultato operativo è inferiore rispetto al 2009 per effetto dell' allineamento nel 2010 del valore di un immobile al valore di presumibile realizzo.

Il risultato consolidato del 2010 è una perdita di 1,9 milioni, rispetto a un utile di 0,5 milioni del 2009 quando era stato determinato da partite straordinarie. Il risultato pur essendo ancora negativo, è in netto miglioramento a livello di margine operativo della gestione ordinaria.

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è in bilancio al 31 dicembre 2010 per **300,7 milioni** di euro rispetto ai 232,1 milioni di euro a fine 2009. L'aumento al netto delle vendite, è conseguente all'acquisizione di diversi immobili da Risanamento ad inizio 2010 in attuazione di accordi transattivi, e all'acquisto dell'intero fabbricato di Via Manzoni 44 a Milano.

Si è operato con obiettivo la valorizzazione di fabbricati e aree in portafoglio, la dismissione di immobili con un rapporto allineato tra valore e prezzo e limitate possibilità di ottenere prezzi maggiori dalla vendita in un tempo ragionevole, la conferma come investimento di lungo termine di alcuni immobili a reddito.

L'indebitamento finanziario netto è di 168,5 milioni di euro nel 2010 rispetto ai 77,9 milioni di euro del 2009. Con la trasformazione di tutto l'indebitamento a breve termine in indebitamento a medio-lungo termine, è venuta meno la necessità per il Gruppo IPI di realizzare gli attivi per far fronte alle scadenze del debito, consentendo di operare per una valorizzazione e vendita degli immobili con una maggiore gradualità. L'indebitamento finanziario è tutto a tasso variabile sfruttando il relativo basso livello dei tassi, anche se la prospettiva di una crescita dei tassi renderà opportuna la copertura del rischio con adeguati contratti derivati.

Il Loan to Value (debito finanziario / Book Value degli immobili) del 57% di fine 2010 (rispetto ad un 34% del 2009) è un indice ancora sostenibile anche nell' attuale contesto di mercato.

Il cash flow dell'attività ordinaria è positivo, e i flussi di cassa ordinari generati dalla vendita degli immobili, dai canoni di locazione e dall'attività alberghiera sono stati sufficienti per il servizio del debito.

Scenario di Mercato

Andamento del Mercato Immobiliare in Italia nel 2010

Nell'arco dell'anno 2010 il mercato immobiliare in Italia ha confermato l'andamento prudente riscontrato nell'anno precedente, con una leggera ripresa del settore residenziale, seppur in un contesto macroeconomico che si è mantenuto ancora difficile.

I valori di compravendita hanno subito una leggera flessione anche se, gradualmente, si stanno stabilizzando, e si prevedono per l'anno 2011 lievi correzioni al rialzo.

I canoni hanno ultimato la loro fase discendente e si stanno anch'essi stabilizzando; l'offerta di prodotto e la domanda, limitatamente al settore residenziale, appaiono in leggera crescita.

La domanda è in ripresa anche nei cantieri in fase di ultimazione, in particolare per immobili in classe energetica elevata realizzati nelle zone di pregio e semicentrali cittadine.

Si prevede invece il perdurare delle difficoltà dei settori commerciale, terziario e industriale, accomunati dall'allungamento dei tempi medi di vendita e dall'aumento dello sconto praticato in sede di definizione delle trattative.

Gli operatori, alla luce di indicatori positivi quali il tendenziale ribasso degli sconti sul prezzo richiesto e dei tempi medi di commercializzazione, prevedono, per il prossimo anno, un miglioramento in termini di volumi trattati dal settore residenziale che si propone come traino del mercato.

Persiste la difficoltà di accesso ai mutui per l'acquisto dell'abitazione da parte delle fasce reddituali più deboli, parallelamente, nelle fasce reddituali più elevate, aumenta la porzione della quota prezzo di acquisto coperta con mezzi propri. Tale situazione genera una contrazione importante dei volumi di vendite per residenze di fascia medio e medio-bassa a cui si rivolge l'utenza con minori disponibilità finanziarie.

In sintesi l'andamento dei diversi settori del mercato immobiliare:

RESIDENZIALE

Nel 2010 il mercato residenziale nelle grandi aree urbane italiane ha mostrato una lieve inversione di tendenza, con il consolidamento di una situazione di stabilità.

Il mercato è più vivace nelle grandi città e stabile nei piccoli centri.

Analizzando l'andamento del mercato nelle macroaree geografiche della penisola si evidenzia la crescita dei volumi trattati nelle regioni del Nord (+ 2,6%) e del Centro (+1%) ed una diminuzione netta al Sud (- 13,8%).

I capoluoghi del Nord e Centro registrano un andamento migliore rispetto ai comuni minori, al Sud invece la negatività dei risultati è comune sia nei capoluoghi che nei centri minori.

La città che hanno ottenuto i risultati migliori sono state Milano e Roma.

Buona la performance di Bologna e Genova mentre decisamente negative sono le variazioni dei volumi di compravendita nelle città di Firenze, Torino e Palermo.

UFFICI

Per gli immobili ad uso terziario si è registrato un ulteriore peggioramento della domanda e di conseguenza, del numero delle compravendite.

La tendenza delle imprese è improntata alla ottimizzazione/riduzione degli spazi occupati ed alla rinegoziazione di canoni storici ormai fuori mercato, in connessione ad una generale tendenza alla politica di contenimento dei costi.

In linea generale comunque migliorano i dati di assorbimento locativo mentre arretrano le compravendite.

La tendenza degli utilizzatori è quella di decentrarsi in spazi più efficienti, più moderni in classe energetica più alta, preferibilmente in città, con dotazione di servizi di superficie (vicinanza metrò su tutti) in ottica di una riduzione dei costi anche gestionali dell'immobile.

Aumenta il vacancy, principalmente in spazi vetusti e poco plasmabili localizzati in edifici storici nelle zone centrali cittadine e/o nei centri direzionali ubicati nelle zone periferiche e/o nell'hinterland cittadino che costituiscono un eccesso di offerta di spazi nuovi.

I rendimenti risultano stabili, i valori maggiori si raggiungono nell'hinterland della capitale con l'8% a fronte di un valore medio che oscilla fra il 6,5 ed il 7,5%.

COMMERCIALE

Il tessuto commerciale urbano è oggetto di un lento e continuo processo di trasformazione. Il commercio di tipo tradizionale si riduce gradualmente a favore di una distribuzione più moderna e orientata a soddisfare le esigenze della clientela sia in termini di orari di apertura che di varietà di prodotti trattati.

Gli ipermercati e i discount hanno sostituito i negozi di vicinato nella distribuzione food, e aumentano le superfici dei grandi magazzini nei settori no food.

Il mercato degli immobili commerciali evidenzia una flessione nel numero di transazioni relative ai negozi, con una riduzione più significativa al Nord (- 6,7%) rispetto al centro (- 5,9%) e al sud (-0,5%).

Tendenzialmente si preferisce la locazione all'acquisto, i canoni prime si riducono mediamente del 2% .

I valori top di mercato sia in locazione sia in vendita si confermano nel centro di Roma e Milano.

INDUSTRIALE E LOGISTICA

Il mercato degli immobili ad uso produttivo ha continuato a registrare un andamento decisamente negativo.

L' assenza di domanda ha generato un crollo del volume delle transazioni (-34%), leggermente meglio le locazioni; i tempi di permanenza sul mercato si sono allungati e le percentuali di sconto, rispetto ai prezzi inizialmente richiesti, superano il 10%.

Si conferma anche nell'anno 2010 l'andamento leggermente migliore degli immobili da destinare a logistica dove è ancora presente la domanda di spazi con standards idonei a soddisfare tale particolare tipologia di attività, reperibile quasi esclusivamente in edifici appositamente costruiti.

INIZIATIVE DI SVILUPPO

La crisi del mercato ha sostanzialmente rallentato i tempi di realizzazione e di immissione sul mercato di molte iniziative di sviluppo e trasformazione urbanistica, fanno eccezione alcune iniziative a Milano e Roma, oppure operazioni immobiliari la cui progettazione era iniziata in anni precedenti.

AREE di ATTIVITA'

Patrimonio Immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI denota una struttura equilibrata nelle componenti a reddito, trading e sviluppo.

Nella tabella seguente è rappresentato il patrimonio immobiliare, con i valori di bilancio dei beni classificati secondo la suddivisione gestionale e la relativa classificazione contabile.

	AL 31/12/2009			AL 31/12/2010			Scadenza finanziamenti	SLP MQ	Classificazi one contabile dei beni	Garanzie
	Numero Immobili	Valore contabile	Debiti bancari residui	Numero Immobili	Valore contabile	Debiti bancari residui				
Aree da sviluppare	-	-	-	1	22.115	12.301	2013-2018	55.847	4)	a) b)
Investimento a lungo termine	5	123.916	14.200	8	122.545	114.277	2016	257.527	1) 2) 3)	a)
Immobili da trading	7	108.238	123.632	15	155.030	105.166	2012-2013-2020-2019-2025	226.847	4)	a) b)
Totale Patrimonio	12	232.145	139.838	23	300.721	231.744				

1) Investimenti immobiliari di proprietà

2) Attività materiali-immobili, impianti e macchinari di proprietà

3) Attività materiali-beni in locazione finanziaria

4) Rimanenze di magazzino

a) Ipoteca su parte degli immobili

b) Trattasi di immobili in locazione finanziaria

Immobili da trading, ubicati nelle grandi realtà urbane del nord e centro nord, in parte locati a primari conduttori che sono impegnati con contratti a medio-lungo termine. Il loro valore al 31 dicembre 2010 è di 155 milioni (108,2 milioni nel 2009). Sono destinati alla vendita nell'ambito di un processo di valorizzazione. Nel corso del 2010 è proseguita la vendita frazionata del complesso in Milano, Corso Magenta, è stata avviata quella del fabbricato acquisito nell'anno in Milano, via Manzoni e si è venduto l'immobile ad uso uffici nella cintura milanese (Gessate) acquisito nell'anno. E' proseguita, ai fini della vendita, la valorizzazione del fabbricato in Firenze per una sua trasformazione in un edificio con molteplici utilizzatori e destinato ad uffici e residenze.

Immobili a reddito come investimento a medio-lungo termine, è il complesso polifunzionale del "**Lingotto**" in Torino costituito da:

- Uffici per una superficie lorda complessiva di mq 45.850 e magazzini per una superficie complessiva di mq 5.175.
- Parcheggi per numero 3.883 posti auto (2.050 in superficie e 1.833 interrati) per una superficie lorda complessiva pari a 167.000 mq.
- due alberghi (Hotel Lingotto e Hotel Lingotto Tech) per complessive 380 camere, oltre sale riunioni e ristoranti-bar;
- la "Bolla" sala riunioni panoramica di 130 mq, progettata dall'architetto Renzo Piano e divenuta l'elemento architettonico simbolo del Lingotto.

Completano il complesso la "Elisuperficie" di circa 450 mq, sorretta da una struttura a bilancia che sostiene – con l'altro braccio – la Bolla ed è abilitata per l'atterraggio diurno e notturno, e il Ristorante "La Pista" sulla storica pista di prove sulla copertura dell'edificio Lingotto.

L'attività è volta a sviluppare l'importante complesso in un'ottica di ottimizzazione della redditività suscettibile di ulteriore creazione di valore sia nella parte ricettiva e terziaria sia dei parcheggi. Il valore di bilancio dell'intero complesso alla fine del 2010 è di 122,6 milioni (123,9 milioni nel 2009 e la differenza è data dall'ammortamento degli immobili) rispetto a un valore di mercato che si ritiene sia ben superiore.

Operazioni di sviluppo, Nel 2010 sono entrate nel patrimonio importanti iniziative di sviluppo e valorizzazione localizzate a Pavia, Agnano, Napoli che costituiscono una componente importante dell'attività del Gruppo nei prossimi anni, con l'obiettivo del loro realizzo all'ottenimento di condizioni economiche favorevoli.

A Pavia, IPI è divenuta proprietaria di una porzione pari circa al 28% di un'area industriale dismessa (ex Snia) di oltre mq.170.000 di cui è prevista la trasformazione per funzioni miste, residenziali, terziarie e commerciali per complessivi circa 103.000 mq di slp (Superficie lorda di pavimento). E' stata presentata all'Amministrazione Comunale una proposta preliminare di Piano Integrato di Intervento (in variante al PRG), e sono in corso approfondimenti e affinamenti della proposta con gli uffici comunali, proposta che potrebbe nel corso del 2011 trovare accoglimento da parte della Amministrazione Comunale.

A Napoli sono state acquisite due aree, una ad Agnano di circa mq.17.000 con una possibile destinazione commerciale ed un'altra nella zona porto a destinazione ricettiva (realizzabile un albergo di circa 140 camere). Si avvierà il processo di valorizzazione appena entrerà in carica la nuova amministrazione comunale della città.

Pur non classificata tra le aree da sviluppo è di fatto riconducibile a questa categoria anche il complesso a Marentino (TO) storico centro di formazione del gruppo Fiat negli anni scorsi, alla proprietà della Villa Monastir e delle annesse aule da trasformare in altre funzioni, si affianca la proprietà di una vasta area sulla quale il Comune ha previsto la possibilità edificatoria di mq.8.000 di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) a destinazione residenziale.

Di seguito una tabella che riepiloga sinteticamente le variazioni intervenute nel 2010 nel patrimonio immobiliare del Gruppo:

Importi in €/000	Investimento a lungo termine	Aree da sviluppare	Immobili da trading	Totale
Saldo al 31 dicembre 2009	123.916	-	108.229	232.145
Acquisti		23.125	57.431	80.556
Vendite			(9.303)	(9.303)
Costi incrementativi	89		151	240
Riclassifiche				-
Rivalutazioni (Svalutazioni)			(1.040)	(1.040)
Ammortamenti	(1.439)		(438)	(1.877)
Saldo al 31 dicembre 2010	122.566	23.125	155.030	300.721

Intermediazione Immobiliare

L'attività di intermediazione immobiliare è svolta dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l. che opera sul territorio con proprie strutture operative in Torino, Milano, Genova, Bologna e Tirrenia (Pisa). Nel corso del 2010 si è provveduto al potenziamento della Filiale di Milano, è stata aperta la filiale di Bologna per la quale si prevede il consolidamento nel 2011 ed è prevista l'apertura di altre filiali a Roma e Padova/Verona. Il mercato ha colto e apprezzato, soprattutto tra gli operatori istituzionali, la differenza di IPI – intermediario diretto, rispetto agli altri intermediari che sono strutturati per lo più in franchising.

L'intermediato nel 2010 è stato di 38,7 milioni di euro rispetto ai 25 milioni di euro del 2009.

Al 31 dicembre 2010 risultano conferiti a IPI incarichi di intermediazione per oltre 253 milioni di euro rispetto ai 95 milioni di euro dell'esercizio precedente.

Alla intermediazione immobiliare è stata affiancata come accessoria la intermediazione creditizia – finalizzata alla intermediazione di mutui per l'acquisto di immobili. Per questa attività IPI Intermediazione è stata iscritta all'apposito albo dei mediatori creditizi tenuto da Banca d'Italia, ed è convenzionata con cinque banche che erogano i mutui. Sono stati intermediati mutui per 14,7 milioni di euro, un risultato soddisfacente per la fase di startup.

Servizi di gestione, valutazione, consulenza, perizia di immobili promozione e coordinamento di operazioni immobiliari

I servizi immobiliari sono esercitati dalla controllata IPI Servizi S.r.l. e riguardano la gestione globale ed integrata di patrimoni immobiliari, attraverso attività di "property e facility management", "due diligence", "advisory", "valutazione e perizie".

L'attività, nel corso del 2010, si è focalizzata oltre che sul patrimonio immobiliare del Gruppo IPI, su quello di alcuni nuovi investitori e di fondi immobiliari di terzi anche acquisiti nel corso dell'esercizio. La gestione e l'attività su patrimoni di terzi è ritornata a crescere in termini di nuovi incarichi, avendo IPI l'obiettivo di tornare ad essere uno dei principali operatori sul mercato come lo era negli anni '90. L'attività di gestione tecnico/amministrativa ha riguardato circa 2.000 unità immobiliari, per una superficie sviluppata totale di circa 925.000 mq., circa 230 contratti di locazione gestiti, per un ammontare di circa 38,5 milioni di euro di canoni annui.

Altra attività caratteristica esercitata dal Gruppo IPI è la prestazione di servizi di promozione, direzione e coordinamento di operazioni di sviluppo immobiliare, trasformazione e riqualificazione di aree e immobili.

Le iniziative di terzi di cui il Gruppo ha curato il development nel corso del 2010 sono state: l'iniziativa Boccadamo in Marina di Pisa che prevede la realizzazione di un porto turistico per 400 posti barca e l'insediamento di funzioni residenziali, turistico-ricettive, commerciali, artigianali e di servizio per complessivi 50.000 mq di superficie utile lorda; oltre che l'iniziativa a Tirrenia per la Cosmopolitan Film Srl che prevede la realizzazione di circa 10.000 mq di nuove residenze oltre a un albergo a 4 stelle (200 camere) dotato di piscina, centro congressi, centro spa, strutture sportive e spiaggia privata.

Attività Alberghiera

La controllata Lingotto Hotels S.r.l. esercita l'attività alberghiera gestendo direttamente i due alberghi di proprietà in Torino sotto l'insegna NH Lingotto e NH Lingotto Tech. Gli alberghi uno di quattro e l'altro di cinque stelle per circa 380 camere complessive, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar, sono stati gestiti direttamente e assistiti da un contratto di management fino al dicembre 2010 con Le Meridien di Starwood, mentre dal gennaio 2011 con il Gruppo alberghiero NH Hoteles che mette così a disposizione la propria organizzazione e know-how oltre a consentire l'utilizzo del marchio NH.

L'attività alberghiera non è considerata parte del core business di IPI, ma è solo strumentale alla valorizzazione dei due immobili di proprietà a destinazione alberghiera.

La cessione dell'azienda alberghiera e la conseguente locazione dell'immobile era un obiettivo del Gruppo. Tuttavia, la situazione dello specifico settore e del mercato torinese è tale da non permettere di conseguire tale risultato in modo soddisfacente, pertanto si è ritenuto di continuare nella gestione, operando un cambiamento della catena alberghiera, rinviando a tempi migliori la cessione dell'attività.

Nel 2010 l'attività alberghiera ha avuto un'ottima ripresa dei ricavi rispetto all'esercizio precedente con una crescita del margine operativo lordo (EBITDA) che si è assestato a 1,6 milioni contro i 94 mila euro dell'esercizio precedente.

Nei primi mesi del 2011 si è confermato, nonostante il cambiamento del brand, il positivo andamento dell'esercizio appena concluso.

Risorse Umane

Al 31 dicembre 2010 il personale dipendente di Gruppo, è composto da n 142 persone così suddivise:

Organico per tipologia di servizi	31.12.2010	31.12.2009
• Attività Immobiliari	64	59
• Hotels	78	81
Totale Generale	142	140

A livello consolidato si registra un aumento di 2 unità; in particolare le attività immobiliari hanno avuto un aumento di 5 unità per il potenziamento/nuova apertura delle filiali di IPI Intermediazione S.r.l.

Organico per categoria	31.12.2010	31.12.2009
• Dirigenti	9	9
• Impiegati	95	91
• Operai	38	40
Totale Generale	142	140

Il 26% dell'organico è composto da dirigenti e professional qualificati.

Per quanto attiene la scolarità, il 19% dell'organico è in possesso del titolo di laurea.

Il Gruppo IPI risulta essere un'azienda mediamente "giovane" dove circa il 51% del personale risulta di età inferiore o uguale ai 40 anni (media 41,8 anni), con una presenza femminile del 41%.

È stato aggiornato, in ottemperanza al Decreto Lgs. 81/2008 e successive integrazioni e modificazioni, il nuovo "Documento sulla valutazione dei rischi" riguardante le misure generali per la protezione della salute e sicurezza dei lavoratori sul luogo di lavoro.

Le società IPI S.p.A., IPI Intermediazione S.r.l. e IPI Servizi S.r.l., hanno ottenuto la conferma della certificazione del proprio Sistema di Gestione per la "Qualità" secondo le norme internazionali ISO 9001:2008.

Per quanto riguarda le informazioni obbligatorie sul personale, si evidenziano in Lingotto Hotels S.r.l. due casi di infortunio sul lavoro, entrambi di lieve entità.

Per quanto riguarda le altre informazioni obbligatorie sul personale e sull'ambiente non si evidenziano casi e/o eventi riconducibili a:

- morti sul lavoro;
- addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing;
- danni causati all'ambiente;
- sanzioni o pene definitive inflitte all'impresa per reati o danni ambientali;
- emissioni gas ad effetto serra

Vertenze in corso

IPI e alcune società del Gruppo sono coinvolte in liti giudiziarie. Per i contenziosi in essere sono stati appostati adeguati fondi a bilancio, ogni qualvolta l'accoglimento della pretesa di controparte fosse ritenuta probabile. I contenziosi di maggiore rilevanza tuttora pendenti sono:

- con Maire Engineering per l'importo di € 360.000, oltre interessi e spese, che IPI deve riconoscere in forza di una sentenza di primo grado che ha confermato l'efficacia di un decreto ingiuntivo emesso nel corso del 2005 per compensi dovuti per lavori eseguiti ma contestati. IPI ha interposto appello avverso tale decisione nonché opposizione agli atti esecutivi notificati da Maire Engineering per il recupero del credito. IPI intende inoltre procedere con altro autonomo giudizio per veder riconosciuti crediti di minore entità ancora dovuti in forza degli intercorsi rapporti con Maire Engineering;
- con Beni Stabili Gestioni sgr S.p.A. e Publikompass S.p.A.: sono pendenti contenziosi afferenti la corretta qualificazione di contratti di vendita e di locazione di un immobile sito in Milano, ceduto anni orsono in proprietà da IPI S.p.A. a Beni Stabili Gestioni sgr S.p.A, e condotto in locazione da Publikompass. Le cause si sono risolte in primo grado a favore di IPI S.p.A. e con la soccombenza di Beni Stabili al pagamento di € 270.000 circa. Nelle more delle decisioni in appello – i cui ricorsi sono stati presentati da Beni Stabili Gestioni sgr S.p.A. – le parti stanno trattando la definizione bonaria delle controversie;
- il giudizio instaurato da Roberto Renzi nei confronti di Porta Vittoria S.p.A. (rimasto in carico a IPI S.p.A. anche dopo la cessione della partecipazione) per il riconoscimento di compensi per € 3 milioni pretesi per l'attività di project manager che asserisce svolta fino al 2007 e contestati dalla società. La causa dovrebbe arrivare a sentenza nel corso del 2011;
- due distinte citazioni notificate da azionisti IPI - costituitisi parti civili nei confronti di IPI S.p.A. quale responsabile civile ai sensi dell'art. 83 codice di procedura penale in conseguenza del procedimento penale già pendente nei confronti degli ex amministratori del Gruppo IPI, Danilo Coppola, Alfonso Ciccaglione e Francesco Bellocchi, imputati dei reati di cui agli artt. 110 codice penale. E' richiesta la condanna al risarcimento danni da quantificarsi in corso di causa.

- Tra la Lingotto Parking e il Comune di Torino relativamente alla determinazione del canone di concessione dei parcheggi di uso pubblico nel complesso Lingotto. La contestazione ha un rilievo economico di circa € 330.000. Il giudizio è appena avviato e il Giudice ha sollecitato un accordo tra le parti considerata la equivocità della convenzione che regola i rapporti.
- In merito al contenzioso laboristico, a seguito dei provvedimenti di licenziamento individuali effettuati nel 2006, sono ancora tre le posizioni aperte in attesa di sentenza definitiva ma che hanno visto le società del Gruppo parzialmente soccombenti con conseguente riconoscimento a favore dei lavoratori di un indennizzo economico già corrisposto alla data del 31.12.2010. Le richieste degli altri lavoratori sono state definitivamente respinte. Un ulteriore contenzioso si è aperto nel 2010, per un rapporto chiusosi nel 2006, con richiesta di condanna a carico di una società del Gruppo al reintegro e al risarcimento di danni alla salute e patrimoniali in conseguenza dell'impugnato licenziamento

Contestazioni e accertamenti della Agenzia delle Entrate

In conseguenza delle verifiche effettuate dalla Guardia di Finanza tra il 2007 e il 2008, l'Agenzia delle Entrate ha elevato contestazioni alla Capogruppo e alle controllate ISI S.r.l., Lingotto Hotels S.r.l. e Frala S.r.l. Le Società suddette hanno provveduto nei precedenti esercizi ad accantonare esclusivamente gli importi relativi ai rischi probabili per complessivi 2,8 milioni di euro.

A seguito del supplemento di verifica condotto nel secondo semestre 2008 dalla Direzione Regionale delle Entrate è stato notificato a IPI S.p.A in data 16/03/09 un Processo Verbale di Constatazione (PVC) dal quale è scaturito, in base al parere di primario studio tributario, un accantonamento nel bilancio al 31/12/2008 di ulteriori 3,9 milioni di euro ritenendo essere il rischio probabile a fronte di un potenziale rischio di oltre 6 milioni di euro.

Inoltre sempre l'Agenzia delle Entrate, ha notificato il 12 giugno 2009 una richiesta di chiarimenti ai sensi delle disposizioni antielusive con riferimento ai conferimenti e cessioni di aziende avvenuti nel 2005 e nel 2006 fra Lingotto S.p.A. (ora Lingotto Hotels S.r.l.) ed ISI S.r.l.. Nella citata richiesta di chiarimenti l'Agenzia delle Entrate ha manifestato per la prima volta in termini analitici il proprio intendimento di contestare l'elusività delle operazioni poste in essere in tali esercizi.

La Società, assistita dai propri consulenti ha predisposto le memorie contenenti i chiarimenti richiesti nelle quali trovano motivazione i presupposti secondo i quali si strutturano le operazioni evidenziandone le valide ragioni economiche al fine di dimostrare che non vi fu indebito risparmio d'imposta e/o aggiramento di obblighi o divieti.

Ancorché la Società abbia ritenuto che le operazioni a suo tempo poste in essere abbiano avuto valide ragioni economiche e non siano state di natura elusiva, il tema in discussione è aperto a diverse interpretazioni, anche in merito alle modalità operative con le quali le operazioni erano state realizzate.

Nei mesi di dicembre 2009 e gennaio 2010 sono stati notificati da parte della Agenzia delle Entrate a IPI e alla controllata ISI, degli avvisi di accertamento di imposte che sarebbero dovute principalmente a seguito delle operazioni di conferimenti/cessioni di aziende ritenute elusive effettuate nel 2005 e 2006 nell'ambito del Gruppo IPI. La richiesta della Agenzia – che la Società ha contestato presentando ricorsi alla Commissione Tributaria competente - è di oltre 21,4 milioni di euro di imposte (considerando le sanzioni minime e gli interessi l'onere a carico del Gruppo sarebbe di oltre 45 milioni di euro) a fronte dei quali, pur nella convinzione che non siano dovuti, sono stati effettuati accantonamenti nel 2009 per 7 milioni euro portando il fondo rischi per questi accertamenti a 14 milioni di euro.

IPI con il supporto dei propri consulenti fiscali ha contestato gli accertamenti presentando ricorso alle Commissioni Tributarie contro tutti gli accertamenti ricevuti.

Con sentenza pronunciata il 16 novembre 2010 la Commissione Tributaria Provinciale di Torino decideva su tutti i ricorsi presentati accogliendoli nella parte relativa alla contestazione di presunta elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione e nella parte relativa alle presunte irregolarità all'atto della cessione di contratti di leasing; i ricorsi venivano respinti in relazione ad altri rilievi marginali, quantificabili (comprendendo sanzioni ed interessi) in circa 3,5 milioni di euro.

Le cartelle esattoriali relative all'iscrizione a ruolo provvisoria degli importi dovuti a seguito della presentazione dei ricorsi sono attualmente oggetto di versamento rateale.

Nel mese di dicembre 2010 sono stati poi notificati da parte dell'Agenzia delle Entrate a Lingotto Hotels e ad IPI (in qualità di incorporante di Frala) degli avvisi di accertamento conseguenti alle verifiche effettuate negli anni passati, nel corso delle quali era stata contestata la presunta indebita deduzione di costi per difetto di competenza e di inerenza. Le

somme complessivamente richieste ammontano a circa 1,1 milioni di euro (compresi sanzioni e interessi). Le società hanno presentato ricorso.

Il fondo rischi di 389 mila euro già accantonato negli esercizi precedenti è congruo.

Le due società hanno contestato gli accertamenti presentando ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale che non si è ancora pronunciata in merito.

Corporate Governance

Come previsto dalle vigenti disposizioni regolamentari è stata approntata una Relazione sulla Corporate Governance che viene allegata al bilancio.

Documento programmatico sulla sicurezza

In ottemperanza a quanto previsto dal D. Lgs n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e in particolare dall'art. 26 del "Disciplinare tecnico in materia di misure minime di sicurezza" a esso allegato sub B), si dà atto che le società del Gruppo, provvederanno entro il 31/3/2011, per quanto di competenza, alla revisione del Documento programmatico sulla sicurezza.

Andamento economico e finanziario Consolidato

Conto economico consolidato riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2010	2009
Vendite immobili	10.320	2.550
Canoni di locazione	12.263	11.876
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	1.015	1.095
Intermediazione immobiliare e creditizia	1.477	1.037
Prestazioni alberghiere	10.148	8.494
Recupero spese - Ricavi Bolla - elisuperficie	1.663	1.468
Ricavi	36.886	26.520
Altro	1.925	460
Altri ricavi	1.925	460
VALORE DELLA PRODUZIONE	38.811	26.980
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(9.386)	(2.110)
Acquisti di materiale e servizi esterni	12.900	12.370
Costo del Personale	8.748	8.206
Altri costi operativi	1.454	1.921
Accantonamento fondi	799	8.547
TOTALE COSTI	23.901	31.044
Rilascio fondi	1.234	13.004
Margine operativo lordo (EBITDA)	6.758	6.830
Ammortamenti	2.318	2.213
Svalutazione Immobili	1.040	
Minusvalenze (Plusvalenze)		
Risultato operativo	3.400	4.617
Proventi (oneri finanziari)	(4.557)	(3.853)
Proventi (oneri straordinari)	-	(99)
Imposte	(835)	(195)
Azionisti di minoranza		
Utile (perdita)	(1.992)	470

I ricavi e proventi 2010 sono cresciuti del 44% rispetto all'esercizio precedente, per l'incremento della vendita di immobili e delle prestazioni alberghiere. Il margine operativo di 6,8

milioni pur essendo numericamente allineato rispetto all'esercizio precedente è notevolmente migliorato avendo l'EBITDA del 2009 beneficiato di 5,5 milioni di rilascio di fondi straordinari netti. Non è stato prudenzialmente rilasciato nel 2010 il fondo rischi oneri futuri costituito negli esercizi precedenti a fronte degli accertamenti tributari, nonostante la sentenza di primo grado della Commissione Tributaria, favorevole alla Società, che riduce l'onere di oltre 10 milioni di euro rispetto al fondo accantonato. Il risultato operativo è minore rispetto al 2009 per l'allineamento del valore di un immobile al presunto valore di realizzo.

La variazione delle rimanenze è conseguente alla vendita di porzioni degli immobili di Corso Magenta a Milano e alla vendita di un immobile ad uso uffici nella cintura milanese (Gessate) acquisito nel corso del 2010.

I costi, al netto dei naturali aumenti legati alla maggior attività alberghiera, sono rimasti stabili.

L'accantonamento fondi del 2009 considerava principalmente l'accantonamento a fondi fiscali illustrati nel precedente paragrafo "Vertenze in corso – Contestazioni della Agenzia delle Entrate".

Nel 2009 il significativo rilascio di fondi era connesso prevalente alla transazione con Risanamento. La transazione ha avuto un impatto positivo anche nel 2010 di circa un milione di euro.

Il risultato consolidato del 2010 è una perdita di 1,9 milioni, rispetto a un utile di 0,5 milioni del 2009 quando era stato determinato da partite straordinarie (rilascio fondi). Il risultato pur essendo ancora negativo, è in netto miglioramento a livello di margine operativo della gestione ordinaria.

<i>Stato Patrimoniale consolidato riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2010	2009
Rimanenze	178.296	77.391
Crediti Commerciali	2.592	2.799
Debiti Commerciali	5.875	7.843
Capitale Circolante Netto Operativo	175.013	72.347
Altre Attività Correnti	16.432	43.743
Altre Passività Correnti	5.989	7.326
Capitale Circolante Netto	185.456	108.764
Immobilizzazioni Materiali	123.826	155.967
Immobilizzazioni Immateriali	167	74
Attività Finanziarie	72	46
Crediti a lungo termine	88	39
Attività per imposte anticipate		
Totale Attivo Immobilizzato	124.153	156.126
TFR	3.362	3.206
Fondi Rischi e Oneri	15.353	16.580
Totale Fondi	18.715	19.786
Capitale Investito Netto	290.894	245.104
Patrimonio Netto	122.372	167.190
Totale Patrimonio Netto	122.372	167.190
<i>Cassa e Banche</i>	(12.239)	(12.795)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(52.356)	(54.924)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	178.106	14.778
<i>Debiti finanziari a breve</i>	12.941	87.325
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	42.070	43.530
Indebitamento Finanziario Netto	168.522	77.914

L'aumento delle rimanenze è conseguente all'acquisizione da Risanamento, ad inizio 2010 in attuazione di accordi transattivi, della società Sviluppo Comparto 4 Srl proprietaria di diversi immobili, all'acquisto dell'immobile di Via Manzoni 44 a Milano, al netto delle vendite realizzate nel periodo e ad alcune riclassifiche operate.

La diminuzione nelle altre attività correnti è sostanzialmente riconducibile all'incasso dei crediti verso Risanamento attraverso gli accordi transattivi.

Il patrimonio netto è diminuito a seguito della distribuzione del dividendo straordinario di circa 43 milioni prelevato dalle riserve.

L'indebitamento finanziario netto è di 168,5 milioni di euro nel 2010 (considerato un credito finanziario di oltre 52 milioni connesso alla vendita di Porta Vittoria) rispetto ai 77,9 milioni di euro del 2009. Con la trasformazione di tutto l'indebitamento a breve termine in indebitamento a medio-lungo termine, è venuta meno la necessità per il Gruppo IPI di realizzare gli attivi per far fronte alle scadenze del debito, consentendo di operare per una valorizzazione e vendita degli immobili senza la stringente necessità di vendita. L'indebitamento finanziario è tutto a tasso variabile sfruttando il relativo basso livello dei tassi, anche se la prospettiva di una crescita dei tassi renderà opportuna la copertura del rischio con adeguati contratti su derivati.

Il cash flow dell'attività ordinaria è positivo, e i flussi di cassa ordinari generati dalla vendita degli immobili, dai canoni di locazione e dall'attività alberghiera sono stati sufficienti per il servizio del debito.

Per una migliore comprensione delle dinamiche economico patrimoniali si riportano di seguito una serie di indicatori economico finanziari.

<i>Analisi strutturale o per margini</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2010	2009
AF = Attività fisse	124.153	156.126
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	178.296	77.391
LD = Liquidità differite (crediti)	71.380	101.466
LI = Liquidità immediate	12.239	12.795
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)	122.372	167.190
PF = Passività fisse	238.891	78.094
PC = Passività correnti	24.805	102.494
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	386.068	347.778
TP = Totale passività	386.068	347.778
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	261.915	191.652
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	- 1.781	11.064
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)	237.110	89.158
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)	58.814	11.767

<i>Analisi per indici</i>	€/000		
	Formula	2010	2009
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	2,91	1,57
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,99	1,07
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	1,90	0,87
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,46	0,93
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	10,56	1,87
Indice di liquidità	LI+LD/PC	3,37	1,11
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	14,23	9,47
Turnover dei debiti	acquisti /debili comm.	2,27	1,58
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(0,02)	0,00
ROI - Redditività operativa	RO/TA	0,01	0,01
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	0,09	0,17
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	0,18	0,26
Efficienza			
Giorni d'incasso		26	39
Giorni di pagamento		161	231

Di rilievo il netto miglioramento del margine di tesoreria legato principalmente alla riorganizzazione del debito. Il rapporto indebitamento/patrimonio netto è a livello sostenibile per una società immobiliare.

Gli indici di disponibilità e liquidità contengono il valore delle rimanenze di magazzino i cui tempi di realizzo potrebbero avere in parte tempistiche superiori all'esercizio.

Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2010 evidenzia un indebitamento di **168,5 milioni di euro** rispetto a 77,9 milioni di euro del 2009 ed è analizzata nella tabella che segue.

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2010

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	31.12.2010	31.12.2009
A. Cassa	12	13
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali	12.227	12.782
- di cui v parti correlate	8.131	
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D. Liquidità (A) + (B) +(C)	12.239	12.795
E. Crediti finanziari correnti	10.031	16
- di cui v/ terzi	10.015	
- di cui v/ parti correlate	16	16
F. Debiti bancari correnti	(995)	(77.408)
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(11.034)	(4.124)
H. Altri debiti finanziari correnti	(912)	(5.793)
- di cui v/ parti correlate	-	-
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(12.941)	(87.325)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	9.329	(74.514)
K. Debiti bancari non correnti	(178.106)	(14.778)
L. Crediti finanziari non correnti	42.325	54.908
M. Altri debiti non correnti	(42.070)	(43.530)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(177.851)	(3.400)
O. Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(168.522)	(77.914)

Il peggioramento di 92,6 milioni della posizione finanziaria è conseguente all'indebitamento legato agli immobili di Sviluppo Comparto 4 Srl, all'assunzione di un finanziamento per l'acquisto dell'immobile in Via Manzoni 44 a Milano, alla riorganizzazione del debito e alle esigenze per finanziare le iniziative del Gruppo.

I crediti finanziari sono prevalentemente rappresentati dal credito verso Porta Vittoria S.p.A (10 milioni di euro a breve e 42,3 milioni a lungo) sorto a seguito dell'operazione di cessione, a novembre 2009, della partecipazione detenuta in IPI Porta Vittoria. In data 8 ottobre 2010 Porta Vittoria S.p.A. e IPI S.p.A. hanno concordato una proroga della scadenza di suddetto credito dal 31.12.2012 al 31.12.2013 e Porta Vittoria S.p.A. si è impegnata a rimborsare prima di tale scadenza 3 milioni di euro (compensati in dicembre 2010 con un credito dello stesso ammontare vantato da un soggetto terzo verso IPI) e 10 milioni di euro entro il 31 dicembre 2011.

Il credito è fruttifero di interessi e risulta garantito da pegno sulle azioni che costituiscono l'intero capitale sociale di Porta Vittoria S.p.A..

Andamento economico e finanziario della Capogruppo IPI S.p.A.

Conto economico riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2010	2009
Vendite immobili	10.320	-
Canoni di locazione	3.245	2.353
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari e infragruppo)	153	1.663
Recupero spese - Ricavi Bolla - elisuperficie	195	
Ricavi	13.913	4.016
Altro	2.479	11
Altri ricavi	2.479	11
VALORE DELLA PRODUZIONE	16.392	4.027
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(9.303)	-
Acquisti di materiale e servizi esterni	3.375	3.471
Costo del Personale	3.182	3.322
Altri costi operativi	646	303
Accantonamento fondi	148	8.180
TOTALE COSTI	7.351	15.276
Rilascio fondi	502	12.647
Margine operativo lordo (EBITDA)	240	1.398
Ammortamenti	535	506
Delta Partecipazioni	806	
Svalutazione Immobili		6.266
Minusvalenze (Plusvalenze)		
Risultato operativo	(1.101)	(5.374)
Proventi (oneri finanziari)	(600)	(1.204)
Proventi (oneri straordinari)		
Imposte	524	1.323
Azionisti di minoranza		
Utile (perdita)	(1.177)	(5.255)

Il conto economico del 2010, presenta significativi ricavi rispetto all'esercizio precedente, derivanti dalla vendita e locazione di immobili. Tale incremento è legato all'operazione di fusione in IPI delle controllate Frala Srl e Sviluppo Comparto 4 Srl, cui è conseguito un maggior esercizio da parte della Capogruppo dell'attività immobiliare direttamente e non solo tramite veicoli societari. Ne consegue un margine operativo positivo, non confrontabile con quello del precedente esercizio che aveva beneficiato per oltre 12 milioni di rilascio di fondi.

La Capogruppo oltre ad esercitare direttamente l'attività immobiliare, svolge funzioni di direzione e coordinamento delle controllate siano esse veicoli per operazioni immobiliare siano esse la società di intermediazione immobiliare o di servizi immobiliari o infine la società proprietaria e gestore degli alberghi.

<i>Stato Patrimoniale riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2010	2009
Rimanenze	97.424	3.500
Crediti Commerciali	396	260
Debiti Commerciali	3.122	2.956
Capitale Circolante Netto Operativo	94.698	804
Altre Attività Correnti	17.763	43.617
Altre Passività Correnti	4.061	4.962
Capitale Circolante Netto	108.400	39.459
Immobilizzazioni Materiali	216	31.150
Immobilizzazioni Immateriali	116	22
Attività Finanziarie	26.352	41.637
Crediti a lungo termine	78	19
Attività per imposte anticipate		
Totale Attivo Immobilizzato	26.762	72.828
TFR	1.481	1.429
Fondi Rischi e Oneri	12.946	13.958
Totale Fondi	14.427	15.387
Capitale Investito Netto	120.735	96.900
Patrimonio Netto	115.113	162.098
Totale Patrimonio Netto	115.113	162.098
<i>Cassa e Banche</i>	(10.079)	(10.643)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(148.670)	(98.290)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	120.240	-
<i>Debiti finanziari a breve</i>	15.836	15.227
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	28.295	28.508
Indebitamento Finanziario Netto	5.622	- 65.198

<i>Analisi strutturale o per margini</i>			
<i>Importi in migliaia di euro</i>		2010	2009
AF = Attività fisse		26.762	72.828
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)		97.424	3.500
LD = Liquidità differite (crediti)		166.829	142.167
LI = Liquidità immediate		10.079	10.643
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)		115.113	162.098
PF = Passività fisse		162.962	43.895
PC = Passività correnti		23.019	23.145
TA = Totale attività = CI = Capitale investito		301.094	229.138
TP = Totale passività		301.094	229.138
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)		274.332	156.310
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)		88.351	89.270
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)		251.313	133.165
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)		153.889	129.665

<i>Analisi per indici</i>	€/000		
	Formula	2010	2009
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	10,39	2,83
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	4,30	2,23
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	1,43	0,27
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,62	2,42
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	11,92	6,75
Indice di liquidità	LI+LD/PC	7,69	6,60
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	35,13	11,05
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,08	1,17
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(0,01)	(0,03)
ROI - Redditività operativa	RO/TA	(0,00)	(0,02)
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	(0,08)	(1,87)
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	0,02	0,49
Efficienza			
Giorni d'incasso		10	33
Giorni di pagamento		338	311

Gli indici di disponibilità e liquidità contengono il valore delle rimanenze di magazzino i cui tempi di realizzo potrebbero avere in parte tempistiche superiori all'esercizio.

Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2010 è negativa per 5,6 milioni rispetto a un valore positivo di 65,2 milioni del 2009. La struttura della posizione finanziaria risulta nella tabella che segue:

(migliaia di euro)	31.12.2010	31.12.2009
A. Cassa	-	-
B. Altre disponibilità liquide:		
c/c bancari e postali	10.079	10.643
- di cui v/parti correlate	8.084	
C. Titoli detenuti per la negoziazione		
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	10.079	10.643
E. Crediti finanziari correnti	24.966	43.382
- di cui v/parti correlate	14.966	43.382
- di cui v/terzi	10.000	
F. Debiti bancari correnti	-	-
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(7.901)	(1.519)
H. Altri debiti finanziari correnti	(7.935)	(13.708)
- di cui v/parti correlate	(7.022)	(7.915)
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(15.836)	(15.227)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	19.209	38.798
K. Debiti bancari non correnti	(120.240)	-
L. Crediti finanziari non correnti	123.704	54.908
- di cui v/parti correlate	81.379	
M. Altri debiti non correnti	(28.295)	(28.508)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(24.831)	26.400
O. Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(5.622)	65.198

Il peggioramento di 92,6 milioni della posizione finanziaria è conseguente all'indebitamento legato agli immobili di Sviluppo Comparto 4 Srl, e all'assunzione da parte della Capogruppo di un finanziamento di 100 milioni a 15 anni utilizzato per riequilibrare l'indebitamento a breve del Gruppo e sostenere finanziariamente le controllate.

I crediti finanziari sono prevalentemente rappresentati dal credito verso Porta Vittoria S.p.A (10 milioni di euro a breve e 42,3 milioni a lungo) sorto a seguito dell'operazione di cessione, a novembre 2009, della partecipazione detenuta in IPI Porta Vittoria. In data 8 ottobre 2010 Porta Vittoria S.p.A. e IPI S.p.A. hanno concordato una proroga della scadenza di suddetto credito dal 31.12.2012 al 31.12.2013 e Porta Vittoria S.p.A. si è impegnata a rimborsare prima

di tale scadenza 3 milioni di euro (compensati in dicembre 2010 con un credito dello stesso ammontare vantato da un soggetto terzo verso IPI) e 10 milioni di euro entro il 31 dicembre 2010

Andamento società controllate

IPI INTERMEDIAZIONE S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

La società svolge attività di intermediazione volta alla compravendita e locazione di beni immobili destinati a uso residenziale, commerciale, industriale, recettivo e terziario e opera sul territorio nazionale attraverso strutture dirette in Torino, Milano, Genova, Bologna e Tirrenia (Pisa).

Andamento economico del 2010:

Importi in €/000	2010	2009	Delta 2010 > 2009
Ricavi	1.912	1.185	727
Altri Proventi	695	300	395
EBITDA	(646)	(464)	(182)
EBIT	(786)	(482)	(304)
Risultato ante imposte	(750)	(370)	(380)
Utile (Perdita)	(750)	(370)	(380)

Il 2010 ha visto l'apertura di due nuove filiali (Torino e Bologna) e il potenziamento della filiale di Milano. Per ognuna di queste filiali si sono sostenuti importanti costi di avviamento che sono serviti a rilanciare l'attività nel territorio, ma che hanno gravato sul conto economico dell'esercizio 2010. Le singole filiali aperte nel 2010 andranno a regime nel corso del 2011 che vedrà l'apertura di almeno altre due filiali. L'evoluzione prevedibile della gestione porta al quasi raddoppio dei ricavi da intermediazione.

Alla intermediazione immobiliare è stata aggiunta la intermediazione creditizia – finalizzata alla intermediazione di mutui per l'acquisto di immobili - per la quale nel febbraio 2010 IPI Intermediazione è stata iscritta all'apposito albo dei mediatori creditizi tenuto da Banca d'Italia. Sono stati intermediati mutui per 14,7 milioni di euro.

L'intermediato immobiliare nel 2010 è stato di 38,7 milioni rispetto a 25 milioni del 2009.

Al 31 dicembre 2010 risultano acquisiti incarichi per oltre 253 milioni di euro rispetto ai 95 milioni di euro esistenti all'inizio dell'esercizio.

In data 15 dicembre 2010 la controllante IPI S.p.A. ha costituito una "riserva copertura perdite" di 500.000 euro .

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2010 è positiva per 4.213 migliaia di euro ed è rappresentata per la quasi totalità da un credito di conto corrente di corrispondenza fruttifero con la controllante.

IPI SERVIZI S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

La società presta servizi immobiliari di property e facility management, due diligence e advisory oltre che per terzi clienti, fondi immobiliari, investitori istituzionali anche per il Gruppo IPI.

Andamento economico del 2010:

Importi in €/000	2010	2009	Delta 2010 > 2009
Ricavi	1.338	1.405	(67)
Altri Proventi	203	36	167
EBITDA	(428)	(463)	35
EBIT	(429)	(597)	168
Risultato ante imposte	(412)	(579)	167
Utile (Perdita)	(425)	(593)	168

I ricavi 2010 diminuiscono rispetto all'esercizio 2009 che era stato caratterizzato da acquisizioni di incarichi non ricorrenti da clienti consolidati. L'esercizio 2010, invece, si è caratterizzato per l'acquisizione di contratti pluriennali da nuovi clienti che porteranno la società a realizzare ricavi ricorrenti anche nei prossimi esercizi. Il risultato 2010 è ancora negativo per i significativi costi del personale, attualmente in sovrannumero rispetto ai mandati in essere. L'obiettivo della società è di proseguire nell'acquisizione di nuovi clienti in modo tale da utilizzare appieno le professionalità e la capacità esecutiva della società e di raggiungere così un sostanziale pareggio di bilancio entro la fine del 2011.

La **posizione finanziaria netta** al 31 dicembre 2010 è positiva per un importo di 1.015 migliaia di euro, rappresentato per la quasi totalità da un credito di conto corrente di corrispondenza fruttifero con la controllante.

In data 15 dicembre 2010 la controllante IPI S.p.A. ha costituito una "riserva copertura perdite" di 200.000 euro.

MANZONI 44 S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

La società – acquisita alla fine del 2010 - è proprietaria dell'intero fabbricato in Milano, via Manzoni 44 a destinazione commerciale-terziario-residenziale, con una superficie lorda di pavimento di circa mq.3.000.

Andamento economico del 2010:

Importi in €/000	2010
Ricavi	59
Altri Proventi	0
EBITDA	(11)
EBIT	(350)
Risultato ante imposte	(334)
Utile (Perdita)	(334)

La società nel corso del 2010 ha acquisito l'immobile e avviato la vendita frazionata. Per l'acquisto la società ha avuto un'apertura di credito ipotecaria di 30 milioni oltre ad una anticipazione della controllante. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2010 è negativa per un importo di 37.475 migliaia di euro.

Al 31 dicembre 2010 la Manzoni 44 s.r.l. ha chiuso il suo primo bilancio.

Ci si attende di vendere circa il 40% dell'immobile nel corso del 2011. Dopo la chiusura dell'esercizio è stato concluso un preliminare di vendita per un negozio. Il risultato è legato all'inizio del frazionamento.

ISI – IPI SVILUPPI IMMOBILIARI S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA DA IPI S.P.A. AL 97,56% E PARTECIPATA DA LINGOTTO HOTELS SRL AL 2,44%

La società è proprietaria degli immobili siti in Bologna, Firenze e Torino che si intendono vendere, e controlla le società Lingotto Parking S.r.l. e Lingotto 2000 S.p.A.

Andamento economico del 2010:

Importi in €/000	2010	2009	Delta 2010 > 2009
Ricavi	2.160	2.436	(276)
Altri Proventi	0	12	(12)
EBITDA	710	1.676	(966)
EBIT	707	1.676	(969)
Risultato ante imposte	541	1.306	(765)
Utile (Perdita)	92	710	(618)

I ricavi sono tutti da canoni di locazione dell'immobile in Bologna. La differenza rispetto all'esercizio precedente deriva dalla ridefinizione del contratto di locazione con Enel per l'immobile di Bologna con la durata rinnovata per i prossimi 6 anni ma anche con una superficie di mq 3.000 circa lasciata libera. Il risultato comprende una svalutazione sul patrimonio immobiliare di 1.040 migliaia di euro.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2010 è negativa per 46,5 milioni di euro, rappresentata da un mutuo di 30 milioni di euro rimborsabile in 15 anni e per la restante parte da finanziamento erogato dalla Controllante e saldo a debito del conto corrente di corrispondenza con la controllante.

Per il 2011 si prevede una gestione in linea con quella del 2010.

LINGOTTO 2000 S.P.A. - SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100% DALLA ISI S.R.L.

La società è proprietaria degli uffici, dei magazzini, della Bolla e dell'eliperficie del "Lingotto" di Torino, pertanto i ricavi sono da canoni di locazione o di godimento dei beni da parte di terzi.

Andamento economico del 2010:

Importi in €/000	2010	2009	Delta 2010 > 2009
Ricavi	6.295	6.175	120
Altri Proventi	238	2	236
EBITDA	3.826	3.865	(39)
EBIT	2.803	2.840	(37)
Risultato ante imposte	1.642	1.454	188
Utile (Perdita)	1.051	839	212

Nel corso del 2010 si sono locati altri 4500 mq di uffici portando il vacancy rate al 6% (16% nel 2009). Gli effetti della maggior occupazione, sul conto economico si manifesteranno nel 2011. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2010 negativa per 67.375 migliaia di euro è rappresentata principalmente dal debito regolato a condizioni di mercato verso la capogruppo IPI S.p.A. La gestione del 2011 non comporterà sostanziali variazioni, salvo la conclusione di qualche nuova locazione di uffici.

LINGOTTO PARKING S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100% DALLA ISI S.R.L.

La società è titolare dei Parcheggi siti nel complesso "Lingotto" in via Nizza 262, Torino. I ricavi sono dati dai ticket orari, dagli abbonamenti e da canoni di locazione dei posti auto

Andamento economico del 2010:

Importi in €/000	2010	2009	Delta 2010 > 2009
Ricavi	2.649	2.611	38
Altri Proventi	79	74	5
EBITDA	944	774	170
EBIT	763	704	59
Risultato ante imposte	664	617	47
Utile (Perdita)	380	335	45

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2010 è negativa per 3.388 migliaia di euro, principalmente relativi al saldo di conto corrente di corrispondenza con la capogruppo IPI S.p.A. La gestione 2011 dovrebbe essere in linea con quella dell'esercizio in esame

LINGOTTO HOTELS S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100 %

La società svolge l'attività alberghiera e precisamente gestisce gli hotel in Torino, di cui è proprietaria : NH Lingotto di 240 camere e NH Lingotto Tech di 140 camere, con un contratto di management con NH Hoteles dal 1° gennaio 2011.

Andamento economico del 2010:

Importi in €/000	2010	2009	Delta 2010 > 2009
Ricavi	10.173	8.512	1.661
Altri Proventi	259	301	(42)
EBITDA	100	(1.484)	1.584
EBIT	(421)	(2.016)	1.595
Risultato ante imposte	(427)	(1.678)	1.251
Utile (Perdita)	(518)	(1.729)	1.211

L'incremento del 20% dei ricavi è legato alla ripresa delle prenotazioni business sia dei gruppi sia individuali e dalla ripresa delle attività congressuali. Inoltre il 2010 è stato caratterizzato da eventi come l'ostensione della Sacra Sindone, i Mondiali di pattinaggio artistico, il concerto degli U2 e il biennale salone del Gusto, che hanno determinato una crescita delle presenze.

L'occupazione nei due alberghi nel periodo è migliorata del 5% passando al 56,5% rispetto al 50% dello scorso esercizio. Il RevPAR (Ricavo medio per Camera Disponibile) è di 62,24 euro rispetto a 52,48 euro dello scorso esercizio.

A fine anno è stato siglato un nuovo accordo di management con NH Hoteles. L'accordo è stato sottoscritto al termine di approfondite indagini condotte sul mercato specifico dei gestori di strutture alberghiere ed è risultato l'accordo più vantaggioso in termini di costo/beneficio e di valore aggiunto nella specificità del mercato nel quale operiamo.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2010 è positiva di 287 migliaia di euro ed è principalmente rappresentata dal saldo del conto corrente di corrispondenza con la Capogruppo.

Per il 2011 ci si attende una conferma dei dati 2010, pur essendoci difficoltà di mercato e conseguenti al cambiamento del brand che farà perdere ricavi soprattutto nei primi mesi.

IPI S.G.R. S.P.A. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

La società è stata costituita nel 2002 con un capitale sociale di 1.250 migliaia di euro con lo scopo di promuovere la costituzione di fondi comuni d'investimento immobiliare di diritto italiano.

La società non è operativa.

La situazione al 31 dicembre 2010 espone una perdita di 6 migliaia di euro contro una perdita di 9 migliaia di euro del 2009. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2010 è positiva di 1.212 migliaia di euro.

ALTRE

La IPI S.p.A. inoltre detiene il 45% della Gestlotto 6 Società Consortile a.r.l. per euro 41 migliaia e il 49% del Consorzio Parco Industriale di Villastellone per euro 25 migliaia.

Rapporti infragruppo e con parti correlate

Le operazioni tra IPI S.p.A e le imprese del Gruppo e parti correlate sono effettuate nel rispetto delle disposizioni di Legge vigenti, sulla base di valutazioni di reciproca convenienza economica. Il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 30 novembre 2010 a seguito dell'entrata in vigore della disciplina sulle operazioni con parti correlate approvata dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 maggio 2010, ha approvato, in applicazione della stessa, la relativa procedura. Essa viene a costituire parte essenziale del sistema di controllo interno del gruppo facente capo a IPI S.p.A. e del modello organizzativo ex D.Lgs. 231/2001.

Rapporti con la società controllante, le controllate e le altre parti correlate

IPI DOMANI S.p.A. – società interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A. (il cui capitale sociale è a sua volta posseduto da Massimo Segre in misura pari al 60% e da Franca Bruna Segre in misura pari al 40%) detiene il controllo di IPI con il 93,327 % del capitale sociale. Nel corso dell'esercizio 2010 IPI ha acquistato dalla controllante MI.MO.SE S.p.A le quote che costituiscono l'intero capitale sociale di Manzoni 44 Srl e non ha intrattenuto rapporti con IPI DOMANI S.p.A. Si segnalano rapporti di consulenza in materia fiscale, societaria, amministrazione del personale con l'azionista indiretto di controllo (dott. Segre) e con società dallo stesso controllate, a condizioni di mercato, che hanno determinato costi per servizi di euro 125mila circa e debiti commerciali a fine anno per euro 120mila circa.

Dal 2010, con l'acquisizione dell' immobile in Villastellone (Torino) tra le società correlate risulta il Consorzio PI.VI.L di Villastellone (di cui IPI possiede il 49,6 %) e verso il quale sono presenti debiti commerciali per euro 36 migliaia.

Sono proseguiti i rapporti con il Consorzio Lingotto che ha in carico la gestione del polo multifunzionale.

Sono proseguiti per tutto il 2010 i rapporti di conto corrente bancario su basi attive con la Banca Intermobiliare qualificata come parte correlata per i rapporti con l'azionista di controllo di IPI

Da segnalare che MI.MO.SE., in occasione della delibera di distribuzione del dividendo straordinario, ha assunto un impegno irrevocabile a sottoscrivere eventuali aumenti di capitale

di IPI, di importo pari al dividendo distribuito, nel caso la situazione finanziaria e/o i piani di investimento della società lo richiedessero.

Rapporti tra società del Gruppo

Nel 2010, la capogruppo IPI S.p.A. per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate (comprese le incorporate Frala S.r.l. e Sviluppo Comparto 4 S.r.l.) ha consuntivato:

Ricavi per servizi resi, per un totale di euro 1.469 migliaia, relativi a locazione beni immobili (euro 657 migliaia), servizi amministrativi, fiscali, legali e societari (euro 673 migliaia), servizi di asset management (euro 43 migliaia), riaddebiti spese (euro 96 migliaia);

Costi per servizi ricevuti, per un totale di euro 574 migliaia, relativi a consulenze professionali (euro 287 migliaia), fitti passivi (euro 262 migliaia) e riaddebiti spese per euro 25 migliaia;

Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi per un totale di euro 912 migliaia, relativi a finanziamenti (euro 765 migliaia) e conti correnti di corrispondenza (euro 147 migliaia);

Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi per un totale di euro 80 migliaia, relativi a conti correnti di corrispondenza;

Crediti commerciali e altri crediti al 31/12/2010 ammontano in totale ad euro 3.091 migliaia e sono rappresentati da crediti commerciali (euro 1.021 migliaia), crediti IVA consolidata (euro 1.031 migliaia), e crediti v/controlate per consolidato fiscale (euro 1.039 migliaia).

I Debiti commerciali e altri debiti al 31/12/2010 ammontano in totale ad euro 560 migliaia così ripartiti: debiti commerciali (euro 218 migliaia), debiti v/ controllate per consolidato fiscale (euro 67 migliaia) e debiti IVA consolidata (euro 275 migliaia).

I Crediti Finanziari al 31/12/2010 ammontano in totale ad euro 96.327 migliaia e sono rappresentati da finanziamenti infruttiferi per euro 20.320 migliaia e fruttiferi per 61.331 migliaia, questi ultimi concessi alle controllate a normali tassi di mercato, saldi dei conti correnti di corrispondenza (euro 14.608 migliaia), altri crediti (euro 68 migliaia).

I Debiti Finanziari al 31/12/2010 ammontano in totale ad euro 7.022 migliaia e sono relativi ai saldi dei conti correnti di corrispondenza per euro 6.997 migliaia e altri debiti (euro 25 migliaia).

Azioni proprie e della Controllante

IPI S.p.A. e le sue controllate non posseggono azioni proprie né della controllante né sono state possedute nel corso dell'esercizio.

Piani di Stock Option

La società non ha approvato e non ha in essere piani di stock option.

Gestione del rischio finanziario: obiettivi e criteri

I principali rischi identificati e gestiti dal Gruppo IPI sono i seguenti, tutti connessi alla sua operatività:

- Il rischio di mercato (principalmente rischio di tasso): derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse;
- il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (default) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità: che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

Il Gruppo monitora costantemente i rischi finanziari a cui risulta esposto, in modo da valutarne gli effetti potenziali negativi con adeguato anticipo e intraprendere le conseguenti azioni correttive.

I principali strumenti finanziari del Gruppo, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari, i leasing finanziari, i depositi bancari a vista e a breve termine. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo ha diversi altri strumenti finanziari, come debiti e crediti commerciali, derivanti dall'attività operativa.

Il Consiglio di amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunte di seguito.

La politica del Gruppo è di non effettuare negoziazioni di strumenti finanziari né utilizzare tali strumenti con finalità speculative. Tale politica è stata rispettata per l'esercizio in esame.

Rischio di tasso di interesse

Il rischio di tasso d'interesse identifica la variazione inattesa dell'andamento futuro dei tassi di interesse che potrebbero determinare maggiori oneri finanziari a carico del Gruppo.

Al 31 dicembre 2010 i debiti in essere sono costituiti da finanziamenti a tasso variabile, e il Gruppo IPI è esposto al rischio che un rialzo dei tassi possa aumentare gli oneri finanziari futuri.

L'attuale congiuntura rende quanto mai difficoltoso ipotizzare il futuro andamento dei tassi. Per quantificare l'impatto delle oscillazioni positive o negative dei tassi si voglia far riferimento al peso di 100 b.p. sull'indebitamento al 31.12.2010 di circa 168 milioni di euro pari a 1,7 milioni di euro.

La Capogruppo monitora costantemente l'esposizione al rischio di fluttuazioni dei tassi al fine di valutare l'adozione, se ritenuta appropriata, di idonei strumenti di copertura. Non sono in essere strumenti finanziari che modifichino il profilo di rischio.

Nell'esercizio 2010 si è avuto un incremento degli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente, per negoziazione sugli spread.

Rischio di credito

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione.

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 163.089 migliaia di euro (comprese 82.500 migliaia di euro di garanzie prestate per controllate) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte.

I crediti finanziari di oltre 52 milioni di euro sono principalmente riferiti alla posizione verso la società Porta Vittoria S.p.A.. Detto credito è assistito dalla garanzia del pegno sulle azioni della società debitrice proprietaria dell'omonima area a Milano. La solvibilità del debitore viene monitorata periodicamente, essendo tra l'altro previsto nell'atto di pegno che diverse tipologie

di atti – che potrebbero ridurre la garanzia – non possono essere compiuti senza il consenso di IPI.

Rischio di liquidità

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra la certezza di disporre della necessaria provvista e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità del Gruppo sono costituiti dalle risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dalla capacità di credito e le caratteristiche di scadenza e di rinnovo dell'indebitamento finanziario.

Per ridurre il rischio di crisi di liquidità sono stati assunti finanziamenti a medio lungo termine in sostituzione di quelli a breve termine e in scadenza, il che consente di gestire e programmare i flussi di cassa riducendo così i rischi.

Con riferimento all'attività ordinaria, il Gruppo adotta una serie di politiche e di processi volti a ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie:

- gestione centralizzata dei flussi di incasso e pagamento (sistemi di cash management);
- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;
- diversificazione degli strumenti di reperimento delle risorse finanziarie;
- ottenimento di linee di credito adeguate;
- monitoraggio delle condizioni prospettive di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie del Gruppo sono riportate nelle tabelle seguenti.

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2010	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	909	9.201	81.061	96.956	188.127
Debiti locazioni finanziarie		2.918	11.717	30.355	44.990
Debiti commerciali terzi	4.236	1.186			5.422
Debiti commerciali verso correlate	192	261			453
Altri debiti (*)	2.728				2.728
Totale passività finanziarie	8.065	13.566	92.778	127.311	241.720
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	16				16
Crediti finanziari verso terzi		10.015	42.325		52.340
Crediti commerciali terzi	2.897	905			3.802
Fsc					(1.210)
Altri crediti terzi (*)	747		88		835
Disponibilità liquide	12.239				12.239
Totale attività finanziarie	15.899	10.920	42.413	-	68.022
Esposizione netta al 31 dicembre 2010	7.834	(2.646)	(50.365)	(127.311)	(173.698)
(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, verso enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari					

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2009	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	(3.378)	78.827	7.842	6.937	90.228
Debiti locazioni finanziarie		4.772	17.828	37.580	60.180
Debiti commerciali terzi	5.076	2.357			7.433
Debiti commerciali verso correlate	11	399			410
Altri debiti (*)	2.988				2.988
Totale passività finanziarie	4.697	86.355	25.670	44.517	161.239
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	16				16
Crediti finanziari verso terzi			54.908		54.908
Crediti commerciali terzi	3.645	761			4.406
Fsc					(1.607)
Altri crediti terzi (*)	27.807		38		27.845
Disponibilità liquide	12.795				12.795
Totale attività finanziarie	44.263	761	54.946	-	98.363
Esposizione netta al 31 dicembre 2009	39.566	(85.594)	29.276	(44.517)	(62.876)
(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, verso enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari					

I debiti commerciali scaduti al 31.12.2010 comprendono 1.408 migliaia di euro di debiti in contestazione (1.797 migliaia di euro al 31.12.2009)

Il Gruppo gestisce le uscite correnti attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dai canoni di locazione e dai parcheggi. Il capitale circolante include il magazzino immobili destinati alla vendita ed è di entità tale da coprire le esigenze finanziarie, oltre alle uscite correnti, a condizione di poter monetizzare i beni iscritti a magazzino in misura e tempi coerenti con il fabbisogno finanziario alle relative scadenze. Nel corso dell'esercizio si sono finalizzate alcune operazioni già commentate che hanno visto l'estinzione di debiti a breve termine e il riposizionamento a medio lungo termine dell'indebitamento finanziario.

Modello organizzativo e codice etico

IPI ha adottato un modello di "Organizzazione, Gestione e Controllo" ai sensi del Decreto Legislativo 231/2001 (responsabilità da reato degli enti collettivi) che prevede un insieme di misure e procedure preventive idonee a prevenire il rischio di commissione di reati all'interno della organizzazione aziendale..

La finalità di rispondere alla suddetta normative, che è stata alla base della redazione del modello, non deve tuttavia porre in secondo piano la volontà di diffondere all'interno del gruppo una vera e propria cultura del "rispetto delle regole" sancita anche dal Codice Etico adottato, che rappresenta un elemento qualificante dell'attività del Gruppo IPI.

Il Modello Organizzativo nonché il Codice Etico sono stati aggiornati alla luce delle nuove disposizioni normative entrate in vigore.

Il rispetto delle regole è assicurato dall'apposito Organismo di Vigilanza nominato con funzioni di monitoraggio del rispetto delle regole e del codice etico.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti di rilievo da segnalare. Alcuni avvenimenti, fatti e iniziative per lo più rientranti nell'ordinaria attività, ma con un certa significatività, sono stati già rappresentati nella Relazione.

Le criticità dell'esercizio precedente: indebitamento finanziario a breve termine e contenzioso tributario per valori importanti, hanno avuto nel corso del 2010 una risposta in senso favorevole alla Società. Per questo si ritiene che il tema della continuità aziendale – già ritenuto superato come criticità nell'esercizio precedente - abbia avuto una conferma positiva.

Il Gruppo IPI ha un patrimonio immobiliare, le risorse professionali e finanziarie che gli consentono di sviluppare l'attività di immobiliare impegnata ad offrire servizi immobiliari, con immobili di proprietà a reddito, operazioni di sviluppo immobiliare ed immobili da trading in portafoglio,

L'evoluzione prevedibile della gestione è nella vendita di alcuni immobili da trading per recuperare maggiore flessibilità finanziaria e per finanziare alcune operazioni di sviluppo, di valorizzazione di immobili ed aree e anche possibili acquisizioni. Nel contempo una crescita nei servizi immobiliari, dalla intermediazione alla gestione, sarà l'altro pilastro su cui fondare l'evoluzione dell'attività di IPI. Un'attenta gestione degli immobili a reddito in particolare del Lingotto, nelle sue diverse componenti, porterà ad un incremento del valore degli stessi.

Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

- 1) approvare il Bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2010 di IPI S.p.A., che si chiude con una perdita di euro 1.176.802,50
- 2) di coprire la perdita di euro 1.176.802,50 mediante utilizzo delle riserve straordinarie.

Torino, 11 marzo 2011

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

IPI S.p.A.
BILANCIO DI ESERCIZIO
Al 31 dicembre 2010



SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA AL 31 DICEMBRE 2010

ATTIVITA'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2010	31.12.2009
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita			-
- Attività immateriali a vita definita		116	22
	4	<u>116</u>	<u>22</u>
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	216	89
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		<u>216</u>	<u>89</u>
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà		-	-
- Beni in locazione finanziaria	6	-	31.061
		<u>-</u>	<u>31.061</u>
Altre attività non correnti			
Partecipazioni			
- Partecipazioni in imprese controllate	7	26.286	41.596
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	7	66	41
- Partecipazioni in altre imprese	7	-	-
Titoli e crediti finanziari			
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	8	123.704	54.908
<i>Di cui v/parti correlate</i>		81.379	-
Crediti vari e altre attività non correnti	9	78	19
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
		<u>150.134</u>	<u>96.564</u>
Attività per imposte anticipate	10	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		150.466	127.736
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	11	97.424	3.500
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		18.159	43.877
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	12	396	260
<i>Di cui v/parti correlate</i>			16
- Crediti vari e altre attività correnti	13	17.763	43.617
<i>Di cui v/parti correlate</i>		3.091	1.426
Titoli diversi dalle partecipazioni			
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	14	24.966	43.382
<i>Di cui v/parti correlate</i>		14.966	43.382
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	15	10.079	10.643
<i>Di cui v/parti correlate</i>		8.084	9.713
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		150.628	101.402
Attività cessate destinate ad essere cedute			
Di natura finanziaria		-	-
Di natura non finanziaria		-	-
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		301.094	229.138

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA AL 31 DICEMBRE 2010

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2010	31.12.2009
PATRIMONIO NETTO	16		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		71.372	71.372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		44.918	95.981
- Utlili (perdite) del periodo		(1.177)	(5.255)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		115.113	162.098
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		148.535	28.508
- Debiti finanziari	17	120.240	-
- Passività per locazioni finanziarie	17	28.295	28.508
- Altre passività finanziarie		-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	18	1.481	1.429
Fondo imposte differite		-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	19	12.946	13.958
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Debiti vari e altre passività non correnti	20	55	100
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		163.017	43.995
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		15.836	15.227
- Debiti finanziari	21	14.009	12.500
<i>Di cui v/parti correlate</i>		7.022	7.915
- Passività per locazioni finanziarie	21	1.673	1.519
- Altre passività finanziarie	21	154	1.208
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		7.128	7.818
- Debiti commerciali	22	3.122	2.956
<i>Di cui v/parti correlate</i>		464	276
- Debiti per imposte correnti		-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	23	4.006	4.862
<i>Di cui v/parti correlate</i>		342	111
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		22.964	23.045
Passività cessate destinate ad essere cedute		-	-
Di natura finanziaria		-	-
Di natura non finanziaria		-	-
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		185.981	67.040
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		301.094	229.138

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO AL 31 DICEMBRE 2010

CONTO ECONOMICO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2010	31.12.2009
Ricavi	26	13.913	2.873
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	502
Altri proventi	27	2.479	1.154
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.469	1.089
Totale ricavi e proventi operativi		16.392	4.027
Acquisti di materiali e servizi esterni	28	(3.375)	(3.471)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(699)	(516)
Costi del personale	29	(3.182)	(3.322)
Altri costi operativi	30	(646)	(303)
Accantonamento fondi	31	(148)	(8.180)
Rilascio fondi	32	502	12.647
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Variazione delle rimanenze	33	(9.303)	-
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		240	1.398
Ammortamenti	34	(535)	(506)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	35	0	(5.260)
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	36	(806)	(1.006)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
RISULTATO OPERATIVO		(1.101)	(5.374)
Quota del risultato delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
Proventi finanziari	37	1.411	2.706
<i>Di cui v/parti correlate</i>		981	2.572
Oneri finanziari	37	(2.011)	(3.910)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(80)	(2.792)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(1.701)	(6.578)
Imposte sul reddito del periodo	38	524	1.323
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		-	-
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(1.177)	(5.255)
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		-	-
Utile (perdita) complessivo di periodo		(1.177)	(5.255)

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2010

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserve di riabilitazione	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione I-FRS	Utile (perdite) portati a nuovo	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2008	40.784	35.540	8.157	15.933	10.738	(201)	13.825	10.044	134.820
Destinazione del risultato d'esercizio			502				9.542	(10.044)	-
Aumento di capitale	30.588	1.945							32.533
Variazione area di consolidamento									-
Altri movimenti									-
Utile (perdita) di periodo								(5.255)	(5.255)
Saldo al 31 dicembre 2009	71.372	37.485	8.659	15.933	10.738	(201)	23.367	(5.255)	162.098
Destinazione del risultato d'esercizio							(5.255)	5.255	-
Aumento di capitale									-
Avanzo Fusione Ifrala						(2.985)			(2.985)
Destinazione a Riserva Legale			5.615				(5.615)		-
Distribuzione dividendo		(19.632)			(10.738)		(12.453)		(42.823)
Altri movimenti									-
Utile (perdita) di periodo								(1.177)	(1.177)
Altri utili (perdite) complessivi								(1.177)	(1.177)
Totale utili (perdite) complessivi								(1.177)	(1.177)
Saldo al 31 dicembre 2010	71.372	17.853	14.274	15.933	(2.985)	(201)	44	(1.177)	115.113

RENDICONTO FINANZIARIO AL 31 DICEMBRE 2010

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2010	31.12.2009
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		10.643	1.696
B) Disponibilità liquide società incorporate all'inizio dell'anno		1.025	-
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		(1.177)	(5.255)
Ammortamenti		535	506
Svalutazione beni in locazione finanziaria			
Svalutazione partecipazioni		806	1.006
Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	39.1	52	124
Variazione imposte differite			-
Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni		-	
Variazioni del capitale d'esercizio:			
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	39.2	(1.654)	(8.702)
<i>Di cui correlate</i>		(1.733)	12.068
- Rimanenze nette	39.3	9.152	-
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	39.4	(1.808)	(1.041)
<i>Di cui correlate</i>		419	(178)
- Fondo imposte ed altri fondi	39.5	(1.329)	5.200
Totale		4.577	(8.162)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni	39.8	(1.094)	-
- Immobilizzazioni materiali		(202)	(1.010)
- Beni immateriali e costi pluriennali		(77)	(2)
- Beni in locazione finanziaria			(9)
Disinvestimenti in:			
- Partecipazioni		-	81.121
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		-	-
- Beni in locazione finanziaria		-	-
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi		-	-
Variazioni perimetro di consolidamento			
Totale		(1.373)	80.100
E) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Variazione netta dei crediti finanziari	39.7	(50.380)	38.372
<i>Di cui correlate</i>		(52.963)	93.280
Assunzione nuovi finanziamenti	39.8	100.000	-
Variazione netta debiti finanziari	39.8	(11.590)	(133.896)
<i>Di cui correlate</i>		(805)	(138.524)
Aumento di capitale			32.533
Variazione area consolidamento riserve			
Distribuzione di dividendi	39.9	(42.823)	
Totale		(4.793)	(62.991)
F) Variazione netta delle disponibilità monetarie		(1.589)	8.947
G) Disponibilità liquide a fine esercizio		10.079	10.643

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

La IPI S.p.A. è una società per azioni costituita e domiciliata a Torino, con sede legale in Via Nizza n. 262/59.

La IPI S.p.A. è una immobiliare che direttamente o tramite veicoli ha investimenti a lungo termine, in aree da sviluppo e immobili da trading, oltre ad essere Capogruppo di società specializzate nei servizi immobiliari e di intermediazione.

Una parte importante del business è ancora rappresentata dall'acquisto e vendita di immobili e aree da sviluppo con un ciclo operativo non sempre coincidente con l'anno solare. Il Ciclo operativo è spesso superiore all'anno in relazione all'ottenimento delle condizioni economiche migliori per il loro realizzo.

In data 23 luglio 2010 IPI ha incorporato le controllate Frala Srl e Sviluppo Comparto 4 Srl con effetto fiscale e contabile dal 1° gennaio 2010.

Per le altre informazioni si rimanda a quanto già trattato nella Relazione sulla Gestione

Al 31.12.2010 IPI DOMANI S.p.A. possiede complessivamente n. 66.609.355 azioni IPI S.p.A. (pari al 93,327% del capitale sociale di IPI S.p.A.).

2. FORMA E CONTENUTO

2.1 Criteri di formazione e struttura del bilancio

Il bilancio della IPI S.p.A. è redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente e anche ai provvedimenti emanati dalla CONSOB in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05. Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria, dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative; è stato redatto in conformità agli IFRS a partire dall'esercizio 2006.

Nello schema della situazione patrimoniale – finanziaria, le attività e passività sono classificate distintamente in correnti e non correnti, mentre nel conto economico complessivo i costi sono classificati per natura. Le attività correnti includono tra le rimanenze di magazzino immobili che sono venduti nell'ambito del normale ciclo

operativo, che per l'attività di trading immobiliare ha durata pluriennale, anche quando non è previsto che la vendita sia realizzata entro dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

Nelle note al bilancio viene indicata la parte delle rimanenze che si prevede di realizzare oltre i dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio;

Il rendiconto finanziario è redatto secondo lo schema del metodo indiretto, per mezzo del quale l'utile d'esercizio è stato depurato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

Il bilancio è stato redatto in base al principio del costo storico, tranne che per quegli strumenti finanziari per i quali lo IAS 39 richiede la valutazione al valore equo (fair value).

La valuta di riferimento del presente bilancio è l'Euro, utilizzato nella totalità delle operazioni della Società. Ove non diversamente indicato, tutti gli importi sono espressi in migliaia di Euro.

Per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico viene indicato l'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente.

Nelle presenti Note esplicative verranno commentate le variazioni più significative.

Il bilancio è disponibile sul sito www.IPI-spa.com e presso la sede della società.

La revisione contabile del bilancio è svolta dalla società KPMG S.p.A..

2.2 Criteri di redazione

I principi contabili adottati sono omogenei con quelli dell'esercizio precedente.

Nello specifico hanno trovato applicazione i seguenti principi e interpretazioni recepiti dalla UE e in vigore dal 2010:

Titolo del documento
IFRS 3 (rivisto nel 2008) - Aggregazioni aziendali
Modifiche a IAS 27 - Bilancio consolidato e separato
Modifiche a IAS 39 - Strumenti finanziari: Rilevazione e valutazione, elementi qualificabili per la copertura.
IFRS 1 (rivisto nel 2008) - Prima adozione degli International Financial Reporting Standards
IFRIC 12 - Accordi per servizi in concessione
IFRIC 15 - Accordi per la costruzione di immobili
IFRIC 16 - Coperture di un investimento netto in una gestione estera
IFRIC 17 - Distribuzione ai soci di attività non rappresentate da disponibilità liquide.
IFRIC 18 - Cessioni di attività da parte della clientela
Miglioramenti agli IFRS (2008) - Modifiche all'IFRS 5
Modifiche allo IFRS 1 - Esenzioni aggiuntive per le entità che adottano per la prima volta gli IFRS
Miglioramenti agli IFRS (2009)
Modifiche all'IFRS 2 Operazioni con pagamento basato su azioni tra entità di un gruppo

L'entrata in vigore dei presenti emendamenti non ha avuto effetti sul bilancio della società.

Si segnala che la società non applica in via anticipata i seguenti documenti omologati dalla UE nel 2011:

Modifica allo IAS 32 - Classificazione dell'emissione di diritti
Modifiche all'IFRIC 14 - Pagamenti anticipati relativi a una previsione di contribuzione minima
IFRIC 19 - Estinzione di passività finanziarie con strumenti rappresentativi di capitale
Modifiche allo IFRS 1 ed IFRS 7 Esenzione limitata dall'informativa comparativa prevista dall'IFRS 7 per neo-utilizzatori
IAS 24 (rivisto nel 2009) - Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate
Miglioramenti all'IFRS 1 - Cambiamenti nei principi contabili nell'esercizio di prima adozione, Base per la rideterminazione del valore come sostituto del costo, Utilizzo del sostituto del costo per attività soggette a regolamentazione delle tariffe
Miglioramenti all'IFRS 3 - Disposizioni transitorie per il corrispettivo potenziale derivante da aggregazioni aziendali effettuate prima della data di entrata in vigore dell'IFRS 3 (2008). Valutazione delle partecipazioni di terzi, Incentivi con pagamento basato su azioni
Miglioramenti all'IFRS 7 Modifiche alle informazioni integrative
Miglioramenti allo IAS 1 Presentazione del prospetto delle variazioni di patrimonio netto
Miglioramenti allo IAS 27 Disposizioni transitorie per le modifiche risultanti dallo IAS 27 (2008) agli IAS 21, IAS 28 e IAS 31
Miglioramenti allo IAS 34 Operazioni ed eventi significativi
Miglioramenti all'IFRIC 13 <i>Fair value</i> dei punti premio

2.3 Valutazioni discrezionali e stime contabili significative

Principali decisioni assunte nell'applicazione dei principi contabili

Nell'effettuazione delle verifiche di impairment, i flussi finanziari futuri sono stati stimati utilizzando i più recenti piani di sviluppo previsionali aggiornati per tener conto dei consuntivi e dei budget più recenti. La direzione aziendale, in assenza di effetti e circostanze successivi tali da pregiudicare l'attendibilità dei piani stessi, ritiene che essi esprimano la migliore stima dei flussi finanziari futuri.

Principali fattori di incertezza nell'effettuazione delle stime

La redazione del bilancio consolidato ha richiesto l'utilizzo di stime e assunzioni sia nella determinazione di alcune attività e passività, sia nella valutazione delle attività e passività potenziali. Gli eventi potrebbero non confermare pienamente le stime.

I principali dati stimati si riferiscono alle verifiche di impairment, al valore recuperabile degli immobili a magazzino, ai fondi rischi e oneri, ai fondi svalutazione crediti, agli ammortamenti, ai benefici ai dipendenti e alle imposte differite.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ciascuna variazione sono iscritti a conto economico.

Le assunzioni fondamentali riguardanti il futuro e le altre cause di incertezza, nell'effettuazione delle stime alla data di riferimento del bilancio, che possono causare rettifiche rilevanti ai valori contabili, riflessi nel bilancio entro l'esercizio successivo, riguardano principalmente il processo di valutazione degli immobili e la stima della recuperabilità del valore dei crediti.

2.4 Sintesi dei principali criteri contabili

ATTIVITA' IMMATERIALI

Le attività immateriali acquistate sono iscritte all'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 38 (Attività immateriali), quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.

Le immobilizzazioni immateriali acquisite separatamente sono inizialmente capitalizzate al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono capitalizzate al valore equo alla data di acquisizione. Dopo la rilevazione iniziale, le attività immateriali sono iscritte al costo al netto dei fondi di ammortamento e di eventuali perdite di valore accumulate. Le immobilizzazioni immateriali prodotte internamente, a eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono state sostenute. La vita utile delle immobilizzazioni immateriali è valutata come definita o indefinita. Le attività immateriali a vita utile definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile e sottoposte a test di impairment per valutare la loro recuperabilità ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo e il metodo di ammortamento ad esse applicato viene riesaminato alla fine di ciascun esercizio finanziario o più frequentemente se necessario. Variazioni della vita utile attesa o delle modalità con cui i futuri benefici economici legati all'attività immateriale sono conseguiti dalla Società, sono rilevate modificando il periodo o il metodo di ammortamento, e trattate come modifiche delle stime contabili. Le quote di ammortamento delle attività immateriali con vita finita sono rilevate a conto economico nella categoria di costo coerente con la funzione dell'attività immateriale.

La Società non ha iscritto in bilancio attività immateriali a vita utile indefinita.

Qui di seguito riepiloghiamo i principi applicati dalla Società per le attività immateriali:

	Software e licenze
Vita utile	Finita
Metodo utilizzato	Software ammortizzato in 3 anni Licenze ammortizzate in base alla loro durata
Prodotto in economia o acquisito	Acquisito
Test di congruità per la rilevazione di perdite di valore /test sui valori recuperabili	quando si riscontra un'indicazione di perdita di valore.

Gli utili o le perdite derivanti dall'alienazione di un bene immateriale sono misurati come la differenza fra il ricavo netto di vendita e il valore contabile del bene e sono rilevati a conto economico al momento dell'alienazione.

IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

Gli immobili impianti e macchinari sono rilevati al costo storico, al netto del relativo fondo di ammortamento e delle perdite di valore cumulate. L'ammortamento è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene.

L'ammortamento, che inizia nel momento in cui il bene diviene disponibile per l'uso, è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene e tenuto conto del suo valore residuo. Le aliquote di ammortamento utilizzate, che rispecchiano la vita utile generalmente attribuita alle varie categorie di beni sono le seguenti:

- Fabbricati e costruzioni leggere dal 1% al 3%
- Impianti e macchinari dal 8% al 15%
- Mobili e arredi ufficio 12%
- Altri beni dal 20% al 25%

I terreni, avendo di norma una vita utile illimitata, non sono soggetti ad ammortamento.

Il valore contabile di immobili, impianti e macchinari è sottoposto a verifica per rilevare eventuali perdite di valore quando eventi o cambiamenti indicano che il valore contabile non può essere recuperato, secondo il

piano di ammortamento stabilito. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore contabile ecceda il valore presumibile di realizzo, le attività o le unità generatrici di flussi finanziari a cui i beni sono allocati vengono svalutate fino a riflettere il loro valore di realizzo.

Il valore residuo del bene, la vita utile e i metodi applicati sono rivisti con frequenza annuale e adeguati se necessario alla fine di ciascun esercizio.

Un bene materiale viene eliminato dal bilancio al momento della vendita, o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal suo uso o dismissione. Eventuali perdite o utili (calcolati come differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono inclusi a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Gli investimenti immobiliari sono iscritti al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore cumulate. L'ammortamento è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene.

L'ammortamento, che inizia nel momento in cui il bene diviene disponibile per l'uso, è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene e tenuto conto del suo valore residuo. L'aliquota di ammortamento utilizzata, che rispecchia la vita utile specificatamente attribuita a tali beni, è del 1,69%. I terreni, avendo di norma una vita utile illimitata, non sono soggetti ad ammortamento.

Il valore contabile degli immobili è sottoposto a verifica per rilevare eventuali perdite di valore quando eventi o cambiamenti indicano che il valore contabile non può essere recuperato, secondo il piano di ammortamento stabilito. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore contabile ecceda il valore presumibile di realizzo, le attività o le unità generatrici di flussi finanziari a cui i beni sono allocati vengono svalutate fino a riflettere il loro valore di realizzo.

Il valore residuo del bene, la vita utile e i metodi applicati sono rivisti con frequenza annuale e adeguati se necessario alla fine di ciascun esercizio.

Un bene materiale viene eliminato dal bilancio al momento della vendita, o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal suo uso o dismissione. Eventuali perdite o utili (calcolati come differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono inclusi a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

LEASING

I beni acquisiti con contratto di leasing finanziario sono iscritti al fair value del bene locato o, se minore, al valore attuale dei canoni di leasing. Nel passivo viene iscritto un debito di pari importo, che viene progressivamente ridotto in base al piano di rimborso delle quote di capitale incluse nei canoni contrattualmente previsti.

I canoni di leasing sono ripartiti tra quota capitale e quota interessi, in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito (quota capitale). Gli oneri finanziari sono addebitati a conto economico.

PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni in società controllate e collegate sono valutate al costo rettificato per le riduzioni di valori. Quando vengono meno i motivi che hanno determinato tale riduzione, il valore viene ripristinato fino a concorrenza del relativo costo originario. Tale ripristino viene iscritto a Conto Economico.

La data di chiusura contabile delle controllate è allineata a quella della Società.

PERDITA DI VALORE DELLE ATTIVITÀ

Annualmente, ad ogni chiusura di bilancio la Società valuta l'eventuale esistenza di indicatori di perdita di valore delle attività immateriali, degli immobili, impianti e macchinari di proprietà e dei beni in locazione finanziaria. Nel valutare se esistono indicazioni che le attività possano aver subito una perdita di valore si considerano fonti interne ed esterne di informazione. Relativamente alle prime (fonti interne) si considera: l'obsolescenza o il deterioramento fisico dell'attività; se si sono verificati nell'esercizio significativi cambiamenti nell'uso dell'attività; se l'andamento economico dell'attività risulta peggiore di quanto previsto. Relativamente alle fonti esterne, invece, si considera: se i prezzi di mercato delle attività hanno registrato significative flessioni; se vi sono discontinuità tecnologiche o di mercato o normative in grado di ridurre il valore dell'attività.

Indipendentemente dal fatto che vi siano indicazioni interne o esterne di riduzioni di valore, l'avviamento, e le altre eventuali attività immateriali con vita utile indefinita, sono sottoposte a verifica per riduzione di valore almeno una volta all'anno.

In entrambi i casi, verifica annuale del valore contabile dell'avviamento o delle altre attività materiali ed immateriali a vita utile definita in presenza di indicatori di perdita di valore, la Società effettua una stima del valore recuperabile. Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore equo di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari al netto dei costi di vendita e il suo valore d'uso e viene determinato per singola attività, tranne quando tale attività non generi flussi finanziari che siano ampiamente indipendenti da quelli generati da altre attività o gruppi di attività nel qual caso la Società stima il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi di cassa cui l'attività appartiene. In particolare, poiché l'avviamento non genera flussi finanziari indipendentemente da altre attività o gruppi di attività, la verifica per riduzione di valore riguarda l'unità o il gruppo di unità cui l'avviamento è stato allocato.

Se il valore contabile di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari è superiore al suo valore recuperabile, tale attività ha subito una perdita di valore ed è conseguentemente svalutata fino a riportarla al valore

recuperabile. Nel determinare il valore d'uso, la Società sconta al valore attuale i flussi finanziari stimati futuri, utilizzando un tasso di attualizzazione ante-imposte che riflette le valutazioni di mercato sul valore temporale del denaro e i rischi specifici dell'attività.

Ai fini della stima del valore in uso i flussi finanziari futuri sono ricavati dai piani aziendali, i quali costituiscono la migliore stima effettuabile dalla Società sulle condizioni economiche previste nel periodo di piano. Le proiezioni coprono normalmente un periodo di tre anni; il tasso di crescita a lungo termine utilizzabile al fine della stima del valore terminale dell'attività o dell'unità è normalmente inferiore al tasso medio di crescita a lungo termine del settore, del Paese o del mercato di riferimento. I flussi finanziari futuri sono stimati facendo riferimento alle condizioni correnti: le stime pertanto non considerano né i benefici derivanti da ristrutturazioni future per le quali la Società non è ancora impegnata né gli investimenti futuri di miglioramento o di ottimizzazione dell'attività o dell'unità.

Le perdite di valore subite da attività in funzionamento sono rilevate a conto economico nelle categorie di costo coerenti con la funzione dell'attività che ha evidenziato la perdita di valore.

A ogni chiusura di bilancio viene inoltre valutata l'eventuale esistenza di indicazioni del venir meno (o della riduzione) di perdite di valore precedentemente rilevate e, qualora tali indicazioni esistano, stima il valore recuperabile. Il valore di un'attività precedentemente svalutata, ad eccezione dell'avviamento, può essere ripristinato solo se vi sono stati cambiamenti nelle stime utilizzate per determinare il valore recuperabile dell'attività dopo l'ultima rilevazione di una perdita di valore. In tal caso il valore contabile dell'attività viene portato al valore recuperabile, senza tuttavia che il valore così incrementato possa eccedere il valore contabile che sarebbe stato determinato, al netto dell'ammortamento, se non si fosse rilevata alcuna perdita di valore negli anni precedenti. Ogni ripristino viene rilevato quale provento a conto economico, tranne quando l'attività è iscritta a un importo rivalutato, caso in cui il ripristino è trattato come una rivalutazione. Dopo che è stato rilevato un ripristino di valore, la quota di ammortamento dell'attività è rettificata nei periodi futuri, al fine di ripartire il valore contabile modificato, al netto di eventuali valori residui, in quote costanti lungo la restante vita utile. In nessun caso il valore dell'avviamento precedentemente svalutato può essere ripristinato al valore originario.

ATTIVITÀ FINANZIARIE

Le attività finanziarie sono inizialmente rilevate al costo – maggiorato degli oneri accessori all'acquisto – che rappresenta il valore equo del corrispettivo pagato. Successivamente all'iscrizione iniziale, le attività finanziarie sono valutate in relazione alla loro destinazione funzionale sulla base dello schema seguente:

Finanziamenti attivi e crediti finanziari

I finanziamenti e crediti sono attività finanziarie non derivate con pagamenti fissi o determinabili, che non sono quotati su un mercato attivo. Tali attività sono rilevate secondo il criterio del costo ammortizzato, usando il

metodo del tasso di sconto effettivo. Gli utili e le perdite sono iscritti a conto economico quando i finanziamenti e i crediti sono contabilmente eliminati o al manifestarsi di perdite di valore, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

RIMANENZE

Le rimanenze sono valutate al minore fra il costo di acquisto o di produzione e il valore netto di presumibile realizzo. Essendo costituite esclusivamente da unità immobiliari destinate alla vendita, l'individuazione del costo avviene con determinazione specifica per ogni unità.

Il valore netto di presumibile realizzo è costituito dal normale prezzo stimato di vendita dedotti i costi stimati di completamento e i costi stimati per realizzare la vendita.

Qualora necessario, sono inoltre stanziati dei fondi svalutazione per tenere conto del loro utilizzo futuro atteso e del loro valore di realizzo.

CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

I crediti commerciali, che generalmente hanno scadenze a 30-90 giorni, sono rilevati al loro importo nominale, al netto del fondo svalutazione crediti, rappresentativo del costo ammortizzato. Tale accantonamento è effettuato in presenza di prove oggettive che la Società non sarà in grado di incassare il credito. I crediti inesigibili vengono svalutati al momento della loro individuazione. I crediti per i quali è stato concordato un periodo di pagamento significativamente più esteso rispetto alle normali condizioni commerciali vengono attualizzati e rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, usando il metodo del tasso di sconto effettivo.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide e depositi a breve termine nello stato patrimoniale comprendono il denaro in cassa e i depositi a vista e a breve termine, in quest'ultimo caso con scadenza originaria prevista non oltre i tre mesi, o inferiore.

Ai fini del rendiconto finanziario, le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono rappresentate dalle disponibilità liquide come definite sopra.

FINANZIAMENTI

Tutti i finanziamenti sono rilevati inizialmente al valore equo del corrispettivo ricevuto al netto degli oneri accessori di acquisizione del finanziamento.

Dopo l'iniziale rilevazione, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato, usando il metodo del tasso di interesse effettivo.

Ogni utile o perdita è contabilizzato a conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

CANCELLAZIONE DI ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIEAttività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- . i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- . la Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- . la Società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria, oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Nei casi in cui la Società abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita, viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che la Società potrebbe essere tenuta a corrispondere.

Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto.

Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

PERDITE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

La Società valuta a ciascuna data di chiusura del bilancio se un'attività finanziaria o gruppo di attività finanziarie ha subito una perdita di valore.

Attività valutate secondo il criterio del costo ammortizzato

Se esiste un'indicazione oggettiva che un finanziamento o credito iscritto al costo ammortizzato ha subito una perdita di valore, l'importo della perdita è misurato come la differenza fra il valore contabile dell'attività e il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati (escludendo perdite di credito future non ancora sostenute) scontato al tasso di interesse effettivo originale dell'attività finanziaria (ossia il tasso di interesse effettivo calcolato alla data di rilevazione iniziale). Il valore contabile dell'attività verrà ridotto sia direttamente, sia mediante l'utilizzo di un fondo accantonamento. L'importo della perdita verrà rilevato a conto economico.

Se, in un esercizio successivo, l'entità della perdita di valore si riduce e tale riduzione può essere oggettivamente ricondotta a un evento verificatosi dopo la rilevazione della perdita di valore, il valore precedentemente ridotto può essere ripristinato. Eventuali successivi ripristini di valore sono rilevati a conto economico, nella misura in cui il valore contabile dell'attività non supera il costo ammortizzato alla data del ripristino.

FONDI PER RISCHI E ONERI

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando si deve far fronte un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un esborso finanziario per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando si ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, per esempio nel caso di rischi coperti da polizze assicurative, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se e solo se, esso risulta praticamente certo. In tal caso, nel conto economico è presentato il costo dell'eventuale relativo accantonamento, al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

FONDO TFR E ALTRI BENEFICI AI DIPENDENTI

Il fondo TFR, calcolato in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti, è attualizzato, ad ogni fine esercizio, in base alla proiezione di ipotesi di evoluzione future specifiche della società. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo del lavoro. Ad eccezione del fondo TFR, non sussistono piani a benefici definiti.

RILEVAZIONE DEI RICAVI

I ricavi sono rilevati nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo affidabile. I seguenti criteri specifici di rilevazione dei ricavi devono essere rispettati prima dell'imputazione a conto economico:

Vendita di beni

Il ricavo è riconosciuto quando l'impresa ha trasferito all'acquirente tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà del bene.

Prestazione di servizi

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi (gestione patrimoni, facility management e altre prestazioni varie) sono riconosciuti quando sono resi.

Interessi

Sono rilevati come proventi finanziari a seguito dell'accertamento di interessi attivi di competenza (effettuato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo che è il tasso che attualizza esattamente i flussi finanziari futuri attesi in base alla vita attesa dello strumento finanziario al valore contabile netto dell'attività finanziaria).

Dividendi

I dividendi ricevuti sono contabilizzati a Conto Economico secondo il principio della competenza che coincide con l'esercizio in cui sorge il diritto al relativo pagamento, a seguito della delibera assembleare di distribuzione dei dividendi delle partecipate. I dividendi distribuiti sono contabilizzati nell'esercizio in cui sono deliberati dalla Assemblea degli azionisti.

ONERI FINANZIARI

Gli oneri finanziari si rilevano a conto economico, secondo il criterio della competenza.

IMPOSTE SUL REDDITO

Imposte correnti

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate per l'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali, tenuto conto dell'adesione delle società controllate al consolidato fiscale. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate alla data di chiusura di bilancio.

Imposte anticipate

Le imposte anticipate sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione:

- . di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;

- . con riferimento a differenze temporanee tassabili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, nel caso in cui il rigiro delle differenze temporanee può essere controllato ed è probabile che esso non si verifichi nel futuro prevedibile.

Le imposte differite attive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili e per le attività e passività fiscali portate a nuovo, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle attività e passività fiscali portate a nuovo, eccetto il caso in cui:

- . l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;

- . con riferimento a differenze temporanee tassabili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, le imposte differite attive sono rilevate solo nella misura in cui sia probabile che le differenze temporanee deducibili si riverseranno nell'immediato futuro e che vi siano adeguati utili fiscali a fronte dei quali le differenze temporanee possano essere utilizzate.

Il valore da riportare in bilancio delle imposte differite attive viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte differite attive non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte differite attive possano essere recuperate.

Le imposte differite attive e passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate all'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio.

Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

Le imposte differite attive e passive vengono compensate, qualora esista un diritto legale a compensare le attività per imposte correnti con le passività per imposte correnti e le imposte differite facciano riferimento alla stessa entità fiscale ed alla stessa autorità fiscale.

IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

I ricavi, i costi e le attività sono rilevati al netto delle imposte sul valore aggiunto, ad eccezione del caso in cui tale imposta applicata all'acquisto di beni o servizi risulti indetraibile, nel qual caso essa viene rilevata come parte del costo di acquisto dell'attività o parte della voce di costo rilevata a conto economico.

L'ammontare netto delle imposte indirette sulle vendite che possono essere recuperate da, o pagate all'erario, è incluso a bilancio nei crediti o debiti diversi, a seconda del segno del saldo.

STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Gli strumenti finanziari derivati, quando stipulati, sono inizialmente rilevati al fair value (o valore equo) alla data in cui sono stipulati; successivamente tale fair value viene periodicamente rimisurato. Sono contabilizzati come attività quando il valore equo è positivo e come passività quando è negativo.

Eventuali utili o perdite risultanti da variazioni del valore equo sono imputati direttamente a conto economico nell'esercizio.

3. STAGIONALITA'

I ricavi generati nel corso dell'anno non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle vendite o delle prestazioni.

ATTIVITA' NON CORRENTI

4. Attività immateriali a vita definita

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio.

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.10
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	940	1	-	-	-	941
Diritti di licenza, concessioni	1.469	1	-	-	-	1.470
Altre	4	125	-	-	-	129
Valore lordo attività immateriali	2.413	127	-	-	-	2.540
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(940)	-	-	-	(1)	(941)
Diritti di licenza, concessioni	(1.448)	-	-	-	(10)	(1.458)
Altre	(3)	(11)	-	-	(11)	(25)
Fondo amm.to attività immateriali	(2.391)	(11)	-	-	(22)	(2.424)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	1	-	-	(1)	(0)
Diritti di licenza, concessioni	21	1	-	-	(10)	12
Altre	1	114	-	-	(11)	104
Valore netto attività immateriali	22	116	-	-	(22)	116

Le attività immateriali sono costituite prevalentemente da licenze software e non includono attività generate internamente.

Non vi sono attività immateriali a vita utile indefinita.

5. Attività materiali

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio degli impianti e macchinari di proprietà.

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammort.	31.12.10
Migliorie su fabbricati	136	-	-	-	-	136
Impianti e macchinari	48	55	-	-	-	103
Altri beni	864	149	(70)	-	-	943
Valore lordo attività materiali	1.048	204	(70)	-	-	1.182
Migliorie su fabbricati	(81)	-	-	-	(21)	(102)
Impianti e macchinari	(38)	-	-	-	(5)	(43)
Altri beni	(840)	-	70	-	(51)	(821)
Fondo amm.to attività materiali	(959)	-	70	-	(77)	(966)
Migliorie su fabbricati	55	-	-	-	(21)	34
Impianti e macchinari	10	55	-	-	(5)	60
Altri beni	24	149	-	-	(51)	122
Valore netto attività materiali	89	204	-	-	(77)	216

I valori iscritti negli Altri beni sono così formati:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammort.	31.12.10
Automezzi	29	-	(29)	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	396	144	(41)	-	-	499
Macchine elettroniche d'ufficio	437	5	-	-	-	442
Macchinari e apparecchiature varie	2	-	-	-	-	2
Valore lordo altri beni	864	149	(70)	-	-	943
Automezzi	(25)	-	-	25	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	(385)	-	-	41	(44)	(388)
Macchine elettroniche d'ufficio	(429)	-	-	-	(3)	(432)
Macchinari e apparecchiature varie	(1)	-	-	-	-	(1)
Fondo amm.to altri beni	(840)	-	-	66	(47)	(821)
Automezzi	4	-	(29)	25	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	11	144	(41)	41	(44)	111
Macchine elettroniche d'ufficio	8	5	-	-	(3)	10
Macchinari e apparecchiature varie	1	-	-	-	-	1
Valore netto altri beni	24	149	(70)	66	(47)	122

6. Investimenti immobiliari

6.1 Beni in locazione finanziaria

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.10	Riclassifiche	31.12.2010
Terreni	8.855				8.855		
Fabbricati	23.998				23.998		
Valore lordo attività materiali	32.853	-	-	-	32.853		-
Fabbricati	(1.792)			(438)	(2.230)		
Fondo amm.to attività materiali	(1.792)	-	-	(438)	(2.230)		-
Terreni	8.855				8.855		
Fabbricati	22.206			(438)	21.768		
Valore netto attività materiali	31.061	-	-	(438)	30.623	(30.623)	-

Le voci sopra esposte sono relative:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.10	Riclassifiche	31.12.2010
Immobile Venezia	6.075				6.075		
Immobile Padova	2.781				2.781		
Totale terreni	8.855	-	-	-	8.855		-
Immobile Venezia	14.561			(265)	14.296		
Immobile Padova	7.646			(173)	7.473		
Totale valore netto fabbricati	22.206	-	-	(438)	21.768		-
Immobile Venezia	20.635			(265)	20.371		
Immobile Padova	10.426			(173)	10.253		
Totale terreni e fabbricati	31.061	-	-	(438)	30.623	(30.623)	-

Gli immobili, prevalentemente ad uso ufficio concessi in locazione, sono stati riclassificati alla fine dell'esercizio tra le rimanenze di magazzino (vedi nota 10) a seguito del cambiamento di prospettiva, coerente con l'attuale modello di business della società e le concrete azioni messe in atto per valorizzare e vendere detti immobili.

7. Partecipazioni

7.1 Partecipazioni in società controllate

Al 31 dicembre 2010 ammontano ad euro 26.286 migliaia e presentano in sintesi la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Acquisizioni Aumenti di capitale	Fusioni	Ripristini (Svalutazioni)	31.12.10
IPI Intermediazione S.r.l.	3.421	500		(812)	3.109
IPI SGR S.p.A.	1.208			(5)	1.203
ISI S.r.l.	5.590			774	6.364
Manzoni 44 Srl	-	344		(334)	10
Frala S.r.l.	15.548		(15.548)		-
Sviluppo Comparto 4 S.r.l.		50	(50)		-
IPI Servizi S.r.l.	596	200		(429)	367
Lingotto Hotels S.r.l.	15.233				15.233
Totale partecipazioni in società controllate	41.596	1.094	(15.598)	(806)	26.286

Il dettaglio del patrimonio netto, nonché l'analisi della differenza tra valore di carico e patrimonio netto relativi alle società controllate, sono riportati nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)	Sede sociale	Capitale sociale	Patrimoni o Netto	Risultato d'esercizio	Quota di possesso	Valore di Bilancio	Valore di Pat. Netto	Differenza Patr. Netto
IPI Intermediazione S.r.l.	Torino	4.378	3.171	(750)	100%	3.109	3.171	62
IPI SGR S.p.A.	Torino	1.250	1.203	(5)	100%	1.203	1.203	-
ISI S.r.l.	Torino	410	6.523	92	97,56%	6.364	6.364	-
Manzoni 44 Srl	Torino	119	10	(334)	100%	10	10	-
IPI Servizi S.r.l.	Torino	140	371	(425)	100%	367	371	4
Lingotto Hotels S.r.l.	Torino	17.264	16.039	(496)	100%	15.233	16.039	806
Totale		23.561	27.317	(1.918)		26.286	27.158	872

La ISI S.r.l. è partecipata per il 97,56% direttamente dalla IPI S.p.A. e per il 2,44% tramite Lingotto Hotels S.r.l.

Le partecipazioni vengono sostanzialmente allineate al patrimonio netto risultante al 31.12.2010 in base alla percentuale di possesso. Le svalutazioni apportate al valore delle partecipazioni sono rappresentative di perdite durevoli di valore, mentre i ripristini, effettuati nel limite del costo, sono rappresentativi del parziale recupero delle stesse.

7.2 Partecipazioni in società collegate

Al 31 dicembre 2010 ammontano ad euro 66 migliaia e sono così composte:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Acquisizioni	Svalutazioni	31.12.10
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	41	-	-	41
Consorzio P.VIL Villastellone	-	25	-	25
Totale partecipazioni in società collegate	41	25	-	66

Nel patrimonio di Sviluppo Comparto 4 S.r.l. era compreso anche l'immobile di Villastellone e la relativa partecipazione al Consorzio.

7.3 Partecipazioni in altre imprese

Il dettaglio della voce è così composto:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Acquisizioni	Svalutazioni	31.12.10
Consozio Sirio	0,005	-	-	0,005
Totale partecipazioni in altre imprese	0,005	-	-	0,005

8. Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

(migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Credito verso Porta Vittoria S.p.A.	42.325	54.908	- 12.583
Credito verso parti correlate	81.379	-	81.379
Totale crediti finanziari non correnti	123.704	54.908	68.796

Il credito è rappresentato dal credito verso Porta Vittoria S.p.A (10 milioni di euro a breve e 42,3 milioni a lungo) sorto a seguito dell'operazione di cessione, a novembre 2009, della partecipazione detenuta in IPI Porta Vittoria. In data 8 ottobre 2010 Porta Vittoria S.p.A. e IPI S.p.A. hanno concordato una proroga della scadenza di suddetto credito dal 31.12.2012 al 31.12.2013 e Porta Vittoria S.p.A. si è impegnata a rimborsare prima di tale scadenza 3 milioni di euro (compensati in dicembre con un credito verso di noi di pari importo) e 10 milioni di euro entro il 31 dicembre 2011. La variazione è quindi relativa alla compensazione di 3 milioni di euro e all'esposizione tra i crediti finanziari a breve dei 10 milioni di euro al netto dell'incremento per gli interessi maturati.

Il credito, compresa la parte esposta nei crediti finanziari a breve di 10 milioni di euro, risulta fruttifero di interessi al tasso Euribor a 3 mesi, che verranno liquidati alla data di scadenza del credito. Il credito risulta garantito da pegno sulla totalità delle azioni di Porta Vittoria S.p.A., società proprietaria dell'area di Porta Vittoria a Milano e della relativa iniziativa di sviluppo immobiliare.

Il saldo di euro 42.325 migliaia risulta dal seguente dettaglio:

Totale credito di IPI S.p.A. verso Porta Vittoria S.p.A. al 31/12/09	54.908
Credito di IPI S.p.A. verso Porta Vittoria per interessi dal 01/01/10 al 31/12/10	417
Riduzione / estinzione in data 16/12/2010	(3.000)
Riclassifica credito a breve Porta Vittoria S.p.A. (31/12/2010)	(10.000)
Totale credito di IPI S.p.A. verso Porta Vittoria S.p.A. al 31/12/10	42.325

Il credito verso controllate ha la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Riclassifica	31.12.10
Lingotto 2000 S.p.A.	-	68.564	-	-	68.564
ISI .SR.L.	-	12.815	-	-	12.815
Totale finanziamenti verso controllate	-	81.379	-	-	81.379

Entrambi i finanziamenti scadono il 31.12.2015 e sono originati dalla riorganizzazione della struttura finanziaria dei rapporti all'interno del gruppo dopo l'accensione di un mutuo di 100 milioni di euro utilizzato in parte per le controllate (si veda nota 17). Il finanziamento verso Lingotto 2000 S.p.A. contiene 20 milioni di euro infruttiferi di interessi.

9. Crediti vari e altre attività non correnti

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Crediti vari verso parti correlate	-	-	-
Totale crediti vari verso parti correlate	-	-	-
Depositi cauzionali	78	19	59
Totale crediti vari non correnti	78	19	59

10. Attività per imposte anticipate

Pur in presenza di significative perdite pregresse, non sono state iscritte attività per imposte anticipate in quanto, tenuto conto della perdita d'esercizio, non sussistono i presupposti per la loro iscrivibilità richiesti dallo IAS 12.

ATTIVITA' CORRENTI

11. Rimanenze di magazzino

Il magazzino si compone come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Immobili	97.424	3.500	93.924
Totale rimanenze	97.424	3.500	93.924

Di seguito è riportata la distribuzione degli immobili nel territorio :

31.12.2010	31.12.2009
Marentino	Marentino
Milano - C.so Magenta	
Agnano	
Napoli Mercurio	
Pavia ex Snia	
Torino Pianezza	
Villastellone	
Genova Chiesa	
Torino P.Amedeo	
Genova Staglieno	
Genova Sampierdarena	
Monterotondo	
Padova	
Venezia	

Il valore dei suddetti immobili, risultante da valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2010, non è inferiore al loro valore di iscrizione contabile.

La voce si incrementa nel corso del periodo per effetto delle incorporazioni di Frala Srl e Sviluppo Comparto 4. Gli immobili di Padova e Venezia sono stati riclassificati dalla voce Investimenti immobiliari (si veda la nota 6.1). Tali immobili unitamente all'immobile di Agnano sono detenuti attraverso un contratto di leasing finanziario.

La suddivisione del debito verso le società di leasing è rappresentata come segue:

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2010			31 dicembre 2009		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	24.136	18.563	5.574	25.730	19.346	6.382
Leasing immobile Padova	12.931	9.945	2.986	13.784	10.365	3.420
Leasing immobile Agnano	1.411	1.145	266	-	-	-
Totale	38.478	29.653	8.826	39.514	29.711	9.802
Ratei		314	314		315	315
Totale debiti		29.967	9.140		30.026	10.117
Passività non correnti		28.294			28.507	
Passività correnti		1.673			1.519	
Totale debiti		29.967			30.026	-
Entro 1 anno	2.603	1.359	1.244	2.446	1.204	1.243
Tra 1 e 5 anni	10.385	6.024	4.361	9.785	5.355	4.429
Oltre 5 anni	25.490	22.270	3.221	27.282	23.152	4.130
Totale	38.478	29.653	8.826	39.514	29.711	9.802

Si segnala che gli immobili sono gravati da ipoteca fatta eccezione per gli immobili di Marentino, Torino via Pianezza, Genova (si veda nota 40).

Si segnala che tra le rimanenze di magazzino sono presenti immobili la cui realizzazione, al fine di ottenere delle condizioni economiche migliori per il loro realizzo, avverrà presumibilmente oltre i dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio per un importo pari a circa 80 milioni di euro.

12.Crediti commerciali

Il dettaglio dei Crediti Commerciali è riportato nella tabella seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Crediti commerciali terzi	1.035	899	136
Fondo svalutazione crediti	(639)	(655)	16
Totale terzi	396	244	152
Crediti commerciali controllate	-	16	(16)
Totale correlate	-	16	(16)
Totale crediti commerciali	396	260	136

I Crediti verso clienti sono esposti al netto delle svalutazioni analiticamente operate tenendo conto, tra l'altro, dell'anzianità del credito e della situazione patrimoniale del debitore. Tali svalutazioni vengono accantonate in un apposito Fondo, la cui movimentazione nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09
Saldo inizio esercizio	655	713
Accantonamenti	168	2
Utilizzi nell'esercizio	-	-
Rilascio	(184)	(60)
Saldo fine esercizio	639	655

12.1 Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2010 e al 31 dicembre 2009 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Totale crediti a scadere	50	73	(23)
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno di 30 giorni	10	-	10
Scaduti da 30 a 60 giorni	3	-	3
Scaduti da 60 a 90 giorni	234	-	234
Scaduti da 90 a 120 giorni	14	-	14
Scaduti da oltre 120 giorni	724	826	(102)
Totale crediti scaduti	985	826	159
Totale crediti commerciali verso terzi	1.035	899	136

A fronte dei crediti scaduti, la società ha stanziato un fondo svalutazione crediti per un importo pari a euro 639 migliaia.

13. Crediti vari e altre attività correnti

La voce presenta la seguente composizione:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Crediti tributari	14.480	14.716	(236)
Crediti vari verso controllate	3.091	1.426	1.665
Credito per transazione Gruppo Risanamento	-	26.945	- 26.945
Crediti vari terzi	53	475	(422)
Ratei e risconti attivi	139	55	84
Totale crediti vari ed altre attività correnti	17.763	43.617	(25.854)

Il credito verso Risanamento, sorto a seguito della transazione avvenuta nel 2009, è stato estinto conseguentemente alla formale esecuzione della stessa, in data 19 gennaio 2010, attraverso la cessione da parte di Risanamento di una partecipazione pari al 100% del capitale sociale della società Sviluppo Comparto 4 S.r.l. e un credito vantato verso la stessa società, a saldo delle pendenze in essere con la società.

La transazione ha avuto un effetto positivo anche nell'esercizio di circa un milione di euro vedi nota 23.

La voce Crediti tributari è così suddivisa:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
IVA	12.129	12.749	(620)
Credito per saldo IRES	1.817	1.757	60
Credito per saldo IRAP	197	172	25
Credito per imposta su TFR	37	38	(1)
Ritenute acconto	19	-	19
Credito x Contenzioso Ag. Entrate	281		
Totale crediti tributari	14.480	14.716	(517)

In seguito al tardivo rinnovo dell'opzione IVA di Gruppo per l'anno 2008, in data 30 settembre 2009, la società ha provveduto a presentare ravvedimento operoso per regolarizzare l'anno di imposta 2008.

Conseguentemente il credito per IVA di Gruppo 2007 è rimasto in capo alla IPI S.p.A. unitamente al credito derivante dalle liquidazioni IVA 2008 della stessa società non più in IVA di Gruppo.

Il credito IVA esposto in questa voce riepiloga il credito pregresso sopra descritto per euro 12.641 migliaia e il credito 2010 per adesione all'IVA di Gruppo per euro 4 migliaia. La diminuzione è dovuta all'utilizzo di parte del credito IVA in compensazione orizzontale.

La voce "Crediti vari v/ controllate" e' costituita da crediti per adesione al consolidato fiscale, al consolidato IVA di Gruppo (attivo a partire dal 1° gennaio 2009) e al ribaltamento di costi alle controllate.. Tali crediti risultano ripartiti per società, così come esposto nel seguente prospetto:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Credito da consolidato fiscale:			
ISI S.r.l.	316	505	(189)
Lingotto 2000 S.p.A.	469	500	(31)
Lingotto Hotels S.r.l.	15	-	15
Lingotto Parking S.r.l.	238	243	(5)
Frala S.r.l.	-	82	(82)
IPI SGR S.p.A.	-	-	-
Totale crediti da consolidato fiscale	1.038	1.330	(292)
Crediti da consolidato IVA:			
Lingotto Hotels S.r.l.	77	48	29
IPI Servizi S.r.l.	67	25	42
Lingotto Parking S.r.l.	146	21	125
Frala S.r.l.	-	2	(2)
IPI Intermediazione S.r.l.	44	-	44
Lingotto 2000 S.p.A.	527	-	527
ISI S.r.l.	171	-	171
Totale crediti da consolidato IVA	1.032	96	936
Credito da ribaltamento costi			
IPI Intermediazione S.r.l.	383	-	383
Lingotto Hotels S.r.l.	92	-	92
ISI S.r.l.	40	-	40
Lingotto Parking S.r.l.	86	-	86
Lingotto 2000 S.p.A.	130	-	130
IPI Servizi S.r.l.	290	-	290
Totale crediti da ribaltamento costi	1.021	-	1.021
Totale crediti vari correnti verso controllate	3.091	1.426	1.665

14. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Finanziamenti verso controllate	-	38.237	(38.237)
Interessi su finanziamenti verso controllate	236	-	-
C/C di corrispondenza verso controllate	14.714	5.129	9.585
Crediti finanziari verso collegate	16	16	-
Credito verso Porta Vittoria S.p.A.	10.000	-	10.000
Totale crediti finanziari correnti	24.966	43.382	(28.652)

Per il credito verso Porta Vittoria S.p.A. si veda la nota 8. I finanziamenti correnti verso controllate al 31.12.2009 si riferivano al credito verso Lingotto 2000 in scadenza al 31.12.2010. Tale credito è stato rinegoziato a novembre 2010 e la scadenza è stata posticipata al 31.12. 2015 alle medesime condizioni.

I saldi attivi dei c/c di corrispondenza risultano essere così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
C/C corrispondenza Lingotto Parking S.r.l.	3.521	4.153	(632)
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.p.A.	-	976	(976)
C/C corrispondenza Manzoni 44 S.r.l.	7.894	-	7.894
C/C corrispondenza ISI S.r.l.	3.142	-	3.142
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	157	-	157
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	14.714	5.129	9.585

A partire dal 2007 sono stati attivati con le società controllate conti correnti di corrispondenza fruttiferi (tasso d'interesse: euribor 1/mese).

15. Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

La voce è così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Depositi bancari e postali	10.079	10.643	(564)
Denaro e valori in cassa	-	-	-
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	10.079	10.643	(564)

Il saldo dei Conti correnti bancari è comprensivo delle competenze maturate a fine esercizio.

I depositi bancari a breve sono remunerati a tassi variabili.

I saldi attivi dei c/c verso correlate risultano essere così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
c/c presso BIM	8.084	9.713	- 1.629
Totale disponibilità verso correlate	8.084	9.713	- 1.629

16. Patrimonio netto

La composizione e le variazioni intervenute nella consistenza del Patrimonio Netto sono riassunte nel prospetto che segue:

(valori in migliaia di euro)	Capitali	Riserva sottapprezzo azioni	Riserva legale	Riserve di rivalutazione	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione II-RS	Utile (perdite) portati a nuovo	Risultato dell'esercizio	Utile Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2008	40.784	35.540	8.157	15.933	10.738	(201)	13.825	10.044	134.820
Destinazione del risultato d'esercizio			502				9.542	(10.044)	-
Aumento di capitale	30.588	1.945							32.533
Variazione area di consolidamento									-
Altri movimenti									-
Utile (perdita) di periodo								(5.255)	(5.255)
Saldo al 31 dicembre 2009	71.372	37.485	8.659	15.933	10.738	(201)	23.367	(5.255)	162.098
Destinazione del risultato d'esercizio							(5.255)	5.255	-
Aumento di capitale									-
Avanzo Fusione Frala					(2.985)				(2.985)
Destinazione a Riserva Legale			5.615				(5.615)		-
Distribuzione dividendo		(19.632)			(10.738)		(12.453)		(42.823)
Altri movimenti									-
Utile (perdita) di periodo								(1.177)	(1.177)
Altri utili (perdite) complessivi									-
Totale utili (perdite) complessivi								(1.177)	(1.177)
Saldo al 31 dicembre 2010	71.372	17.853	14.274	15.933	(2.985)	(201)	44	(1.177)	115.113

La **Riserva legale** è stata portata al quinto del capitale sociale nel corso dell'esercizio 2010 in occasione della delibera di distribuzione del dividendo straordinario di euro 0,60 per azione.

La **Riserva di rivalutazione** è composta dai saldi attivi di rivalutazione monetaria conseguenti all'applicazione delle seguenti leggi :

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Legge n.72 del 19 marzo 1983	2.220	2.220	-
Legge n.413 del 30 dicembre 1991	13.713	13.713	-
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	15.933	15.933	-

Gli immobili oggetto delle suesposte rivalutazioni non fanno più parte del patrimonio immobiliare della società.

Le **Altre riserve** sono costituite da una Riserva straordinaria, dalla riserva relativa alle fusioni e dalla Riserva di conversione che accoglie gli effetti sul patrimonio netto derivanti dalla prima applicazione dei principi IAS/IFRS al 1 gennaio 2004.

Si riassumono le informazioni sopra esposte nel Prospetto che segue:

Euro	importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi negli ultimi tre esercizi	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	71.372.233	-	-	-	-
Riserve di capitale					
Riserva da sovrapprezzo azioni	17.853.191	A,B,C	17.853.191	-	19.632.837
Riserve di utili					
Riserva legale	14.274.447	B	-	-	-
Riserva straordinaria	(2.985.222)	-	(2.985.222)	-	10.737.580
Riserva da conversione IFRS	(201.000)	-	-	-	-
Riserve di rivalutazione	15.932.622	A,B,C	15.932.622	-	-
Utili (perdite) portate a nuovo	43.294	A,B,C	43.294	24.695.377	12.452.923
Totali	116.289.565		30.843.885	24.695.377	42.823.340
Quota non distribuibile					
Quota distribuibile			33.829.107		

Legenda:A:per aumenti di capitale;B:per copertura perdite;C:per distribuzione ai soci

L'elenco degli azionisti titolari di azioni ordinarie IPI S.p.A. che detengono una partecipazione superiore al 2% del capitale sociale al 31 dicembre 2010 è riportato nella tabella "Informazioni agli Azionisti" indicata all'inizio della Relazione. Obiettivo primario della gestione del capitale della società è garantire che sia mantenuto un adeguato rating creditizio e adeguati livelli degli indicatori di capitale. Per mantenere o adeguare la struttura del capitale la società può adeguare i dividendi pagati agli azionisti, rimborsare il capitale o emettere nuove azioni.

PASSIVITA' NON CORRENTI

17. Passività finanziarie non correnti

17.1 Debiti finanziari

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.10
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo	10.328	-	2.765	-	7.563
Banca Popolare di Novara pool(scad. 30/11/2025)		93.475			93.475
Intesa San Paolo (scad.30/11/2013)		14.859			14.859
Banca delle Marche (scad. 28/10/2012)	4.450	-	107	-	4.343
Totale debiti finanziari non correnti	14.778	108.334	- 2.872	-	120.240

Tale voce si è incrementata nel corso dell'esercizio principalmente per la parte non corrente del mutuo in pool da Banca Popolare di Novara e Banca Popolare di Lodi ottenuto in data 12 novembre 2010 per Euro 100 milioni e regolato al tasso Euribor trimestrale con 200 b.p. di spread. Il finanziamento di euro 14.859 migliaia regolato al tasso Euribor trimestrale con 175 b.p. di spread era già in essere con la Sviluppo Comparto 4 S.r.l. incorporata in IPI S.p.A. il 23 luglio 2010 con effetto contabile e fiscale dal 1° gennaio 2010.

I decrementi sono relativi ai rimborsi effettuati nel corso dell'esercizio.

17.2 Passività per locazioni finanziarie

Tale voce si riferisce alla quota non corrente delle passività finanziarie relative ai contratti di locazione finanziaria stipulati per gli immobili siti in Venezia e Padova e per l'immobile di Agnano (NA) acquisito dalla società nell'esercizio a seguito della incorporazione della Società sviluppo Comparto 4 S.r.l.

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio.

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.10
Finanziamento immobile Venezia	18.563		-	(817)	17.746
Finanziamento immobile Padova	9.945		-	(438)	9.507
Finanziamento Agnano		1.042			1.042
Totale passività per locazioni finanziarie non corren	28.508	1.042	-	(1.255)	28.295

18. T.F.R. e altri fondi relativi al personale

Il fondo per trattamento di fine rapporto ha subito la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	31.12.10
TFR	883	-	17	27	(6)	921
Totale fondo TFR	883	-	17	27	(6)	921
TFR integrativo	382	-	-	-	-	382
Totale TFR integrativo	382	-	-	-	-	382
Fondo premi fedeltà	63	1	1	(1)	-	64
Fondo premi anzianità	101	3	2	8	-	114
Totale altri fondi relativi al personale	164	4	3	7	-	178
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	1.429	4	20	34	(6)	1.481

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Projected Unit Credit Method (PUCM), articolata secondo le seguenti fasi:

- sono stati proiettati, sulla base di una serie di ipotesi finanziarie (incremento del costo della vita, incremento retributivo ecc.), le possibili future prestazioni che potrebbero essere erogate a favore di ciascun dipendente iscritto al programma nel caso di pensionamento, decesso, invalidità, dimissioni ecc. La stima delle future prestazioni includerà gli eventuali incrementi corrispondenti all'ulteriore anzianità di servizio maturata nonché alla presumibile crescita del livello retributivo percepito alla data di valutazione;
- è stato calcolato alla data della valutazione, sulla base del tasso annuo di interesse adottato e della probabilità che ciascuna prestazione ha di essere effettivamente erogata, il valore attuale medio delle future prestazioni;
- è stata definita la passività per la società individuando la quota del valore attuale medio delle future prestazioni che si riferisce al servizio già maturato dal dipendente in azienda alla data della valutazione;

- è stato individuato, sulla base della passività determinata al punto precedente e della riserva accantonata in bilancio ai fini civilistici italiani, la riserva riconosciuta valida ai fini IAS.

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

Ipotesi demografiche	Dirigenti	Non Dirigenti
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2002 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2002 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	8,96%	4,847%
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento dei requisiti di legge	Raggiungimento dei requisiti di legge
Probabilità per un attivo di: - ricevere un'anticipazione del TFR (i)	2,00% in ciascun anno	2,00% in ciascun anno

Ipotesi finanziarie	Dirigenti	Non Dirigenti
Incremento del costo della vita	2,00% annuo	2,00% annuo
Tasso di attualizzazione (2) (Curva Composite al 30.12.2010)	2,88%	3,52%
Incremento retributivo complessivo	3,00% annuo	3,00% annuo

(1) Tale percentuale è stata posta pari al 100,00%. In virtù della normativa civilistica, introdotta con la Legge Finanziaria 2007, non ci saranno più accantonamenti, in azienda, rispetto al Fondo TFR al 30.06.2007 e,

quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto al Fondo accantonato in azienda, e non al Fondo totale disponibile per il dipendente, risulta essere crescente fino a diventare totale ad una certa epoca. Si è osservato che questo effetto viene raggiunto entro qualche anno e, di conseguenza, si è ritenuto che una percentuale pari al 100% dell'accantonato al 31.12.2010 possa ben interpretare il fenomeno dell'anticipazione, nel suo complesso.

(2) Si tratta del tasso ricavato (ai soli fini delle disclosure) come media ponderata dei tassi della Curva Eur Composite A al 31.12.2010, utilizzando come pesi i rapporti tra l'importo pagato e anticipato per ciascuna scadenza e l'importo totale da pagare e anticipare fino all'estinzione della popolazione considerata. Si precisa che la Curva Eur Composite A è una curva dei tassi ricavata dai rendimenti dei Corporate Bond emessi da società con rating A, appartenenti a diversi settori tra cui Utility, Telephone, Financial, Bank ed Industrial, denominati in euro.

Il TFR integrativo è riferito alla remunerazione di un patto di non concorrenza nei confronti del Direttore Generale. Tale remunerazione è sottoposta a condizione sospensiva realizzatasi in data 28 febbraio 2011.

Costi per benefici successivi al rapporto di lavoro

(in migliaia di euro)	TFR	TFR Integrativo	Altri fondi	Totale 2010
Costo	-	-	4	4
Oneri finanziari	17	-	3	20
Utili/perdite attuariali	27	-	7	34
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	44	-	14	58

Le componenti di costo per i benefici successivi sono incluse nel costo del lavoro, ad eccezione dell'importo di euro 20 migliaia, incluso negli oneri finanziari.

19. Fondi rischi ed oneri futuri

La voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incr.	Utilizzi	Proventizzaz.	Altre variaz.	31.12.10	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
MI - V. Olona 2 - Carducci 40	201	-	-	-	-	201	201	-
Altri	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale fondi rischi immobili	201	-	-	-	-	201	201	-
Cause legali	1.131	25	(73)	(434)	1	650	650	-
Cause con dipendenti dismessi	64	-	-	(64)	-	-	-	-
Fondi rischi dipendenti	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo rischi per 231	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	12.562	189	(656)	-	-	12.095	12.095	-
Totale altri fondi rischi	13.757	214	(729)	(498)	1	12.745	12.745	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	13.958	214	(729)	(498)	1	12.946	12.946	-

La costituzione dei fondi rischi è legata principalmente a garanzie e/o contenziosi.

Il fondo rischi immobili accoglie uno stanziamento di euro 201 migliaia a fronte del rischio inerente la cessione di un immobile per lavori di completamento e contestazioni espresse dagli appaltatori.

Il fondo "altri rischi" accoglie:

- 1) accantonamenti a copertura del rischio di possibili esborsi nel contenziosi con soggetti diversi per contenziosi radicati negli esercizi precedenti e relativi all'attività della società.
- 2) con riferimento a quanto descritto nel punto precedente, nell'esercizio si è proventizzato il fondo rischi relativo a pendenze in essere con ex dipendenti per 64 migliaia di euro. Si è inoltre proceduto a proventizzare il fondo verso Beni Stabili, TMW Immobilien GMBH e Guidi Athos, a seguito dell'esito positivo per IPI dei contenziosi che erano in essere
- 3) L'utilizzo per 73 migliaia di euro è relativo alla causa Guidi Athos;
- 4) Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di 12.095 migliaia di euro si riferisce:
 - per 189 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2010 a copertura rischi di accertamento fiscale (ex Frala);
 - per 990 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2007 a copertura dei rischi fiscali relativi alle verifiche della Guardia di Finanza;
 - per 3.916 migliaia di euro all'accantonamento effettuato nel 2008 a seguito di verifiche dell' Agenzia delle Entrate;
 - per 7.000 migliaia di euro all'accantonamento per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2009, in merito a operazioni di conferimento/cessione d'azienda effettuate nel 2005 e 2006 ravvisandovi gli estremi dell'ipotesi elusiva contestata dalla Società;

Nel corso dell'esercizio si è provveduto all'utilizzo del fondo derivante da un avviso di liquidazione di imposta di registro sulla mancata registrazione di scrittura privata (euro 655 migliaia) e alla proventizzazione del fondo derivante da copertura rischio ravvedimento IVA 2009 (euro 1 migliaia).

Per ulteriori informazioni si veda il paragrafo "Vertenze in corso" della Relazione sulla Gestione.

20. Debiti vari e altre passività non correnti

La variazione della voce in oggetto è riportata nella tabella seguente:

(migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Depositi cauzionali	55	100	(45)
Totale debiti vari e altre passività non correnti	55	100	(45)

PASSIVITA' CORRENTI

21. Passività finanziarie correnti

21.1 Debiti finanziari correnti

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio.

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
C/C di corrispondenza verso controllate	7.022	7.915	(893)
Debiti finanziari verso terzi	758	4.585	(3.827)
Debiti finanziari verso banche	6.229	-	6.229
Totale debiti finanziari correnti	14.009	12.500	(4.720)

I saldi passivi dei c/c di corrispondenza risultano essere così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
C/C corrispondenza Frala S.r.l.		88	(88)
C/C corrispondenza IPI Intermediazione S.r.l.	4.075	3.471	604
C/C corrispondenza Langotto Hotels S.r.l.	602	1.838	(1.236)
C/C corrispondenza IPI SGR S.p.A.	1.211	1.218	(7)
C/C corrispondenza IPI Servizi S.r.l.	946	1.112	(166)
C/C corrispondenza Langotto Parking S.r.l.			-
C/C corrispondenza ISI S.r.l.		188	(188)
C/C corrispondenza Langotto 2000 S.p.A.	188		
Totale debiti finanziari correnti verso controllate	7.022	7.915	(1.081)

A partire dal 2007 sono stati attivati con le società controllate conti correnti di corrispondenza fruttiferi (tasso d'interesse: euribor 1/mese).

I debiti finanziari verso terzi vengono di seguito dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Riclassifiche	Incrementi	Interessi	Pagamenti	Compensazioni	31.12.10
Tikal Plaza SA	95	-			-	(95)	-
Tikal S.p.A. in liquidazione	50		433	-	-	-	483
Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione	3.000			-	-	(3.000)	-
Editori PerLa Finanza S.p.A.	1.097			-	(822)	-	275
Porta Vittoria S.p.A.	343			-	(343)	-	-
Totale debiti finanziari correnti verso terzi	4.585	-	433	-	(822)	(3.095)	758

L'incremento di 433 migliaia di euro si riferisce alla riclassifica dalla voce altre passività finanziarie correnti dovuta alla parziale cancellazione del pignoramento del credito di Tikal da parte di Equitalia S.p.A..

I 3 milioni di euro sono stati compensati negli accordi di novembre 2010 già descritti alla nota 8.

I debiti finanziari verso banche vengono di seguito riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Compensazioni	Riclass.	31.12.10
Banca Popolare di Novara pool(scad. 30/11/2025)		5.468				5.468
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020) a breve	1.421	-	(660)	-		761
Totale debiti finanziari banche	1.421	5.468	(227)	-	-	6.229

L'incremento rappresenta la quota a breve del mutuo in pool descritto alla nota 17.1

21.2 Passività per locazioni finanziarie correnti

Tale voce si riferisce alla quota corrente delle passività finanziarie relative ai seguenti contratti di locazione finanziaria:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.10
Finanziamento immobile Venezia	988	197	-	988	1.015
Finanziamento immobile Padova	531	105	-	531	543
Finanziamento Agnano		115			115
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	1.519	417	-	1.519	1.256

21.3 Altre passività finanziarie correnti

Al 31 dicembre 2010 la voce presenta la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.10
Debiti finanziari Olivetti Rason	621	-	621		-
Debiti finanziari Equitalia S.p.A.	587	-	(433)		154
Totale altre passività finanziarie correnti	1.208	-	1.054	-	154

Nel corso dell'esercizio si è provveduto al pagamento del debito finanziario verso Olivetti Rason per euro 621 migliaia.

Il decremento di 433 migliaia di euro si riferisce alla parziale cancellazione del pignoramento del credito di Tikal da parte di Equitalia S.p.A..

22. Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti

22.1 Debiti commerciali

Al 31 dicembre 2010 la voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Debiti commerciali terzi	2.568	2.590	(22)
Acconti	90	90	-
Totale debiti comm.li terzi	2.658	2.680	(22)
Debiti commerciali controllate	218	186	32
Debiti commerciali collegate	126	90	36
Debiti commerciali correlate	120	-	120
Totale debiti comm.li correlate	464	276	188
Totale debiti comm.li	3.122	2.956	166

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	61	176	(115)
IPI Intermediazione S.r.l.	95	2	93
Lingotto Hotels S.r.l.	1	7	(6)
Lingotto 2000 S.p.A.	61	-	61
Lingotto Parking S.r.l.	-	1	(1)
Totale debiti commerciali verso controllate	218	186	32
Scoc. Consortile Geslotto 6 in liquidazione	90	90	-
Consorzio PI.VIL	36	-	36
Totale debiti commerciali verso collegate	126	90	36
Studio Segre	120	-	120
Totale debiti comm.li correlate	464	276	188

Dei debiti commerciali terzi, ne risultano euro 1.232 migliaia in contestazione (circa euro 1.485 migliaia nel 2009). Sono in corso le opportune azioni di tutela.

I debiti commerciali non producono interessi e sono mediamente regolati a 90 giorni circa.

23. Debiti vari e altre passività correnti

La voce è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Debiti tributari	208	931	(723)
Debiti vari verso controllate	342	111	231
Debiti vs istituti di previdenza sociale	128	446	(318)
Debiti diversi	2.879	2.968	(89)
Ratei e risconti passivi	449	406	43
Totale debiti vari ed altre passività correnti	4.006	4.862	(856)

La voce "debiti tributari" pari a euro 208 migliaia al 31 dicembre 2010 include il debito per IVA (euro 84 migliaia), saldato a gennaio 2011. Il residuo accoglie principalmente ritenute fiscali su retribuzioni.

La voce "Debiti vari verso controllate" è composta da debiti per adesione al consolidato fiscale, per adesione al consolidato IVA (attivo a partire dal 1° gennaio 2007) e da altri debiti così come risulta dal seguente prospetto:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Debito da consolidato fiscale:			
IPI Intermediazione S.r.l.	67	51	16
Lingotto Hotels S.r.l.	-	1	(1)
Totale debiti da consolidato fiscale	67	52	15
Debiti da consolidato IVA:			
IPI Porta Vittoria S.p.A.			-
IPI Intermediazione S.r.l.	91	36	55
Lingotto 2000 S.p.A.	34	18	16
IPI Servizi S.r.l.	7		
ISI S.r.l.	19	5	14
Lingotto Hotels S.r.l.	124		124
Totale debiti da consolidato IVA	275	59	209
Totale debiti vari correnti verso controllate	342	111	224

La voce Debiti diversi è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Debiti verso personale dipendente	238	173	65
Debiti verso organi sociali	836	875	(39)
Debiti verso azionisti	65	41	24
Caparre acquisto immobili	425	-	425
Anticipazioni	1.244	1.645	(401)
Altri	71	234	(163)
Totale debiti diversi	2.879	2.968	(89)

La voce "anticipazioni" (euro 1.645 migliaia al 31 dicembre 2009), si riferisce alla parte residua rispetto a quanto ricevuto da CIEI per la Spilamberto Green Village S.p.A. da riconoscere alla stessa a ultimazione di opere di bonifica

I "debiti verso personale dipendente" al 31 dicembre 2010 sono pari a euro 238 migliaia (euro 173 migliaia nel 2009) e recepiscono lo stanziamento per ferie.

25. Composizione attività e passività finanziarie

Di seguito l'esposizione del valore contabile relativo alle attività e passività finanziarie al 31 dicembre 2010 ed al 31 dicembre 2009:

31 dicembre 2010 (migliaia di euro)	Classificazione		Valore contabile		Fair Value 31.12.10
	Crediti e finanziamenti 31.12.10	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato 31.12.10	Quota corrente 31.12.10	Quota non corrente 31.12.10	
ATTIVITA'					
Crediti finanziari	148.670	148.670	24.966	123.704	148.670
Crediti commerciali	396	396	396		396
Altri crediti (*)	3.222	3.222	3.144	78	3.222
Disponibilità liquide	10.079	10.079	10.079		10.079
Totale attività finanziarie	162.367	162.367	38.585	123.782	162.367
PASSIVITA'					
Debiti finanziari	164.371	164.371	15.836	148.535	164.371
Debiti commerciali	3.122	3.122	3.122		3.122
Altri debiti (*)	2.946	2.946	2.891	55	2.946
Totale passività finanziarie	170.439	170.439	21.849	148.590	170.439

(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, vs enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari.

31 dicembre 2009 (migliaia di euro)	Classificazione		Valore contabile		Fair Value
	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Quota corrente	Quota non corrente	
	31.12.09	31.12.09	31.12.09	31.12.09	31.12.09
ATTIVITA'					
Crediti finanziari	98.290		43.382	54.908	98.290
Crediti commerciali	260		260		260
Altri crediti (*)	27.439		27.420	19	27.439
Disponibilità liquide	10.643		10.643		10.643
Totale attività finanziarie	136.632	0	81.705	54.927	136.632
PASSIVITA'					
Debiti finanziari		43.735	15.227	28.508	43.735
Debiti commerciali		2.956	2.956		2.956
Altri debiti (*)		1.979	1.879	100	1.979
Totale passività finanziarie	0	48.670	20.062	28.608	48.670

(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, verso enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari, crediti/debiti verso controllate per consolidato fiscale e consolidato IVA

26. Ricavi

La voce risulta così ripartita:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Affitti attivi	3.245	2.353	892
Vendita immobili	10.320		
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	153	520	(367)
Recupero spese	195	-	195
	-	-	-
Totale ricavi	13.913	2.873	720

L'incremento dei ricavi è riconducibile all'incorporazione delle società Frala Srl e Sviluppo Comparto 4 S.r.l. soprattutto con riferimento alla vendita immobili.

27. Altri proventi

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Recupero spese per affitti	5	11	(6)
Maggior creditotransazione Risanamento	993	-	993
Altri proventi infragruppo	1.469	1.143	326
Altri ricavi	12	-	12
Totale altri proventi	2.479	1.154	1.325

Il dettaglio dei proventi infragruppo è riportato nel commento alle parti correlate

28. Acquisti di materiali e servizi esterni

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Spese societarie	681	1.294	(613)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	378	858	(480)
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	799	518	281
Locazioni passive	169	193	(24)
Utenze e altre spese	303	146	157
Manutenzioni	122	123	(1)
Noleggi	96	102	(6)
Spese condominiali	522	92	430
Altre consulenze e prestazioni	22	41	(19)
Assicurazioni	80	36	44
Pubblicità e promozione	89	23	66
Materie di consumo	34	21	13
Prestazioni sistemistiche	42	14	28
Commissioni bancarie	38	10	28
Totale acquisti e servizi esterni	3.375	3.471	(96)

Gli incrementi dei costi condominiali, di consulenze e prestazioni riferite alle aree di business e per utenze sono dovuti principalmente all'operazione di incorporazione di Frala S.r. e Sviluppo Comparto 4 S.r.l., avvenuta a far data dal 1.1.2010.

La voce Spese societarie puo' essere così riiepilogata:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	308	928	- 620
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	107	148	- 41
Compensi alla società di revisione	45	85	- 40
Altre spese societarie	221	133	88
Totale spese societarie	681	1.294	- 613

I costi relativi agli acquisti di materiali e servizi esterni da parti correlate sono rappresentati da costi per affitti e consulenze e sono ripartiti come segue:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	134	271	(137)
Lingotto 2000 S.p.A.	262	203	59
Frala S.r.l.	-	42	(42)
IPI Intermediazione S.r.l.	153	-	153
Lingotto Hotels S.r.l.	25	-	25
Totale acquisti materiali e servizi verso controllate	574	516	58
Totale acquisti materiali e servizi verso correlate	574	516	58

29. Costi del personale

La voce risulta così suddivisa:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Stipendi	2.182	2.456	(274)
Oneri Sociali	686	524	162
Quota TFR e altri fondi del personale	180	143	37
Altri costi del personale	134	199	(65)
Totale costi del personale	3.182	3.322	(140)

La voce "stipendi" accoglie euro 300 migliaia (euro 809 migliaia nel 2009), relativi a compensi di Consiglieri con cariche operative.

L'organico medio aziendale ha subito nel corso dell'esercizio la seguente evoluzione:

	2010	2009	Variazione
Dirigenti	8	7	1
Impiegati/Quadri	19	21	- 2
Operai	-	-	-
Totale	27	28	- 1

30. Altri costi operativi

Gli "Altri costi operativi" sono così composti:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
ICI	294	81	213
Imposte di registro	46	71	(25)
Altre imposte indirette	146	60	86
Imposte indirette	486	212	274
Oneri diversi di gestione	160	91	69
Totale costi operativi	646	303	343

Le variazioni sono sostanzialmente relative alle incorporazioni.

31. Accantonamento fondi

La presente voce risulta così composta:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Accantonamento al fondo rischi ed oneri	1	8.178	(8.177)
Accantonamento al fondo svalutazione crediti comm.li terzi	147	2	145
Totale Accantonamento fondi	148	8.180	(8.032)

Per maggiori informazioni si rinvia alla nota 19.

32. Rilascio fondi

La presente voce risulta così composta:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Proventizzazione fondo svalutazione altri crediti	(4)	(10.000)	9.996
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	(498)	(2.587)	2.089
Proventizzazione fondo svalutazione crediti terzi		(60)	60
Totale rilascio fondi	(502)	(12.647)	12.145

Con riferimento alla proventizzazione di fondi rischi ed oneri pari a euro 498 migliaia, si rinvia alla nota 19.

33. Variazioni delle rimanenze

La variazione delle rimanenze ha subito la seguente movimentazione:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Vendita immobili	9.303	-	9.303
Variazione delle rimanenze	9.303	-	9.303

La variazione è relativa alle vendite degli immobili in C.so Magenta a Milano e Gessate acquisiti a seguito della fusione per incorporazione di Frala S.r.l. e Sviluppo Comparto 4 S.r.l.

34. Ammortamenti

Gli Ammortamenti imputati a conto economico sono stati determinati secondo quanto illustrato a commento delle attività materiali e degli investimenti immobiliari.

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	43	22	21
Ammortamenti attività materiali di proprietà	53	45	8
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	439	439	-
Totale ammortamenti	535	506	29

35. Plusvalenze/minusvalenze da realizzo di attività non correnti

Le plusvalenze/minusvalenze da realizzo di attività non correnti possono essere dettagliate come segue:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Minusvalenza cessione IPI Porta Vittoria S.p.A.	-	(5.260)	5.260
Totale plusvalenze/minusvalenze da realizzo attività non correnti	-	(5.260)	5.260

36. Ripristini/svalutazioni di valore di attività non correnti

(migliaia di euro)	2.010	2009	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	(429)	(627)	198
IPI Intermediazione S.r.l.	(812)	(370)	(442)
IPI SGR S.p.A.	(5)	(9)	4
ISI S.r.l.	774	-	774
Manzoni 44 S.r.l.	(334)	-	(334)
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	(806)	(1.006)	200

La voce alloca la svalutazione operata nell'esercizio relativamente alle partecipazioni di IPI Servizi S.r.l, IPI Intermediazione S.r.l., IPI SGR S.r.l. e Manzoni 44 S.r.l. relativa alle perdite realizzate nel 2010, ritenute perdite di valore, da dette controllate e considera il ripristino di valore della partecipazione di ISI S.r.l..

37. Proventi e oneri finanziari**37.1 Proventi finanziari**

I "Proventi finanziari" presentano la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Interessi attivi su crediti finanziari controllate	765	2.267	(1.502)
Interessi attivi su c/c di corrispondenza controllate	147	151	(4)
Interessi attivi su crediti finanziari altre correlate	69	154	(85)
Interessi banche	1	1	-
Interessi attualizzazione fondi rischi ed oneri	-	35	(35)
Interessi terzi	429	98	331
Totale proventi finanziari	1.411	2.706	(1.295)

Gli interessi verso società controllate sono relativi a finanziamenti concessi alle normali condizioni di mercato e ai conti correnti di corrispondenza regolati al tasso di interesse Euribor (1 mese/3 mesi) + spread 1,5 %.

La composizione della voce "Di cui V/parti correlate" risulta così composta:

(migliaia di euro)	2.010	2009	Differenza
IPI SGR S.p.A.	-	-	-
Lingotto Hotels S.r.l.	-	-	-
ISI S.r.l.	27	-	27
IPI Porta Vittoria S.p.A.	-	936	(936)
Lingotto Parking S.r.l.	-	-	-
Lingotto 2000 S.p.A.	738	1.331	(593)
Totale interessi attivi su crediti finanziari controllate	765	2.267	(1.502)
Lingotto Hotels S.r.l.	1	-	1
ISI S.r.l.	39	18	21
IPI Porta Vittoria S.p.A.	-	-	-
IPI Servizi S.r.l.	-	-	-
Lingotto Parking S.r.l.	91	115	(24)
Lingotto 2000 S.p.A.	-	18	(18)
Manzoni 44 S.r.l.	16	-	16
Totale interessi attivi su c/c corrispondenza controllate	147	151	(4)
Banca Intermobiliare	69	154	(85)
Totale proventi finanziari altre correlate	69	154	(85)
Totale proventi finanziari correlate	981	2.572	(1.591)

37.2 Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari sono così composti:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Interessi correlate	-	1.574	(1.574)
Interessi passivi su c/c di corrispondenza controllate	80	1.218	(1.138)
Interessi leasing finanziari	863	1.036	(173)
Interessi terzi	-	14	(14)
Interessi su finanziamenti bancari	1.035	-	1.035
Altri	33	68	(35)
Totale oneri finanziari	2.011	3.910	(1.899)

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
ISI S.r.l.	4	694	(690)
Frala S.r.l.	-	275	(275)
IPI Intermediazione S.r.l.	37	100	(63)
Lingotto Hotels S.r.l.	13	79	(66)
IPI SGR S.p.A.	13	32	(19)
IPI Servizi S.r.l.	11	23	(12)
Lingotto Parking S.r.l.	-	14	(14)
Lingotto 2000 S.p.A.	2	1	1
Totale interessi passivi su c/c corrispondenza controllate	80	1.218	(1.138)
Tikal Plaza S.A.	-	1.574	(1.574)
Totale interessi passivi altre correlate	-	1.574	(1.574)
Totale oneri finanziari correlate	80	2.792	(2.712)

37.3 Analisi proventi e oneri finanziari

Di seguito l'esposizione dei proventi e degli oneri finanziari relativi alle attività e passività finanziarie:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
INTERESSI ATTIVI			
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value:			
- Attività finanziarie	1	1	-
- Crediti finanziari correlate	981	2.572	(1.591)
Totale interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value	982	2.573	(1.591)
INTERESSI PASSIVI			
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value:			
- Passività finanziarie	(1.891)	(1.050)	(841)
- Debiti finanziari correlate	(80)	(2.792)	2.712
Totale interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value	(1.971)	(3.842)	1.871
Totale proventi e oneri finanziari	(989)	(1.269)	280

38. Imposte sul reddito del periodo

Le Imposte correnti sul reddito rappresentano le imposte dirette dovute dalla Società e sono così dettagliate:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
IRES	(1.039)	(1.339)	300
IRAP	106	43	63
Totale imposte correnti	(933)	(1.296)	363
Imposte relative ad esercizi precedenti	409	(27)	436
Totale imposte sul reddito del periodo	(524)	(1.323)	799

Si ricorda che la Società ha aderito, insieme alle altre società del Gruppo, al consolidato fiscale nazionale ex artt. 117-129 T.U.I.R.. Il valore indicato nella voce IRES rappresenta il beneficio da adesione a tale istituto in capo alla consolidante IPI S.p.A.

Le imposte relative ad esercizi precedenti sono da ricondursi principalmente all'annullamento delle imposte anticipate che erano comprese nell'attivo di Sviluppo Comparto 4 Srl e a differenze nei conteggi dell'IRES 2009 effettuati in sede di dichiarazioni dei redditi delle singole società del gruppo a seguito di aggiornamenti normativi intervenuti dopo la chiusura del bilancio 2009.

39. Dettagli Rendiconto Finanziario

Al fine di presentare correttamente i flussi finanziari dell'esercizio 2010, si è proceduto ad effettuare il restatement delle voci patrimoniali al 1 gennaio 2010, data in cui ha effetto contabile l'incorporazione delle società Sviluppo Comparto 4 S.r.l. e Frala S.r.l..

L'ammontare delle disponibilità liquide delle società incorporate al 1 gennaio 2010 è stato esposto separatamente alla voce B del Rendiconto Finanziario.

39.1 La variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale può essere così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.10	01.01.10	Differenza	31.12.09
TFR e altri fondi relativi al personale	1.481	1.429	52	1.429
Totale TFR e altri fondi relativi al personale	1.481	1.429	52	1.429

39.2 La variazione dei crediti commerciali e vari è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.10	01.01.10	Differenza	31.12.09
Crediti commerciali	396	342	(54)	260
<i>di cui parti correlate</i>	-	16	16	16
Crediti vari correnti	17.763	15.826	(1.937)	43.617
<i>di cui parti correlate</i>	3.091	1.342	(1.749)	1.426
Crediti vari non correnti	78	415	337	19
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-	-
Totale crediti commerciali e vari	18.237	16.583	(1.654)	43.896
<i>di cui parti correlate</i>	<i>3.091</i>	<i>1.358</i>	<i>(1.733)</i>	<i>1.442</i>

39.3 La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.10	01.01.10	Differenza	31.12.09
Rimanenze	66.801	75.953	9.152	3.500
Totale rimanenze	66.801	75.953	9.152	3.500

La variazione delle rimanenze deriva dalle vendite di alcuni appartamenti e di un immobile che al 31.12.2009 risultavano iscritti rispettivamente nel bilancio della incorporata Frala S.r.l. e nel bilancio della incorporata Sviluppo Comparto 4 S.r.l.

Il valore delle rimanenze indicato al 31 dicembre 2010 non include gli immobili di Padova e Venezia riclassificati alla fine dell'esercizio dagli investimenti immobiliari.

39.4 La variazione dei debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti derivante dalla dinamica dell'attività è la seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.10	01.01.10	Differenza	31.12.09
Debiti commerciali	3.122	3.668	(546)	2.956
<i>di cui parti correlate</i>	464	276	188	276
Debiti vari correnti	4.006	5.114	(1.108)	4.862
<i>di cui parti correlate</i>	342	111	231	111
Debiti per imposte	-	33	(33)	-
Debiti vari non correnti	55	176	(121)	100
Totale debiti commerciali e vari	7.183	8.991	(1.808)	7.918
<i>di cui parti correlate</i>	<i>806</i>	<i>387</i>	<i>419</i>	<i>387</i>

39.5 La variazione dei fondi rischi ed oneri può essere così riepilogata:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza	31.12.09
Fondi rischi ed oneri	12.946	14.275	(1.329)	13.958
Totale fondi rischi ed oneri	12.946	14.275	(1.329)	13.958

La differenza è data dalla proventizzazione di alcuni fondi a seguito dell'esito positivo dei contenziosi per i quali erano stati costituiti.

39.6 La variazione di 1.094 migliaia di euro è relativa all'acquisto della partecipazione nella società Sviluppo Comparto 4 S.r.l. (ora fusa in Ipi S.p.A.) e nella società Manzoni 44 S.r.l. e alle ricapitalizzazioni effettuate nell'esercizio.

39.7 La variazione netta dei crediti finanziari può essere così riepilogata:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza	31.12.09
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie non correnti	123.912	54.908	(69.004)	54.908
<i>di cui parti controllate e correlate</i>	<i>81.379</i>	-	<i>(81.379)</i>	-
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	24.758	43.382	18.624	43.382
<i>di cui parti controllate e correlate</i>	<i>14.966</i>	<i>43.382</i>	<i>28.416</i>	<i>43.382</i>
Totale crediti finanziari	148.670	98.290	(50.380)	98.290
<i>di cui parti controllate e correlate</i>	<i>96.345</i>	<i>43.382</i>	<i>(52.963)</i>	<i>43.382</i>

L'aumento dei crediti finanziari deriva dalla concessione di un finanziamento a favore della controllata ISI – Ipi Sviluppi Immobiliari S.r.l. e dalla rinegoziazione del credito finanziario verso la controllata Lingotto 2000 S.p.A..

39.8 La variazione dei debiti finanziari è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza	31.12.09
Passività per locazioni finanziarie non correnti	28.295	28.508	(213)	28.508
Passività per locazioni finanziarie correnti	1.673	2.737	(1.064)	1.519
Debiti finanziari non correnti	120.240	16.070	104.170	-
Debiti finanziari correnti	14.009	22.852	(8.843)	12.500
<i>di cui parti controllate e correlate</i>	<i>7.022</i>	<i>7.827</i>	<i>(805)</i>	<i>7.915</i>
Altre passività finanziarie correnti	154	5.794	(5.640)	1.208
Totale debiti finanziari	164.371	75.961	88.410	43.735
<i>di cui parti controllate e correlate</i>	<i>7.022</i>	<i>7.827</i>	<i>(805)</i>	<i>7.915</i>

Il significativo incremento registrato nella voce deriva dall'assunzione del finanziamento di 100 milioni di euro verso Banca Popolare di Novara, al netto dei rimborsi effettuati nel periodo.

39.9 Sono esposti in questa voce i dividendi straordinari pagati nell'esercizio.

40. IMPEGNI E RISCHI

40.1 Garanzie prestate

(in migliaia di euro)	2010	2009
Garanzie prestate		
Fidejussioni a favore di terzi	-	-
Patronage a Controllate	30.300	-
Fidejussioni a favore di Controllate	82.500	102.700
Totale	112.800	102.700
Garanzie reali		
Pegni	17.264	-
Ipoteche	49.322	-
Totale Garanzie	66.586	-
Impegni		

Le **Garanzie prestate** si riferiscono:

- Alla fidejussione concessa alla Banca Popolare di Lodi a garanzia della linea di credito dalla stessa rilasciata alla controllata ISI S.r.l. (già Dedalo S.r.l.) per euro 82,5 milioni;
- Alle lettere di patronage rilasciate a favore il Manzoni 44 S.r.l e Lingotto Hotels S.r.l.

Le garanzie ipotecarie gravanti sugli immobili iscritti a magazzino, sono costituite a favore della Banca delle Marche per euro 10 milioni e del Banco di Sardegna per euro 18,3 milioni e Banca Intesa per 21 milioni di euro.

Il finanziamento in pool per euro 100 milioni (con scadenza 30 novembre 2025) e stipulato da IPI S.p.A. in data 12 novembre 2010 con le banche finanziatrici Banca Popolare di Novara S.p.A e Banca Popolare di Lodi S.p.A. è garantito dal pegno del 100% del capitale sociale della Lingotto Hotels S.r.l. per un controvalore di euro 17.264 migliaia.

41. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse nell'esercizio con parti correlate.

I dati economici si riferiscono all'esercizio 2010 ed all'esercizio 2009.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2010 e al 31 dicembre 2009.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTI CORRELATE									
IPI S.p.A./Intermediazione S.r.l.	2010	495	(153)	-	(37)	428	(253)	-	(4.076)
	2009	319	-	-	(100)	9	(89)	-	(3.471)
IPI S.p.A./Lingotto Hotels S.r.l.	2010	121	(25)	1	(13)	182	(125)	157	(601)
	2009	80	-	-	(79)	48	(8)	-	(1.838)
IPI S.p.A./IPI Servizi S.r.l.	2010	484	(134)	-	(11)	357	(68)	-	(946)
	2009	473	(271)	-	(23)	32	(176)	-	(1.112)
IPI S.p.A./Frala S.r.l.	2010	-	-	-	-	-	-	-	-
	2009	36	(42)	-	(275)	84	-	-	(88)
IPI S.p.A./ISI S.r.l.	2010	64	-	66	(4)	528	(19)	15.984	-
	2009	66	-	18	(694)	505	(5)	-	(188)
IPI S.p.A./Lingotto 2000 S.p.A.	2010	183	(262)	738	(2)	1.128	(95)	68.771	(188)
	2009	152	(203)	1.349	(1)	500	(18)	39.025	-
IPI S.p.A./Lingotto Parking S.r.l.	2010	116	-	91	-	470	-	3.521	-
	2009	97	-	115	(14)	284	(1)	4.153	-
IPI S.p.A./IPI SGR S.p.A.	2010	6	-	-	(13)	-	-	-	(1.211)
	2009	16	-	-	(32)	-	-	-	(1.218)
IPI S.p.A./Marzoni 44 S.r.l.	2010	-	-	16	-	-	-	7.894	-
	2009	-	-	-	-	-	-	-	-
IPI S.p.A./IPI Porta Vittoria S.p.A.	2010	-	-	-	-	-	-	-	-
	2009	352	-	936	-	-	-	-	-
TOTALE CONTROLLATE	2010	1.469	(574)	912	(80)	3.091	(560)	96.327	(7.022)
	2009	1.591	(516)	2.418	(1.218)	1.442	(297)	43.178	(7.915)
IPI S.p.A./IPI Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.	2010	-	-	-	-	-	(90)	16	-
	2009	-	-	-	-	-	(90)	16	-
IPI S.p.A./Consorzio PI.VIL.	2010	-	-	-	-	-	(36)	-	-
	2009	-	-	-	-	-	-	-	-
IPI S.p.A./TIKAL PLAZA S.A.	2010	-	-	-	-	-	-	-	-
	2009	-	-	-	(1.574)	-	-	-	-
IPI S.p.A./Banca Intermobiliare	2010	-	-	69	-	-	-	8.084	-
	2009	-	-	154	-	-	-	9.713	-
IPI S.p.A./Studio Segre	2010	-	(125)	-	-	-	(120)	-	-
	2009	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE ALTRE CORRELATE	2010	-	(125)	69	-	-	(246)	8.100	-
	2009	-	-	154	(1.574)	-	(90)	9.729	-
TOTALE CORRELATE	2010	1.469	(699)	981	(80)	3.091	(806)	104.427	(7.022)
	2009	1.591	(516)	2.572	(2.792)	1.442	(387)	52.907	(7.915)

Il valore dei crediti finanziari verso altre correlate residuo alla data del 31 dicembre 2010 risulta pari a euro 8.100 migliaia di cui euro 8.084 migliaia relative al conto corrente di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.

Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

Le vendite tra parti correlate sono regolate a condizioni di mercato ritenute normali, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. I saldi dei debiti e crediti commerciali in essere al 31 dicembre 2010 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti.

Per quanto riguarda i crediti finanziari con parte correlate si rimanda alla nota 15.

42. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

I principali rischi identificati e gestiti dal Gruppo IPI sono i seguenti, tutti connessi alla sua operatività:

- Il rischio di mercato (principalmente rischio di tasso): derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse;
- il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (default) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità: che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

Il Gruppo monitora costantemente i rischi finanziari a cui risulta esposto, in modo da valutarne gli effetti potenziali negativi con adeguato anticipo e intraprendere le conseguenti azioni correttive.

I principali strumenti finanziari del Gruppo, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari, i leasing finanziari, i depositi bancari a vista e a breve termine. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo ha diversi altri strumenti finanziari, come debiti e crediti commerciali, derivanti dall'attività operativa.

Il Consiglio di amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunte di seguito.

La politica del Gruppo è di non effettuare negoziazioni di strumenti finanziari né utilizzare tali strumenti con finalità speculative. Tale politica è stata rispettata per l'esercizio in esame.

Rischio di tasso di interesse

Il rischio di tasso d'interesse identifica la variazione inattesa dell'andamento futuro dei tassi di interesse che potrebbero determinare maggiori oneri finanziari a carico del Gruppo.

Al 31 dicembre 2010 i debiti in essere sono costituiti da finanziamenti a tasso variabile, e il Gruppo IPI è esposto al rischio che un rialzo dei tassi possa aumentare gli oneri finanziari futuri.

L'attuale congiuntura rende quanto mai difficoltoso ipotizzare il futuro andamento dei tassi. Per quantificare l'impatto delle oscillazioni positive o negative dei tassi si voglia far riferimento al peso di 100 b.p. sull'indebitamento netto al 31.12.2010 di circa 6 milioni di euro pari a 0,6 milioni di euro.

La Capogruppo monitora costantemente l'esposizione al rischio di fluttuazioni dei tassi al fine di valutare l'adozione, se ritenuta appropriata, di idonei strumenti di copertura. Non sono in essere strumenti finanziari che modifichino il profilo di rischio.

Rischio di credito

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione.

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie della società, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 145.447 migliaia di euro (comprese 82.500 migliaia di euro di garanzie prestate per controllate) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte.

I crediti finanziari di oltre 52 milioni di euro sono principalmente riferiti alla posizione verso la società Porta Vittoria S.p.A.. Detto credito è assistito dalla garanzia del pegno sulle azioni della società debitrice proprietaria dell'omonima area a Milano. La solvibilità del debitore viene monitorata periodicamente, essendo tra l'altro previsto nell'atto di pegno che diverse tipologie di atti – che potrebbero ridurre la garanzia – non possono essere compiuti senza il consenso di IPI.

Rischio di liquidità

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra la certezza di disporre della necessaria provvista e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità del Gruppo sono costituiti dalle risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dalla capacità di credito e le caratteristiche di scadenza e di rinnovo dell'indebitamento finanziario.

Per ridurre il rischio di crisi di liquidità sono stati assunti finanziamenti a medio lungo termine in sostituzione di quelli a breve termine e in scadenza, il che consente di gestire e programmare i flussi di cassa riducendo così i rischi.

Con riferimento all'attività ordinaria, il Gruppo adotta una serie di politiche e di processi volti a ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie:

- gestione centralizzata dei flussi di incasso e pagamento (sistemi di cash management);
- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;
- diversificazione degli strumenti di reperimento delle risorse finanziarie;
- ottenimento di linee di credito adeguate;

- monitoraggio delle condizioni prospettiche di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie della società sono riportate nelle tabelle seguenti.

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2010	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	909	6.324	44.360	75.788	127.381
Debiti locazioni finanziarie		1.674	6.024	22.270	29.968
Debiti commerciali terzi	2.844	84			2.658
Debiti commerciali verso correlate	126				126
Altri debiti (*)	1.740				1.740
Totale passività finanziarie	5.619	8.082	50.384	98.058	161.873
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	16				16
Crediti finanziari verso terzi		10.015	42.310		52.325
Crediti commerciali terzi	985	50			1.035
Fsc					(639)
Altri crediti terzi (*)	131				131
Disponibilità liquide	10.079				10.079
Totale attività finanziarie	11.211	10.065	42.310	-	62.947
Esposizione netta al 31 dicembre 2010	5.592	1.983	(8.074)	(98.058)	(98.926)

(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, verso enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari, intercompany

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2009	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	5.793				5.793
Debiti locazioni finanziarie		2.762	9.785	27.282	39.829
Debiti commerciali terzi	2.531	59			2.590
Debiti commerciali verso correlate	10	81			91
Altri debiti (*)	1.879	100			1.979
Totale passività finanziarie	10.213	3.002	9.785	27.282	50.282
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate				54.908	54.908
Crediti finanziari verso terzi	16				16
Crediti commerciali terzi	826	73			899
Fsc					(655)
Altri crediti terzi (*)	27.420			19	27.439
Disponibilità liquide	10.643				10.643
Totale attività finanziarie	38.905	73	-	54.927	93.250
Esposizione netta al 31 dicembre 2009	28.692	(2.929)	-	27.645	42.968

(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, verso enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari, intercompany

I debiti scaduti al 31.12.2010 comprendono 1.289 migliaia di euro di debiti in contestazione (1.635 migliaia di euro al 31.12.2009)

Il Gruppo gestisce le uscite correnti attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dai canoni di locazione e dai parcheggi. Il capitale circolante include il magazzino immobili destinati alla vendita ed è di entità tale da coprire le esigenze finanziarie, oltre alle uscite correnti, a condizione di poter monetizzare i beni iscritti a magazzino in misura e tempi coerenti con il fabbisogno finanziario alle relative scadenze. Nel corso dell'esercizio si sono finalizzate alcune operazioni già commentate che hanno visto l'estinzione di debiti a breve termine e il riposizionamento a medio lungo termine dell'indebitamento finanziario.

Si segnala che la posizione netta della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2010 comparata con il 2009 è la seguente:

Posizione Finanziaria

(migliaia di euro)	31.12.2010	31.12.2009
A. Cassa	-	-
B. Altre disponibilità liquide:		
c/c bancari e postali	10.079	10.643
- di cui v/parti correlate	8.084	
C. Titoli detenuti per la negoziazione		
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	10.079	10.643
E. Crediti finanziari correnti	24.966	43.382
- di cui v/parti correlate	14.966	43.382
- di cui v/terzi	10.000	
F. Debiti bancari correnti	-	-
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(7.901)	(1.519)
H. Altri debiti finanziari correnti	(7.935)	(13.708)
- di cui v/parti correlate	(7.022)	(7.915)
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(15.836)	(15.227)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	19.209	38.798
K. Debiti bancari non correnti	(120.240)	-
L. Crediti finanziari non correnti	123.704	54.908
- di cui v/parti correlate	81.379	
M. Altri debiti non correnti	(28.295)	(28.508)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(24.831)	26.400
O. Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(5.622)	65.198

I crediti finanziari non correnti pari a euro 123.912 migliaia, si riferiscono al credito finanziario pari a euro 42.325 migliaia verso Porta Vittoria S.p.A. (emerso dall'operazione di cessione dell'area di Porta Vittoria S.p.A.). Il credito nominale che scade al 31 dicembre 2013, risulta fruttifero di interessi al tasso Euribor a 3 mesi, divisore 365 che verranno liquidati alla data di scadenza e risulta garantito da pegno sulla totalità delle azioni di Porta Vittoria S.p.A. pari a euro 51.850 migliaia.

Risultano inoltre crediti verso la controllata ISI S.r.l. per euro 12.815 migliaia e la controllata Lingotto 2000 S.p.A. per euro 68.772 migliaia.

43. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, si possono considerare operazioni significative non ricorrenti intervenute nel 2010: la distribuzione di un dividendo straordinario di 0,60 euro pe azione e quindi complessivamente Euro 43,8 milioni, nonché l'assunzione di mutui ipotecari della durata di 15 anni per complessivi 130 milioni di euro.

44. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, si precisa che nel corso del 2010 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa, secondo la quale sono definite tali le operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossima alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine : alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio , al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

45. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti di rilievo da segnalare diversi dalla ordinaria attività del Gruppo.

La Società è soggetta alla direzione e al coordinamento della Controllante MI.MO.SE S.p.A. Ai sensi dell'articolo 2497-bis, 4° comma, del Codice Civile si fornisce un Prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato della Controllante, riferito al 31 dicembre 2009.

(dati in euro/000)

STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	PASSIVO
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	
B) IMMOBILIZZAZIONI	55.271	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	33.360	
D) RATEI E RISCONTI	2	
TOTALE ATTIVO	88.633	
A) PATRIMONIO NETTO		61.042
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		-
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO		-
D) DEBITI		27.591
E) RATEI E RISCONTI		-
TOTALE PASSIVO		88.633
GARANZIE, IMPEGNI E ALTRI RISCHI		75.260

CONTO ECONOMICO	COSTI	RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		733
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	(707)	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(496)	
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(201)	
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	513	
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(602)	
UTILE DELL'ESERCIZIO	444	

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Allegato 1

Ripartizione territoriale dei crediti e dei debiti

Tutta l'attività sociale è svolta in Italia.

I Debiti, Crediti e i Ricavi esposti in bilancio vanno tutti attribuiti a detto paese

IPI S.p.A.
BILANCIO CONSOLIDATO
Al 31 dicembre 2010



GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nella relazione sulla gestione e nel bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 Dicembre 2010, in aggiunta alle grandezze finanziarie previste dagli IFRS, vengono presentate alcune grandezze da queste ultime derivate che non sono previste dagli IFRS.

Tali grandezze sono presentate al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento economico e finanziario del Gruppo e non devono essere viste come sostitutive di quelle previste dagli IFRS.

Le grandezze utilizzate sono:

- Margine Operativo Lordo EBITDA = Risultato Operativo ante Ammortamenti, Plus/Minusvalenze e Ripristini di valore/Svalutazioni di Attività non Correnti.

Tale grandezza economica è utilizzata dal Gruppo sia ai fini dell'elaborazione del business plan che delle presentazioni alla comunità finanziaria e rappresenta un'unità di misura per la valutazione delle performance operative del Gruppo in aggiunta al Risultato Operativo (EBIT).

L'EBITDA è una grandezza economica intermedia che deriva dal Risultato Operativo (EBIT) al quale vengono sommati/sottratti alcuni costi/proventi di natura non monetaria (Ammortamenti, Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti), nonché le Minusvalenze/ Plusvalenze da realizzo di attività non correnti (escluse quelle relative alle attività cessate/destinate ad essere cedute e quelle derivanti dalla cessione di partecipazioni diverse da quelle consolidate).

- Indebitamento Finanziario Netto.

Il Gruppo ritiene che l'Indebitamento Finanziario Netto rappresenti l'indicatore più adatto ad esprimere la capacità di fare fronte alle obbligazioni di natura finanziaria, costituito dal debito finanziario ridotto della cassa e delle disponibilità liquide equivalenti nonché delle altre attività finanziarie. Nell'ambito della relazione sulla gestione è inserita una tabella che evidenzia i valori dello stato patrimoniale utilizzati per il calcolo dell'indebitamento finanziario netto.

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2010

ATTIVITA'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2010	31.12.2009
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-
- Attività immateriali a vita definita		167	74
	4	<u>167</u>	<u>74</u>
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	23.387	23.350
- Beni in locazione finanziaria	5	21.099	21.243
		<u>44.486</u>	<u>44.593</u>
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	79.340	80.313
- Beni in locazione finanziaria	5	-	31.061
		<u>79.340</u>	<u>111.374</u>
Altre attività non correnti			
Partecipazioni			
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	72	46
- Partecipazioni in altre imprese	6	66	41
		6	6
Titoli e crediti finanziari			
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	42.325	54.908
Di cui v/parti correlate		-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	8	88	39
Di cui v/parti correlate		-	-
		<u>42.485</u>	<u>54.993</u>
Attività per imposte anticipate	9		
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		166.478	211.034
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	10	178.296	77.391
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		19.024	46.542
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	11	2.592	2.799
Di cui v/parti correlate		-	-
- Crediti vari e altre attività correnti	12	16.432	43.743
Di cui v/parti correlate		7	-
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	10.031	16
Di cui v/parti correlate		16	16
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	12.239	12.795
Di cui v/parti correlate		8.131	9.944
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		219.590	136.744
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		386.068	347.778

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2010

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2010	31.12.2009
PATRIMONIO NETTO	15		
Quota di pertinenza della Capogruppo		122.372	167.190
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		71.372	71.372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		52.992	95.348
- Utili (perdite) del periodo		(1.992)	470
quota di pertinenza dei terzi		0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		122.372	167.190
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		220.176	58.308
- Debiti finanziari	16	178.106	14.778
- Passività per locazioni finanziarie	16	42.070	43.530
- Altre passività finanziarie		-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	17	3.362	3.206
Fondo imposte differite		-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	15.353	16.580
Debiti vari e altre passività non correnti	19	142	178
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		239.033	78.272
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		12.941	87.325
- Debiti finanziari	16	9.867	83.414
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
- Passività per locazioni finanziarie	16	2.920	2.703
- Altre passività finanziarie	16	154	1.208
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		11.722	14.991
- Debiti commerciali	20	5.875	7.843
<i>Di cui v/parti correlate</i>		453	410
- Debiti per imposte correnti	21	1	20
- Debiti vari e altre passività correnti	22	5.846	7.128
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		24.663	102.316
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		263.696	180.588
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		386.068	347.778

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2010

CONTO ECONOMICO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2010	31.12.2009
Ricavi	24	36.886	26.520
<i>Di cui v/parti correlate</i>			20
Altri proventi	25	1.925	460
<i>Di cui v/parti correlate</i>			16
Totale ricavi e proventi operativi		38.811	26.980
Acquisti di materiali e servizi esterni	26	(12.900)	(12.370)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(2.389)	(2.136)
Costi del personale	27	(8.748)	(8.206)
Altri costi operativi	28	(1.454)	(1.921)
Accantonamento fondi	29	(799)	(8.547)
Rilascio fondi	30	1.234	13.004
<i>Di cui v/parti correlate</i>			0
Svalutazione immobili		(1.040)	0
Variazione delle rimanenze	31	(9.386)	(2.110)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		5.718	6.830
Ammortamenti	32	(2.318)	(2.213)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		-	-
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
RISULTATO OPERATIVO		3.400	4.617
Quota del risultato delle partecipazioni in imprese collegate valutata secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
Proventi finanziari	33	494	1.279
<i>Di cui v/parti correlate</i>		69	1.090
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>		-	-
Oneri finanziari	33	(5.051)	(5.132)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(1)	(1.574)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(1.157)	764
Imposte sul reddito del periodo	34	(835)	(195)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(1.992)	569
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute			(99)
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(1.992)	470
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		-	-
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		(1.992)	470
Attribuibile a:			
Azionisti della Capogruppo		(1.992)	470
Azionisti di Minoranza		-	-
UTILE (PERDITA) PER AZIONE		-0,03	0,01

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2010

(valori in milioni di euro)	Riserva sovraprezzo			Altre riserve riserva di conservazione		Totale Patrimonio netto		Capitale di terza	Risultato di terza	Totale Patrimonio netto
	Capitale	azioni	Riserva legale	Altre riserve	IFRS	Risultato di competenza del esercizio	esercizio			
Saldo al 31 dicembre 2008	40.784	35.540	8.157	40.519	(922)	10.119	134.197	2	(1)	134.198
Destinazione del risultato d'esercizio			502	9.617		(10.119)		(2)	1	(1)
Aumento di capitale	30.588	1.945					32.533			32.533
Variazione area di consolidamento				(10)			(10)			(10)
Altri movimenti										
Utile (perdita) di periodo						470	470			470
Altri utili (perdite) complessivi										
Totale utili (perdita) complessivo						470	470			470
Saldo al 31 dicembre 2009	71.372	37.485	8.659	50.126	(922)	470	167.190	-	-	167.190
Destinazione del risultato d'esercizio				470		(470)				
Distribuzione Dividendo		(19.632)		(23.191)			(42.823)			(42.823)
Destinazione Altre riserve a Riserva legale			5.615	(5.615)						
Altri movimenti				(3)			(3)			(3)
Utile (perdita) di periodo						(1.992)	(1.992)			(1.992)
Altri utili (perdite) complessivi										
Totale utili (perdita) complessivo						(1.992)	(1.992)			(1.992)
Saldo al 31 dicembre 2010	71.372	17.853	14.274	21.787	(922)	(1.992)	122.372	-	-	122.372

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2009

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2010	31.12.2009
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		12.795	3.163
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		(1.992)	470
Ammortamenti		2.318	2.213
Svalutazioni immobili		1.040	
Variazione netta del fondo TIR e di altri fondi relativi al personale	35.1	156	(28)
Variazione imposte differite			
Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni		-	-
Variazioni del capitale d'esercizio:			
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	35.2	27.469	(9.829)
<i>Di cui correlate</i>		-	10.139
- Rimanenze nette	35.3	(71.322)	2.110
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	35.4	(3.305)	(20.535)
<i>Di cui correlate</i>		(420)	10
- Fondo imposte ed altri fondi	35.5	(1.227)	3.912
Totale		(46.863)	(21.687)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni		(25)	-
- Immobilizzazioni materiali		(770)	(59)
- Beni immateriali e costi pluriennali		(137)	(39)
- Beni in locazione finanziaria			(13)
Disinvestimenti in:			
- Attività cedute:			
Deconsolidamento magazzino, attività e passività Porta Vittoria		-	138.291
Credito residuo relativo alla cessione Porta Vittoria		-	(54.908)
Estinzione debito per compensazione cessione Porta Vittoria		-	(79.927)
- Partecipazioni			
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		-	-
- Beni in locazione finanziaria		-	-
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi		-	-
Variazioni perimetro di consolidamento		10	
Totale		(922)	3.345
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Variazione netta dei crediti finanziari	35.6	2.568	-
<i>Di cui correlate</i>		16	-
Variazione netta dei debiti finanziari	35.7	87.484	(4.549)
<i>Di cui correlate</i>		-	(6.965)
Aumento Capitale			32.533
Variazione area consolidamento riserve			(10)
Distribuzione di dividendi	35.8	(42.823)	
Totale		47.229	27.974
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		(556)	9.632
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		12.239	12.795

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

IPI S.p.A. è una società per azioni con sede legale a Torino, in Via Nizza n. 262/59 - Business Center Lingotto

La IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito congiuntamente "il Gruppo IPI" o "il Gruppo") è una immobiliare con investimenti a lungo termine, in aree da sviluppo e in immobili da trading, nonché una società di servizi immobiliari di intermediazione, di property, facility, advisory e project management.

Una parte importante del business è ancora rappresentata dall'acquisto e vendita di immobili e aree da sviluppo con un ciclo operativo non sempre coincidente con l'anno solare. Il Ciclo operativo è spesso superiore all'anno in relazione all'ottenimento delle condizioni economiche migliori per il loro realizzo.

La pubblicazione del bilancio consolidato di IPI S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 11 marzo 2011.

In data 10 febbraio 2010 Consob, con Delibera 17173, ha incluso IPI nell'Elenco degli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante, ai sensi dell'art 108 del Regolamento Emittenti; pertanto IPI è tenuta ad osservare le disposizioni di attuazione degli articoli 114-bis e 116 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 contenute nel regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 66.609.355 azioni IPI S.p.A. pari al 93,327% del capitale sociale.

2 FORMA E CONTENUTO

Il bilancio consolidato del Gruppo IPI è redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente e anche ai provvedimenti emanati dalla CONSOB in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

Comprende i bilanci di IPI S.p.A. e delle società controllate redatti al 31 dicembre di ogni anno. I bilanci delle società controllate sono redatti, ai fini della loro inclusione nel bilancio consolidato, adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Il bilancio consolidato è disponibile sul sito www.IPI-spa.com e presso la sede della società.

La revisione contabile del bilancio consolidato è svolta da KPMG S.p.A.

La valuta di riferimento del bilancio consolidato è l'Euro, utilizzato nella totalità delle operazioni del Gruppo. Ove non diversamente indicato, tutti gli importi sono espressi in migliaia di Euro.

2.1 Schemi di bilancio

Il Gruppo IPI ha adottato:

- il prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria Consolidata al 31 dicembre 2010 in base al quale le attività e passività sono classificate distintamente in correnti e non correnti. Le attività correnti includono tra le rimanenze di magazzino immobili che sono venduti nell'ambito del normale ciclo operativo, che per l'attività di trading immobiliare ha durata pluriennale, anche quando non è previsto che la vendita sia realizzata entro dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

Nelle note al bilancio viene indicata la parte delle rimanenze che si prevede di realizzare oltre i dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio;

- il prospetto di conto economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2010 dove i costi sono classificati per natura e gli altri componenti del conto economico complessivo sono esposti successivamente a quelli che compongono l'utile o la perdita del periodo;

- il rendiconto finanziario consolidato secondo lo schema del metodo indiretto, per il quale il risultato d'esercizio è stato depurato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

- il prospetto dei movimenti di patrimonio netto

Il bilancio consolidato è stato redatto in base al principio del costo storico, tranne che per gli strumenti finanziari per i quali lo IAS 39 richiede l'iscrizione in base al valore equo (fair value).

2.2 Criteri di redazione

I principi contabili adottati sono omogenei con quelli dell'esercizio precedente.

Nello specifico hanno trovato applicazione i seguenti principi e interpretazioni recepiti dalla UE e in vigore dal 2010:

Titolo del documento
IFRS 3 (rivisto nel 2008) - Aggregazioni aziendali
Modifiche a IAS 27 - Bilancio consolidato e separato
Modifiche a IAS 39 - Strumenti finanziari: Rilevazione e valutazione, elementi qualificabili per la copertura.
IFRS 1 (rivisto nel 2008) - Prima adozione degli International Financial Reporting Standards
IFRIC 12 - Accordi per servizi in concessione
IFRIC 15 - Accordi per la costruzione di immobili
IFRIC 16 - Coperture di un investimento netto in una gestione estera
IFRIC 17 - Distribuzione ai soci di attività non rappresentate da disponibilità liquide.
IFRIC 18 - Cessioni di attività da parte della clientela
Miglioramenti agli IFRS (2008) - Modifiche all'IFRS 5
Modifiche allo IFRS 1 - Esenzioni aggiuntive per le entità che adottano per la prima volta gli IFRS
Miglioramenti agli IFRS (2009)
Modifiche all'IFRS 2 Operazioni con pagamento basato su azioni tra entità di un gruppo

L'entrata in vigore dei presenti emendamenti non ha avuto effetti sul bilancio del Gruppo.

Si segnala che il Gruppo non applica in via anticipata i seguenti documenti omologati dalla UE nel 2011:

Modifica allo IAS 32 - Classificazione dell'emissione di diritti
Modifiche all'IFRIC 14 - Pagamenti anticipati relativi a una previsione di contribuzione minima
IFRIC 19 - Estinzione di passività finanziarie con strumenti rappresentativi di capitale
Modifiche allo IFRS 1 ed IFRS 7 Esenzione limitata dall'informativa comparativa prevista dall'IFRS 7 per neo-utilizzatori
IAS 24 (rivisto nel 2009) - Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate
Miglioramenti all'IFRS 1 - Cambiamenti nei principi contabili nell'esercizio di prima adozione, Base per la rideterminazione del valore come sostituto del costo, Utilizzo del sostituto del costo per attività soggette a regolamentazione delle tariffe
Miglioramenti all'IFRS 3 - Disposizioni transitorie per il corrispettivo potenziale derivante da aggregazioni aziendali effettuate prima della data di entrata in vigore dell'IFRS 3 (2008). Valutazione delle partecipazioni di terzi, Incentivi con pagamento basato su azioni
Miglioramenti all'IFRS 7 Modifiche alle informazioni integrative
Miglioramenti allo IAS 1 Presentazione del prospetto delle variazioni di patrimonio netto
Miglioramenti allo IAS 27 Disposizioni transitorie per le modifiche risultanti dallo IAS 27 (2008) agli IAS 21, IAS 28 e IAS 31
Miglioramenti allo IAS 34 Operazioni ed eventi significativi
Miglioramenti all'IFRIC 13 Fair value dei punti premio

2.3 Principi di Consolidamento

Le società controllate sono consolidate integralmente a partire dalla data di acquisizione, ovvero dalla data in cui il Gruppo ne acquisisce il controllo e cessano di essere consolidate alla data in cui il controllo viene trasferito al di fuori del Gruppo.

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso dell'esercizio sono inclusi nel conto economico consolidato dall'effettiva data di acquisizione, o fino all'effettiva data di cessione.

Le società sono controllate quando la Capogruppo ha il potere di determinare le politiche finanziarie e operative di una impresa in modo tale da ottenere benefici dalla sua attività.

Nella preparazione del bilancio consolidato vengono assunte linea per linea le attività, le passività, nonché i costi e i ricavi delle imprese consolidate nel loro ammontare complessivo, attribuendo ai soci di minoranza in apposite voci dello stato patrimoniale e del conto economico la quota del patrimonio netto e del risultato dell'esercizio di loro spettanza. Il valore contabile della partecipazione in ciascuna delle controllate è eliminato a fronte della corrispondente quota di patrimonio netto di ciascuna delle controllate comprensiva degli eventuali adeguamenti al fair value, alla data di acquisizione, delle relative attività e passività; l'eventuale differenza residuale emergente è allocata alla voce avviamento.

L'elenco delle società del Gruppo alla data del 31 dicembre 2010 è il seguente:

Denominazione	Sede sociale	Capitale Sociale (in migliaia di euro)	% di possesso diretto	% di possesso indiretto
Ipi Intermediazione S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	4.378	100%	
Ipi Sgr S.p.A.	Via Nizza 262/59 – Torino	1.250	100%	
Ipi Servizi S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	140	100%	
Manzoni 44 S.r.l.	Via Valeggio 41 – Torino	12	100%	
Lingotto Hotels S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	17.264	100%	
I.S.I. S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	410	97,56%	2,44%
Lingotto 2000 S.p.A.	Via Nizza 262/59 - Torino	500		100%
Lingotto Parking S.r.l.	Via Nizza 262/59 - Torino	67		100%

La variazione dell'area di consolidamento ha interessato la società Manzoni 44 s.r.l. acquisita nel corso del 2010 e la Società Sviluppo Comparto 4 S.r.l. acquisita e incorporata nella Capogruppo nel corso dell'esercizio.

Si segnala che per quanto riguarda le operazioni di acquisizione delle partecipazioni in Sviluppo Comparto 4 Srl e Manzoni 44 Srl, avvenute nel corso del 2010, esse non sono state trattate secondo quanto previsto dall'IFRS3 (rivisto 2008).

Infatti si ritiene che le suddette operazioni realizzate nell'esercizio non costituiscano una business combination poiché le società acquisite non presentano gli elementi costitutivi di un'attività aziendale così come definiti dal principio stesso.

Tali operazioni hanno comportato rispettivamente l'acquisizione di immobili in rimanenza per 43 milioni di euro e 37 milioni di euro e l'assunzione di finanziamenti per 16 milioni di euro e 30 milioni di euro.

Tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili e perdite non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti fra società del Gruppo sono completamente eliminati.

2.4 Valutazioni discrezionali e stime contabili significative

Principali decisioni assunte nell'applicazione dei principi contabili

Nell'effettuazione delle verifiche di impairment, i flussi finanziari futuri sono stati stimati utilizzando i più recenti piani di sviluppo previsionali aggiornati per tener conto dei consuntivi e dei budget più recenti. La direzione aziendale, in assenza di effetti e circostanze successivi tali da pregiudicare l'attendibilità dei piani stessi, ritiene che essi esprimano la migliore stima dei flussi finanziari futuri.

Principali fattori di incertezza nell'effettuazione delle stime

La redazione del bilancio consolidato ha richiesto l'utilizzo di stime e assunzioni sia nella determinazione di alcune attività e passività, sia nella valutazione delle attività e passività potenziali. Gli eventi potrebbero non confermare pienamente le stime.

I principali dati stimati si riferiscono alle verifiche di impairment, al valore recuperabile degli immobili a magazzino, ai fondi rischi e oneri, ai fondi svalutazione crediti, agli ammortamenti, ai benefici ai dipendenti e alle imposte differite.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ciascuna variazione sono iscritti a conto economico.

Le assunzioni fondamentali riguardanti il futuro e le altre cause di incertezza nell'effettuazione delle stime alla data di riferimento del bilancio che possono causare rettifiche rilevanti ai valori contabili riflessi nel bilancio entro l'esercizio successivo, riguardano principalmente il processo di valutazione degli immobili e la stima della recuperabilità del valore dei crediti.

2.5 Sintesi dei principali criteri contabili

Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili impianti e macchinari sono rilevati al costo storico, al netto del relativo fondo di ammortamento e delle perdite di valore cumulate. L'ammortamento è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene.

L'ammortamento, che inizia nel momento in cui il bene diviene disponibile per l'uso, è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene e tenuto conto del suo valore residuo. Le aliquote di ammortamento utilizzate, che rispecchiano la vita utile generalmente attribuita alle varie categorie di beni sono le seguenti:

Fabbricati e costruzioni leggere	dal 1% al 3%
Impianti e macchinari	dal 8% al 15%
Mobili e arredi ufficio	12%
Altri beni	dal 20% al 25%

I terreni, avendo di norma una vita utile illimitata, non sono soggetti ad ammortamento.

Il valore contabile di immobili, impianti e macchinari è sottoposto a verifica per rilevare eventuali perdite di valore quando eventi o cambiamenti indicano che il valore contabile non può essere recuperato, secondo il piano di ammortamento stabilito. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore contabile ecceda il valore presumibile di realizzo, le attività o le unità generatrici di flussi finanziari a cui i beni sono allocati vengono svalutate fino a riflettere il loro valore di realizzo.

Il valore residuo del bene, la vita utile e i metodi applicati sono rivisti con frequenza annuale e adeguati se necessario alla fine di ciascun esercizio.

Un bene materiale viene eliminato dal bilancio al momento della vendita, o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal suo uso o dismissione. Eventuali perdite o utili (calcolati come differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono inclusi a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Attività immateriali

Le attività immateriali acquistate sono iscritte all'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 38 (Attività immateriali), quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.

Le immobilizzazioni immateriali acquisite separatamente sono inizialmente capitalizzate al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono capitalizzate al valore equo alla data di acquisizione. Dopo la rilevazione iniziale, le attività immateriali sono iscritte al costo al netto dei fondi di ammortamento e di eventuali perdite di valore accumulate. Le immobilizzazioni immateriali prodotte internamente, a eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono state sostenute. La vita utile delle immobilizzazioni immateriali è valutata come definita o indefinita. Le attività immateriali a vita utile definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile e sottoposte a test di *impairment* per valutare la loro recuperabilità ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo e il metodo di ammortamento ad esse applicato viene riesaminato alla fine di ciascun esercizio finanziario o più frequentemente se necessario. Variazioni della vita utile attesa o delle modalità con cui i futuri benefici economici legati all'attività immateriale sono conseguiti dal Gruppo, sono rilevate modificando il periodo o il metodo di ammortamento, e trattate come modifiche delle stime contabili. Le quote di ammortamento delle attività immateriali con vita finita sono rilevate a conto economico nella categoria di costo coerente con la funzione dell'attività immateriale.

Il gruppo non ha iscritto in bilancio attività immateriali a vita utile indefinita.

Qui di seguito riepiloghiamo i principi applicati dal Gruppo per le attività immateriali:

Software e licenze

Vita utile	Finita
Metodo utilizzato	Software ammortizzato in 3 anni; Licenze ammortizzato in base alla loro durata
Prodotto in economia o acquisito	Acquisito
Test di congruità per la rilevazione di perdite di valore /test sui valori recuperabili	quando si riscontra un'indicazione di perdita di valore.

Gli utili o le perdite derivanti dall'alienazione di un bene immateriale sono misurati come la differenza fra il ricavo netto di vendita e il valore contabile del bene e sono rilevati a conto economico al momento dell'alienazione.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono iscritti al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore cumulate. L'ammortamento è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene.

L'ammortamento, che inizia nel momento in cui il bene diviene disponibile per l'uso, è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene e tenuto conto del suo valore residuo. Le aliquote di ammortamento utilizzate, che rispecchiano la vita utile generalmente attribuita a tali beni, è compresa tra l' 1% e il 3%. I terreni, avendo di norma una vita utile illimitata, non sono soggetti ad ammortamento.

Il valore contabile degli immobili è sottoposto a verifica per rilevare eventuali perdite di valore quando eventi o cambiamenti indicano che il valore contabile non può essere recuperato, secondo il piano di ammortamento stabilito. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore contabile ecceda il valore presumibile di realizzo, le attività o le unità generatrici di flussi finanziari a cui i beni sono allocati vengono svalutate fino a riflettere il loro valore di realizzo.

Il valore residuo del bene, la vita utile e i metodi applicati sono rivisti con frequenza annuale e adeguati se necessario alla fine di ciascun esercizio.

Un bene materiale viene eliminato dal bilancio al momento della vendita, o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal suo uso o dismissione. Eventuali perdite o utili (calcolati come differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono inclusi a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Leasing

I beni acquisiti con contratto di leasing finanziario sono iscritti al fair value del bene locato o, se minore, al valore attuale dei canoni di leasing. Nel passivo viene iscritto un debito di pari importo, che viene progressivamente ridotto in base al piano di rimborso delle quote di capitale incluse nei canoni contrattualmente previsti.

I canoni di leasing sono ripartiti tra quota capitale e quota interessi, in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito (quota capitale). Gli oneri finanziari sono addebitati a conto economico.

Partecipazioni in società collegate

Le partecipazioni del Gruppo in società collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Una collegata è una società su cui il Gruppo esercita un'influenza notevole e che non è classificabile come controllata o una partecipazione a controllo congiunto (joint venture).

Pertanto la partecipazione in una società collegata è iscritta nello stato patrimoniale al costo incrementato dalle variazioni successive all'acquisizione nella quota di patrimonio di pertinenza del Gruppo. L'eventuale avviamento afferente alla collegata è incluso nel valore contabile della partecipazione e non è soggetto ad ammortamento. Dopo l'applicazione del metodo del patrimonio netto, il Gruppo determina se è necessario rilevare eventuali perdite di valore aggiuntive con riferimento alla partecipazione netta del Gruppo nella collegata. Il conto economico riflette la quota di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio della società collegata. Nel caso in cui una società collegata rilevi rettifiche con diretta imputazione al patrimonio netto, il Gruppo rileva la sua quota di pertinenza e ne dà rappresentazione, ove applicabile, nel prospetto delle variazioni nel patrimonio netto.

La data di chiusura contabile delle collegate è allineata a quella del Gruppo.

Perdita di valore delle attività

Annualmente, ad ogni chiusura di bilancio il Gruppo valuta l'eventuale esistenza di indicatori di perdita di valore delle attività immateriali, degli immobili, impianti e macchinari di proprietà e dei beni in locazione finanziaria. Nel valutare se esistono indicazioni che le attività possano aver subito una perdita di valore si considerano fonti interne ed esterne di informazione. Relativamente alle prime (fonti interne) si considera: l'obsolescenza o il deterioramento fisico dell'attività; se si sono verificati nell'esercizio significativi cambiamenti nell'uso dell'attività; se l'andamento economico dell'attività risulta peggiore di quanto previsto. Relativamente alle fonti esterne, invece, si considera: se i prezzi di mercato delle attività hanno registrato significative flessioni; se vi sono discontinuità tecnologiche o di mercato o normative in grado di ridurre il valore dell'attività.

Indipendentemente dal fatto che vi siano indicazioni interne o esterne di riduzioni di valore, l'avviamento, e le altre eventuali attività immateriali con vita utile indefinita, sono sottoposte a verifica per riduzione di valore almeno una volta all'anno.

In entrambi i casi, verifica annuale del valore contabile dell'avviamento o delle altre attività materiali ed immateriali a vita utile definita in presenza di indicatori di perdita di valore, il Gruppo effettua una stima del valore recuperabile. Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore equo di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari al netto dei costi di vendita e il suo valore d'uso e viene determinato per singola attività, tranne quando tale attività non generi flussi finanziari che siano

ampiamente indipendenti da quelli generati da altre attività o gruppi di attività nel qual caso il Gruppo stima il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi di cassa cui l'attività appartiene. In particolare, poiché l'avviamento non genera flussi finanziari indipendentemente da altre attività o gruppi di attività, la verifica per riduzione di valore riguarda l'unità o il gruppo di unità cui l'avviamento è stato allocato.

Se il valore contabile di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari è superiore al suo valore recuperabile, tale attività ha subito una perdita di valore ed è conseguentemente svalutata fino a riportarla al valore recuperabile. Nel determinare il valore d'uso, il Gruppo sconta al valore attuale i flussi finanziari stimati futuri, utilizzando un tasso di attualizzazione ante-imposte che riflette le valutazioni di mercato sul valore temporale del denaro e i rischi specifici dell'attività.

Ai fini della stima del valore in uso i flussi finanziari futuri sono ricavati dai piani aziendali i quali costituiscono la migliore stima effettuabile dal Gruppo sulle condizioni economiche previste nel periodo di piano. Le proiezioni coprono normalmente un periodo di tre anni; il tasso di crescita a lungo termine utilizzabile al fine della stima del valore terminale dell'attività o dell'unità è normalmente inferiore al tasso medio di crescita a lungo termine del settore, del Paese o del mercato di riferimento. I flussi finanziari futuri sono stimati facendo riferimento alle condizioni correnti: le stime pertanto non considerano né i benefici derivanti da ristrutturazioni future per le quali la Società non è ancora impegnata né gli investimenti futuri di miglioramento o di ottimizzazione dell'attività o dell'unità.

Le perdite di valore subite da attività in funzionamento sono rilevate a conto economico nelle categorie di costo coerenti con la funzione dell'attività che ha evidenziato la perdita di valore.

A ogni chiusura di bilancio il Gruppo valuta inoltre l'eventuale esistenza di indicazioni del venir meno (o della riduzione) di perdite di valore precedentemente rilevate e, qualora tali indicazioni esistano, stima il valore recuperabile. Il valore di un'attività precedentemente svalutata, ad eccezione dell'avviamento, può essere ripristinato solo se vi sono stati cambiamenti nelle stime utilizzate per determinare il valore recuperabile dell'attività dopo l'ultima rilevazione di una perdita di valore. In tal caso il valore contabile dell'attività viene portato al valore recuperabile, senza tuttavia che il valore così incrementato possa eccedere il valore contabile che sarebbe stato determinato, al netto dell'ammortamento, se non si fosse rilevata alcuna perdita di valore negli anni precedenti. Ogni ripristino viene rilevato quale provento a conto economico, tranne quando l'attività è iscritta a un importo rivalutato, caso in cui il ripristino è trattato come una rivalutazione. Dopo che è stato rilevato un ripristino di valore, la quota di ammortamento dell'attività è rettificata nei periodi futuri, al fine di ripartire il valore contabile modificato, al netto di eventuali valori residui,

in quote costanti lungo la restante vita utile. In nessun caso il valore dell'avviamento precedentemente svalutato può essere ripristinato al valore originario.

Attività finanziarie

Le attività finanziarie sono inizialmente rilevate al costo – maggiorato degli oneri accessori all'acquisto – che rappresenta il valore equo del corrispettivo pagato. Successivamente all'iscrizione iniziale, le attività finanziarie sono valutate in relazione alla loro destinazione funzionale.

Finanziamenti attivi e crediti finanziari

I finanziamenti e crediti sono attività finanziarie non derivate con pagamenti fissi o determinabili, che non sono quotati su un mercato attivo. Tali attività sono rilevate secondo il criterio del costo ammortizzato, usando il metodo del tasso di sconto effettivo. Gli utili e le perdite sono iscritti a conto economico quando i finanziamenti e i crediti sono contabilmente eliminati o al manifestarsi di perdite di valore, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore fra il costo di acquisto o di produzione e il valore netto di presumibile realizzo. Essendo costituite prevalentemente da unità immobiliari destinate alla vendita, l'individuazione del costo avviene con determinazione specifica per ogni unità.

Il valore netto di presumibile realizzo è costituito dal normale prezzo stimato di vendita dedotti i costi stimati di completamento e i costi stimati per realizzare la vendita.

Qualora necessario, sono inoltre stanziati dei fondi svalutazione per tenere conto del loro utilizzo futuro atteso e del loro valore di realizzo.

Crediti commerciali e altri crediti

I crediti commerciali, che generalmente hanno scadenze a 30-90 giorni, sono rilevati al loro importo nominale, al netto del fondo svalutazione crediti rappresentativo del costo ammortizzato. Tale accantonamento è effettuato in presenza di evidenza che il Gruppo non sarà in grado di incassare il credito. I crediti inesigibili vengono svalutati al momento della loro individuazione. I crediti per i quali è stato concordato un periodo di pagamento significativamente più esteso rispetto alle normali condizioni commerciali vengono attualizzati e rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, usando il metodo del tasso di sconto effettivo.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e depositi a breve termine nello stato patrimoniale comprendono il denaro in cassa e i depositi a vista e a breve termine, in quest'ultimo caso con scadenza originaria prevista non oltre i tre mesi, o inferiore.

Ai fini del rendiconto finanziario consolidato, le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono rappresentate dalle disponibilità liquide come definite sopra.

Finanziamenti

Tutti i finanziamenti sono rilevati inizialmente al valore equo del corrispettivo ricevuto al netto degli oneri accessori di acquisizione del finanziamento.

Dopo l'iniziale rilevazione, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato, usando il metodo del tasso di interesse effettivo.

Ogni utile o perdita è contabilizzato a conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

Cancellazione di attività e passività finanziarie

Attività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- il Gruppo conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- il Gruppo ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria, oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Nei casi in cui il Gruppo abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio del Gruppo nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita, viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che il Gruppo potrebbe essere tenuto a corrispondere.

Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto.

Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

Perdite di valore di attività finanziarie

Il Gruppo valuta a ciascuna data di chiusura del bilancio se un'attività finanziaria o gruppo di attività finanziarie ha subito una perdita di valore.

Attività valutate secondo il criterio del costo ammortizzato

Se esiste un'indicazione oggettiva che un finanziamento o credito iscritti al costo ammortizzato ha subito una perdita di valore, l'importo della perdita è misurato come la differenza fra il valore contabile dell'attività e il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati (escludendo perdite di credito future non ancora sostenute) scontato al tasso di interesse effettivo originale dell'attività finanziaria (ossia il tasso di interesse effettivo calcolato alla data di rilevazione iniziale). Il valore contabile dell'attività verrà ridotto sia direttamente, sia mediante l'utilizzo di un fondo accantonamento. L'importo della perdita verrà rilevato a conto economico.

Se, in un esercizio successivo, l'entità della perdita di valore si riduce e tale riduzione può essere oggettivamente ricondotta a un evento verificatosi dopo la rilevazione della perdita di valore, il valore precedentemente ridotto può essere ripristinato. Eventuali successivi ripristini di valore sono rilevati a conto economico, nella misura in cui il valore contabile dell'attività non supera il costo ammortizzato alla data del ripristino.

Fondi per rischi e oneri

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando il Gruppo deve far fronte un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un esborso finanziario per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando il Gruppo ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, per esempio nel caso di rischi coperti da polizze assicurative, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se e solo se, esso risulta praticamente certo. In tal caso, nel conto economico è presentato il costo dell'eventuale relativo accantonamento, al netto

dell'ammontare rilevato per l'indennizzo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

Fondo TFR e altri benefici ai dipendenti

Il fondo TFR, calcolato in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti, è attualizzato, ad ogni fine esercizio, in base alla proiezione di ipotesi di evoluzione future specifiche di ogni singola società. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo del lavoro. Alcune società del Gruppo hanno attivato piani a contribuzione definita; a eccezione del fondo TFR, non sussistono piani a benefici definiti. I pagamenti relativi a piani a contribuzione definita sono rilevati a conto economico come costi quando sostenuti.

Rilevazione dei ricavi

I ricavi sono rilevati nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dal Gruppo e il relativo importo possa essere determinato in modo affidabile. I seguenti criteri specifici di rilevazione dei ricavi devono essere rispettati prima dell'imputazione a conto economico:

Vendita di beni

Il ricavo è riconosciuto quando l'impresa ha trasferito all'acquirente tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà del bene.

Prestazione di servizi

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi (intermediazione, gestione patrimoni, facility management e altre prestazioni varie) sono riconosciuti quando sono resi.

Interessi

Sono rilevati come proventi finanziari a seguito dell'accertamento di interessi attivi di competenza (effettuato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo che è il tasso che attualizza esattamente i flussi finanziari futuri attesi in base alla vita attesa dello strumento finanziario al valore contabile netto dell'attività finanziaria).

Oneri finanziari

Gli oneri finanziari si rilevano a conto economico secondo il criterio della competenza.

Imposte sul reddito

Imposte correnti

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate per l'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate alla data di chiusura di bilancio.

Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione:

- di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;
- con riferimento a differenze temporanee tassabili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, nel caso in cui il rigiro delle differenze temporanee può essere controllato ed è probabile che esso non si verifichi nel futuro prevedibile.

Le imposte differite attive o anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili e per le attività e passività fiscali portate a nuovo, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle attività e passività fiscali portate a nuovo, eccetto il caso in cui:

- l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;
- con riferimento a differenze temporanee tassabili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, le imposte differite attive sono rilevate solo nella misura in cui sia probabile che le differenze temporanee deducibili si riverseranno nell'immediato futuro e che vi siano adeguati utili fiscali a fronte dei quali le differenze temporanee possano essere utilizzate.

Il valore da riportare in bilancio delle imposte differite attive viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali

saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte differite attive non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte differite attive possano essere recuperate.

Le imposte differite attive e passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate all'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio.

Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

Le imposte differite attive e passive vengono compensate, qualora esista un diritto legale a compensare le attività per imposte correnti con le passività per imposte correnti e le imposte differite facciano riferimento alla stessa entità fiscale e alla stessa autorità fiscale.

Imposta sul valore aggiunto

I ricavi, i costi e le attività sono rilevati al netto delle imposte sul valore aggiunto, a eccezione del caso in cui tale imposta applicata all'acquisto di beni o servizi risulti indetraibile, nel qual caso essa viene rilevata come parte del costo di acquisto dell'attività o parte della voce di costo rilevata a conto economico.

L'ammontare netto delle imposte indirette sulle vendite che possono essere recuperate da, o pagate all'erario, è incluso a bilancio nei crediti o debiti diversi, a seconda del segno del saldo.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati, quando stipulati, sono inizialmente rilevati al fair value (o valore equo) alla data in cui sono stipulati; successivamente tale fair value viene periodicamente rimisurato. Sono contabilizzati come attività quando il valore equo è positivo e come passività quando è negativo.

Eventuali utili o perdite risultanti da variazioni del valore equo sono imputati direttamente a conto economico nell'esercizio.

3. STAGIONALITA'

I ricavi generati nel corso dell'anno dalle diverse attività operative del gruppo non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle vendite o delle prestazioni.

4. ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.10
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	940	1	-	-	-	941
Diritti di licenza, concessioni	1.600	16	-	-	-	1.616
Altre	33	129	-	-	-	162
Valore lordo attività immateriali	2.573	146	-	-	-	2.719
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(940)	-	-	-	(1)	(941)
Diritti di licenza, concessioni	(1.530)	-	-	-	(32)	(1.562)
Altre	(29)	(11)	-	-	(9)	(49)
Fondo amm.to attività immateriali	(2.499)	(11)	-	-	(42)	(2.552)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	1	-	-	(1)	-
Diritti di licenza, concessioni	70	16	-	-	(32)	54
Altre	4	118	-	-	(9)	113
Valore netto attività immateriali	74	135	-	-	(42)	167

Le attività immateriali sono costituite per la maggior parte da licenze software e non includono attività generate internamente. Non vi sono attività immateriali a vita utile indefinita.

5. ATTIVITA' MATERIALI

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortam.	31.12.10
Terreni	8.448	-	-	-	-	8.448
Fabbricati	14.940	-	-	-	-	14.940
Migliorie su fabbricati	196	47	-	-	-	243
Impianti e macchinari	270	175	-	(4)	-	441
Arredi Hotel	928	-	-	-	-	928
Attrezzature	408	-	-	-	-	408
Altri beni	3.898	434	(76)	-	-	4.256
Valore lordo attività materiali	29.088	656	(76)	(4)	-	29.664
Fabbricati	(1.028)	-	-	-	(232)	(1.260)
Migliorie su fabbricati	(120)	-	-	-	(38)	(158)
Impianti e macchinari	(156)	-	-	2	(39)	(193)
Arredi Hotel	(473)	-	-	-	(112)	(585)
Attrezzature	(368)	-	-	-	(12)	(380)
Altri beni	(3.594)	-	68	-	(176)	(3.702)
Fondo amm.to attività materiali	(5.739)	-	68	2	(609)	(6.278)
Terreni	8.448	-	-	-	-	8.448
Fabbricati	13.912	-	-	-	(232)	13.680
Migliorie su fabbricati	76	47	-	-	(38)	85
Impianti e macchinari	115	175	-	(2)	(39)	249
Arredi Hotel	455	-	-	-	(112)	343
Attrezzature	40	-	-	-	(12)	28
Altri beni	304	434	(8)	-	(176)	554
Valore netto attività materiali	23.350	656	(8)	(2)	(609)	23.387

Le voci terreni e fabbricati includono gli uffici e magazzini ad uso proprio (di proprietà di Lingotto 2000 S.p.A.), uno dei due alberghi (5 stelle e 140 camere) della Lingotto Hotels S.p.A., nonché i parcheggi (oltre 3.800 posti auto coperti e scoperti) della Lingotto Parking S.r.l. situati nel complesso del Lingotto in Torino:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortam.	31.12.10
Albergo	5.769					5.769
Parcheggi	1.997					1.997
Uffici a utilizzo gruppo	637					637
Magazzini a utilizzo gruppo	46					46
Totale terreni	8.448	-	-	-	-	8.448
Albergo	9.449				(151)	9.298
Parcheggi	3.365				(61)	3.304
Uffici a utilizzo gruppo	1.024				(19)	1.005
Magazzini a utilizzo gruppo	75				(1)	74
Totale fabbricati (valore netto contabil)	13.912	-	-	-	(232)	13.680
Albergo	15.218				(151)	15.067
Parcheggi	5.362				(61)	5.301
Uffici a utilizzo gruppo	1.660				(19)	1.641
Magazzini a utilizzo gruppo	120				(1)	119
Totale terreni e fabbricati	22.360	-	-	-	(232)	22.128

Il valore dell'albergo è stato oggetto di valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2010 che ha confermato la congruità del valore iscritto a bilancio.

5.2 Attività materiali-Beni in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamen	31.12.10
Terreni	8.107					8.107
Fabbricati	14.197	114				14.311
Valore lordo attività materiali	22.304	114	-	-	-	22.418
Fabbricati	(1.061)				(258)	(1.319)
Fondo amm.to attività materiali	(1.061)	-	-	-	(258)	(1.319)
Terreni	8.107					8.107
Fabbricati	13.136	114			(258)	12.992
Valore netto attività materiali	21.243	114	-	-	(258)	21.099

La voce terreni e fabbricati comprende un albergo (4 stelle e 240 camere) della Lingotto Hotels S.r.l sempre nel complesso del Lingotto. Il valore è stato oggetto di valutazione interna al 31 dicembre 2010 che ne ha confermato il valore di bilancio.

Si segnala che tutti gli immobili di proprietà sopra descritti sono stati costituiti in garanzia ipotecaria del mutuo quindicennale di 100 milioni accordato in Pool dalla Banca Popolare di Novara e dalla Banca Popolare di Lodi.

5.3 Investimenti immobiliari-Immobili di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortamen	31.12.10
Terreni	28.573	-	-	-	-	28.573
Fabbricati	55.645	-	-	-	-	55.645
Valore lordo attività materiali	84.218	-	-	-	-	84.218
Fabbricati	(3.904)	-	-	-	(973)	(4.877)
Fondo amm.to attività materiali	(3.904)	-	-	-	(973)	(4.877)
Terreni	28.573	-	-	-	-	28.573
Fabbricati	51.740	-	-	-	(973)	50.767
Valore netto attività materiali	80.313	-	-	-	(973)	79.340

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortamen	31.12.10
uffici uso terzi	25.882	-	-	-	-	25.882
magazzini uso terzi	349	-	-	-	-	349
bolla	2.015	-	-	-	-	2.015
eliporto	165	-	-	-	-	165
ristopista	162	-	-	-	-	162
Totale terreni	28.573	-	-	-	-	28.573
uffici uso terzi	46.882	-	-	-	(837)	46.045
magazzini uso terzi	630	-	-	-	(11)	619
bolla	3.649	-	-	-	(111)	3.538
eliporto	299	-	-	-	(9)	290
ristopista	281	-	-	-	(5)	276
Totale fabbricati (valore netto contabil	51.741	-	-	-	(973)	50.768
uffici uso terzi	72.764	-	-	-	(837)	71.927
magazzini uso terzi	979	-	-	-	(11)	968
bolla	5.664	-	-	-	(111)	5.553
eliporto	463	-	-	-	(9)	454
ristopista	443	-	-	-	(5)	438
Totale terreni e fabbricati	80.313	-	-	-	(973)	79.340

Sono gli uffici del complesso Lingotto in Torino. Si veda commento relativo alla valutazione dei beni al paragrafo 5.1.

Il valore del complesso "Lingotto" che include i parcheggi, gli uffici e magazzini a utilizzo gruppo (iscritti alla voce "immobili, impianti e macchinari di proprietà), nonché gli uffici e magazzini a utilizzo terzi, la bolla, l'eliporto e la ristopista (iscritti alla voce "investimenti immobiliari- immobili di proprietà, vedi punto 5.3) risultante dalla valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2010 è risultato superiore al valore di bilancio di tali unità immobiliari.

Il fair value degli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2010 ammonta a 96 milioni di euro.

5.4 Investimenti immobiliari-Beni immobili in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	31.12.09	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.10	Riclassifiche	31.12.2010
Immobilie Venezia	6.075				6.075		
Immobilie Padova	2.781				2.781		
Totale terreni	8.855	-	-	-	8.855		-
Immobilie Venezia	14.561			(265)	14.296		
Immobilie Padova	7.646			(173)	7.473		
Totale valore netto fabbricati	22.206	-	-	(438)	21.768		-
Immobilie Venezia	20.635	-	-	(265)	20.371		
Immobilie Padova	10.426	-	-	(173)	10.253		
Totale terreni e fabbricati	31.061	-	-	(438)	30.623	(30.623)	-

Gli immobili, prevalentemente ad uso ufficio concessi in locazione, sono stati riclassificati alla fine dell'esercizio tra le rimanenze di magazzino (vedi nota 10) a seguito del cambiamento di prospettiva, coerente con l'attuale modello di business della società, e le concrete azioni messe in atto per valorizzare e vendere detti immobili.

La suddivisione del debito verso le società di leasing comprese nell'attivo immobilizzato è rappresentata come segue:

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2010			31 dicembre 2009		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Langotto	18.341	15.023	3.319	20.351	16.207	4.145
Totale	18.341	15.023	3.319	20.351	16.207	4.145
Totale debiti		15.023	3.319		16.206	4.145
Passività non correnti		13.775			43.530	
Passività correnti		1.248			2.703	
Totale debiti		15.023			46.233	-
Entro 1 anno	2.011	1.248	763	2.011	1.184	826
Tra 1 e 5 anni	8.043	5.694	2.349	8.043	5.406	2.638
Oltre 5 anni	8.288	8.081	207	10.298	9.617	681
Totale	18.341	15.023	3.319	20.351	16.207	4.145

6. PARTECIPAZIONI

6.1 Partecipazioni in società collegate

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	31.12.10
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	41	-	-	41
Consorzio Parco Industriale di Villastellone	-	25	-	25
Totale partecipazioni in società collegate	41	25	-	66

La partecipazione in Gestlotto è pari al 45% del capitale sociale e quella nel Consorzio Villastellone è pari al 49,6%.

6.2 Partecipazioni in altre società

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	31.12.10
Consorzio Sirio	-	-	-	-
Polaris	1	-	-	1
Consorzio Lingotto	3	-	-	3
Consorzio Celpi	-	-	-	-
Torino Convention Bureau	1	-	-	1
Turismo Torino	1	-	-	1
Totale partecipazioni in altre imprese	6	-	-	6

Le partecipazioni sono costituite prevalentemente da quote minoritarie in consorzi.

7. CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Credito verso Porta Vittoria S.p.A.	42.325	54.908	(12.583)
Totale crediti finanziari non correnti	42.325	54.908	(12.583)

Il credito è rappresentato dal credito verso Porta Vittoria S.p.A (10 milioni di euro a breve e 42,3 milioni a lungo) sorto a seguito dell'operazione di cessione, a novembre 2009, della partecipazione detenuta in IPI Porta Vittoria. In data 8 ottobre 2010 Porta Vittoria S.p.A. e IPI S.p.A. hanno concordato una proroga della scadenza di suddetto credito dal 31.12.2012 al 31.12.2013 e Porta Vittoria S.p.A. si è impegnata a rimborsare prima di tale scadenza 3 milioni di euro (compensati in dicembre con un credito verso di noi di 3 milioni di euro) e 10 milioni di euro entro il 31 dicembre

2011. La variazione è quindi relativa alla compensazione di 3 milioni di euro e all'esposizione tra i crediti finanziari a breve dei 10 milioni di euro.

Il credito, compresa la parte esposta nei crediti finanziari a breve di 10 milioni di euro, risulta fruttifero di interessi al tasso Euribor a 3 mesi, che verranno liquidati alla data di scadenza del credito. Il credito risulta garantito da pegno sulla totalità delle azioni di Porta Vittoria S.p.A., società proprietaria dell'area di Porta Vittoria a Milano e della relativa iniziativa di sviluppo immobiliare.

Il saldo di euro 42.325 migliaia risulta dal seguente dettaglio:

Totale credito di IPI S.p.A. verso Porta Vittoria S.p.A. al 31/12/09	54.908
Credito di IPI S.p.A. verso Porta Vittoria per interessi dal 01/01/10 al 31/12/10	417
Riduzione / estinzione in data 16/12/2010	(3.000)
Riclassifica credito a breve Porta Vittoria S.p.A. (31/12/2010)	(10.000)
Totale credito di IPI S.p.A. verso Porta Vittoria S.p.A. al 31/12/10	42.325

8. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Depositi cauzionali	88	39	49
Totale crediti vari non correnti	88	39	49

L'incremento è relativo ai depositi di Manzoni 44 Srl, società acquisita nel corso del 2010.

9. ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE

Pur in presenza di significative perdite pregresse, non sono state iscritte attività per imposte anticipate in quanto, tenuto conto della perdita 2010, si ritiene non sussistano i presupposti previsti dallo IAS 12 per la loro iscrिवibilità, almeno fino a quando il Gruppo non abbia chiuso un esercizio in utile.

10. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Materie di consumo	141	223	(82)
Immobili	178.155	77.168	100.987
Acconti	-	-	-
Totale rimanenze	178.296	77.391	100.905

Si è provveduto a svalutare di 1.040 migliaia di euro gli immobili per adeguarli al presunto valore di realizzo.

Di seguito è riportata la distribuzione degli immobili nel territorio :

31.12.2010	31.12.2009
Marentino	Marentino
Firenze Via Campofiore	Firenze Via Campofiore
Torino Via Olivero	Torino Via Olivero
Bologna Via Darwin	Bologna Via Darwin
Milano - C.so Magenta	Milano - C.so Magenta
Agnano	
Napoli Mercurio	
Pavia ex Snia	
Torino Pianezza	
Villastellone	
Genova Chiesa	
Manzoni 44	
Torino P.Amedeo	
Genova Staglieno	
Genova Sampierdarena	
Monterotondo	
Padova	
Venezia	

Il valore dei suddetti immobili, risultante da valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2010, non è inferiore al loro valore di iscrizione contabile.

La voce si incrementa nel corso del periodo per effetto delle acquisizioni da Risanamento e dell'immobile in via Manzoni al netto delle vendite.

Gli immobili riclassificati dalle immobilizzazioni sono quelli di Padova e Venezia (si veda nota 5.4)

Tali immobili e l'immobile di Agnano sono detenuti attraverso contratti di leasing finanziari.

La suddivisione del debito verso le società di leasing è rappresentata come segue:

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2010			31 dicembre 2009		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	24.136	18.563	5.574	25.730	19.346	6.382
Leasing immobile Padova	12.931	9.945	2.986	13.784	10.365	3.420
Leasing immobile Agnano	1.411	1.145	266	-	-	-
Totale	38.478	29.653	8.826	39.514	29.711	9.802
Ratei		314	314		315	315
Totale debiti		29.967	9.140		30.026	10.117
Passività non correnti		28.294			28.507	
Passività correnti		1.673			1.519	
Totale debiti		29.967			30.026	-
Entro 1 anno	2.603	1.359	1.244	2.446	1.204	1.243
Tra 1 e 5 anni	10.385	6.024	4.361	9.785	5.355	4.429
Oltre 5 anni	25.490	22.270	3.221	27.282	23.152	4.130
Totale	38.478	29.653	8.826	39.514	29.711	9.802

Si segnala che gli immobili sono gravati da ipoteca fatta eccezione per gli immobili di Firenze, Torino Via Olivero, Marentino, Torino via Pianezza, Genova. Grazie all'operazione di finanziamento conclusa dalla Capogruppo con Banca Popolare di Novara si sono liberati dalle ipoteche gli immobili di Firenze e Torino via Olivero che nell'esercizio precedente erano ipotecati a favore della Banca Popolare di Lodi.

Si segnala che tra le rimanenze di magazzino sono presenti immobili la cui vendita, al fine di ottenere migliori condizioni di valorizzazione, avverrà presumibilmente oltre i dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio per un importo pari a circa 130 milioni di euro.

11. CREDITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Crediti verso clienti terzi	3.802	4.406	(604)
Fondo svalutazione crediti terzi	(1.210)	(1.607)	397
Totale crediti verso terzi	2.592	2.799	(207)
Crediti verso clienti correlate	-	-	-
Totale crediti verso correlate	-	-	-
Totale crediti commerciali	2.592	2.799	(207)

Al 31 dicembre i crediti commerciali hanno generalmente scadenza a 30-90 giorni.

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09
Saldo inizio esercizio	1.607	1.540
Accantonamenti	275	222
Utilizzi nell'esercizio	(405)	(7)
Rilascio	(267)	(148)
Saldo fine esercizio	1.210	1.607

11.1. Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2010 e al 31 dicembre 2009 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Totale crediti a scadere	905	761	144
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno di 30 giorni	410	664	(254)
Scaduti da 30 a 60 giorni	276	358	(82)
Scaduti da 60 a 90 giorni	503	156	347
Scaduti da 90 a 120 giorni	54	51	3
Scaduti da oltre 120 giorni	1.654	2.416	(762)
Totale crediti scaduti	2.897	3.645	(748)
Totale crediti commerciali verso terzi	3.802	4.406	(604)

Al 31 dicembre 2010 i crediti commerciali in contenzioso ammontano a euro 704 migliaia.

12. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	2.049	2.237	(188)
IVA	12.722	12.749	(27)
Crediti per 50% Contenzioso Agenzia Entrate	344	-	344
Crediti IRPEF su TFR	39	43	(4)
Altri crediti vs erario	41	20	21
Totale crediti tributari	15.195	15.049	146
Credito per transazione Gruppo Risanamento	-	26.945	(26.945)
Istituti previdenziali	26	275	(249)
Anticipi a fornitori	393	827	(434)
Altri	354	34	320
Totale crediti diversi	773	28.081	(27.308)
Totale ratei e risconti attivi	464	613	(149)
Totale crediti vari e altre attività correnti	16.432	43.743	(27.311)

Il credito verso Risanamento, sorto a seguito della transazione avvenuta nel 2009, è stato estinto conseguentemente alla formale esecuzione della stessa, in data 19 gennaio 2010, attraverso la cessione da parte di Risanamento di una partecipazione pari al 100% del capitale sociale della società Sviluppo Comparto 4 S.r.l. e un credito vantato verso la stessa società, a saldo delle pendenze in essere con la società.

La transazione ha avuto un effetto positivo anche nell'esercizio di circa un milione di euro vedi nota 23.

13. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

I movimenti relativi ai crediti finanziari correnti possono essere così riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	31.12.10
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	16	-	-	16
BNL		15		15
Porta Vittoria S.p.A quota a breve		10.000		10.000
Totale crediti finanziari verso collegate	16	10.015	-	10.031
Totale crediti finanziari correnti	16	10.015	-	10.031

Si veda commento al punto 7

14. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Depositi bancari e postali	12.226	12.782	(556)
Denaro e valori in cassa	13	13	-
Totale cassa ed altre disponibilità liquide	12.239	12.795	(556)

Il saldo dei Conti correnti bancari è comprensivo delle competenze maturate a fine esercizio.

I depositi bancari a breve sono remunerati a tassi variabili.

I saldi attivi dei c/c verso correlate risultano essere così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
C/c presso BIM	8.131	9.944	(1.813)
Totale disponibilità verso correlate	8.131	9.944	(1.813)

15. PATRIMONIO NETTO

La composizione e le variazioni intervenute nella consistenza del Patrimonio Netto sono riassunte nel prospetto che segue:

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva risparmiatori azioni	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di cervenza IFRS	Risultato di competenza del esercizio	Totale Patrimonio netto gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2008	40.784	35.340	8.137	40.519	(922)	10.119	134.197	2	(1)	134.198
Destinazione del risultato d'esercizio			502	9.617		(10.119)	-	(2)	1	(1)
Aumento di capitale	30.588	1.945					32.533			32.533
Variazioni area di consolidamento				(10)			(10)			(10)
Altri movimenti										
Utile (perdita) di periodo						470	470	-	-	470
Altri utili (perdite) complessivi						470	470			470
Totale utile (perdita) complessivo						470	470			470
Saldo al 31 dicembre 2009	71.372	37.485	8.659	50.126	(922)	470	167.190	-	-	167.190
Destinazione del risultato d'esercizio				470		(470)				
Distribuzione Dividendo		(19.632)		(23.191)			(42.823)			(42.823)
Destinazione Altre riserve a Riserva legale			5.615	(5.615)						
Altri movimenti				(3)			(3)			(3)
Utile (perdita) di periodo						(1.992)	(1.992)			(1,992)
Altri utili (perdite) complessivi						(1,992)	(1,992)			(1,992)
Totale utili (perdita) complessivo						(1,992)	(1,992)			(1,992)
Saldo al 31 dicembre 2010	71.372	17.853	14.274	21.787	(922)	(1.992)	122.372	-	-	122.372

La variazione principale è conseguente alla distribuzione nel mese di novembre 2010 di un dividendo straordinario di 0,60 euro per azione e complessivi Euro 42,8 milioni. La distribuzione è stata deliberata dall'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A. del 16 novembre 2010, previa revoca della delibera di acquisto di azioni proprie del 14 aprile 2010 e l'incremento della riserva legale fino al quinto del capitale sociale ai sensi dell'art. 2430 cod.civ.. Obiettivo primario della gestione del capitale del gruppo è garantire che sia mantenuto un adeguato rating creditizio e adeguati livelli degli indicatori di capitale. Per mantenere o adeguare la struttura del capitale il gruppo può adeguare i dividendi pagati agli Azionisti, rimborsare il capitale o emettere nuove azioni.

CAPITALE SOCIALE

(valori in euro)	2010	2009
Azioni ordinarie da Euro 1 cadauna	71.372.333	71.372.333

Il Capitale sociale è invariato e costituito da 71.372.333 azioni ordinarie

Consob con Delibera 17173 del 10 febbraio 2010 ha incluso IPI nell'Elenco degli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante, ai sensi dell'art 108 del Regolamento Emittenti; pertanto IPI è tenuta ad osservare le disposizioni di attuazione degli articoli 114-bis e 116 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 contenute nel regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche.

La Società non ha in essere alcun piano di stock option.

L'elenco degli azionisti titolari di azioni ordinarie IPI S.p.A. che detengono una partecipazione superiore al 2% del capitale sociale al 31 dicembre 2009 è riportato nel paragrafo "Informazioni sugli Azionisti" all'inizio della Relazione.

RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI

La Riserva da sovrapprezzo azioni si decrementa in seguito alla distribuzione del dividendo

RISERVA LEGALE

La Riserva legale è stata portata al 20% del capitale sociale utilizzando per corrispondente ammontare altre riserve. E' Riserva disponibile per la copertura di perdite d'esercizio.

ALTRE RISERVE

Le altre riserve si riferiscono alle altre riserve della capogruppo, costituite dalle riserve di rivalutazione ex Legge 72/83 (euro 2.220 migliaia), ex Legge 413/91 (euro 13.712 migliaia), dalla riserva straordinaria (euro 10.738 migliaia). Le riserve di rivalutazione sono relative a immobili non più presenti in portafoglio.

Includono inoltre la riserva di consolidamento, che evidenzia gli effetti sul patrimonio netto derivanti dalle operazioni di consolidamento tipicamente per omogeneizzazione delle poste dei bilanci delle società consolidate ai criteri di gruppo, per lo storno degli utili infragruppo non realizzati e per l'elisione delle partecipazioni contro il loro patrimonio netto.

15.1 RACCORDO TRA BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO E BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2010

	Quota IP1				Quota terzi			Totale
	Capitale e riserve		Risultato esercizio	Totale	Capitale e riserve	Risultato esercizio	Totale	
	Capitale	Altre riserve e utili a riserva						
Bilancio IPI S.p.A. al 31 dicembre 2010	71.372	44.918	(1.177)	115.113			0	115.113
Risultato di es. delle imprese consolid.			370	370			0	370
Capitale e ris. delle imprese consolidate		40.677		40.677			0	40.677
Valori di carico delle partecipazioni nelle imprese consolidate		(34.985)		(34.985)			0	(34.985)
Rettifiche di consolidamento:								
- attribuzione maggior valore delle partecipazioni		3.427	(54)	3.373	0	0	0	3.373
- svalutazioni partecipazioni		(1.045)	(1.131)	(2.176)			0	(2.176)
Capitale, riserve e utile consolidati al 31 dicembre 2010	71.372	52.992	(1.992)	122.372	0	0	0	122.372

16. PASSIVITA' FINANZIARIE

16.1 Debiti finanziari non correnti

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.10
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo te	10.328		(2.765)	-	7.563
Banca Popolare di Novara pool(scad. 30/11/2025)		93.475			93.475
Intesa San Paolo (scad.30/11/2013)		14.859			14.859
Banca Popolare di Sondrio (scad.14/4/2012)		29.881			29.881
Banca Popolare di Lodi(scad. 31/12/2025)		27.841			27.841
Unicredit (scad.31/5/2013)		144			144
Banca delle Marche (scad. 28/10/2012)	4.450		(107)	-	4.343
Totale debiti finanziari non correnti	14.778	166.200	(2.872)	-	178.106

16.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Compensazioni	Riclass.	31.12.10
Tikal Plaza S.A.	95	-	(95)	-	-	-
Tikal S.p.A. in liquidazione	50	433	-	-	-	483
Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione	3.000	-	(3.000)	-	-	-
Editori PerLa Finanza S.p.A.	1.097	-	(822)	-	-	275
Porta Vittoria S.p.A.	343	-	(343)	-	-	-
Totale debiti finanziari verso terzi	4.585	433	(4.260)	-	-	758
Banca Popolare di Lodi	77.406	-	(77.406)	-	-	-
Banca Popolare di Novara pool(scad. 30/11/2025)		5.468				5.468
Unicredit		524				524
Banca Popolare di Sondrio (scad.14/4/2012)		249				249
Banca Popolare di Lodi(scad. 31/12/2025)		2.107				2.107
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a breve	1.421	-	(660)	-	-	761
Carte di credito	2	-	(2)	-	-	-
Totale debiti finanziari banche	78.829	8.348	(78.068)	-	-	9.109
Totale debiti finanziari correnti	83.414	8.781	(82.328)	-	-	9.867

Gli incrementi dei debiti verso gli istituti di credito, sia della parte non corrente che quella corrente riguardano l'assunzione di un mutuo di 100 milioni di euro rimborsabile in 15 anni (scadenza 30.11.2025) regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale (spread 200 b.p.) concesso dalla Banca Popolare di Novara per il quale sono stati dati in garanzia gli immobili di proprietà facenti parte del complesso Multifunzionale Lingotto; l'apertura di credito ipotecario di 30 milioni con prima scadenza il 14.4.2012 e successivo rimborso legato alla vendita frazionata dell'immobile di Via Manzoni 44 a Milano, concesso dalla Banca Popolare di Sondrio regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale (spread 250 b.p.) con in garanzia lo stesso immobile; l'assunzione di un mutuo di 30 milioni di euro rimborsabile in 15 anni (scadenza 31.12.2025) regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale (spread 200 b.p.) con in garanzia l'immobile di Bologna; l'accollo dei debiti verso Intesa San Paolo (scadenza 30.11.2013) al tasso Euribor trimestrale, spread b.p. 175 gravati alcuni degli immobili acquisiti con l'acquisto da Risanamento della Sviluppo Comparto 4 S.r.l. già ampiamente descritto.

Il decremento nella parte corrente della Banca Popolare di Lodi è conseguente all'estinzione anticipata del conto corrente ipotecario più volte rinnovato e che sarebbe scaduto a fine marzo 2011.

L'incremento di 433 migliaia di euro si riferisce alla riclassifica dalla voce altre passività finanziarie correnti dovuta alla parziale cancellazione del pignoramento del credito di Tikal da parte di Equitalia S.p.A..

Per il decremento di 3 milioni di euro si rimanda alla nota 7.

16.3 Passività per locazioni finanziarie non correnti

Tale voce si riferisce alla quota non corrente delle passività finanziarie relative ai contratti di locazione finanziaria stipulati per alcuni immobili in capo alla IPI S.p.A. (Immobile Venezia, Padova e Agnano), alla Lingotto Hotels S.r.l. (Hotel NH Lingotto):

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.10
Finanziamento immobile Venezia	18.563	-	-	(817)	17.746
Finanziamento immobile Padova	9.945	-	-	(438)	9.507
Finanziamento Agnano	-	1.042	-	-	1.042
Finanziamento immobile Hotel NH Lingotto	15.023	-	-	(1.248)	13.775
Totale passività per locazioni finanziarie non corren	43.531	1.042	-	(2.503)	42.070

16.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.10
Finanziamento immobile Venezia	988	197	(988)	817	1.014
Finanziamento immobile Padova	531	105	(531)	438	543
Finanziamento Agnano		115			115
Finanziamento immobile Hotel Nil Lingotto	1.184	-	(1.184)	1.248	1.248
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	2.703	417	(2.703)	2.503	2.920

16.5 Altre passività finanziarie correnti

Al 31 dicembre 2010 la voce presenta la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.10
Debiti finanziari Olivetti Rason	621	-	(621)	-	-
Debiti finanziari Equitalia S.p.A.	587		(433)		154
Totale altre passività finanziarie correnti	1.208	-	(1.054)	-	154

I 621 migliaia di euro sono stati pagati nel corso dell'esercizio mentre i 433 migliaia di euro si sono liberati come descritto al punto 16.2

16.6 Posizione finanziaria netta consolidata

(Importi in migliaia di euro)	31.12.2010	31.12.2009
A. Cassa	12	13
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali - di cui v parti correlate	12.227 8.131	12.782
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	12.239	12.795
E. Crediti finanziari correnti - di cui v/terzi - di cui v/parti correlate	10.031 10.015 16	16 16
F. Debiti bancari correnti	(995)	(77.408)
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(11.034)	(4.124)
H. Altri debiti finanziari correnti - di cui v/parti correlate	(912) -	(5.793) -
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(12.941)	(87.325)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	9.329	(74.514)
K. Debiti bancari non correnti	(178.106)	(14.778)
L. Crediti finanziari non correnti	42.325	54.908
M. Altri debiti non correnti	(42.070)	(43.530)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(177.851)	(3.400)
O. Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(168.522)	(77.914)

Il peggioramento di 92,6 milioni della posizione finanziaria è conseguente all'indebitamento legato agli immobili di Sviluppo Comparto 4 Srl, all'assunzione di un finanziamento per l'acquisto

dell'immobile in Via Manzoni 44 a Milano, alla riorganizzazione del debito e alle esigenze per finanziare le iniziative del Gruppo.

I crediti finanziari sono prevalentemente rappresentati dal credito verso Porta Vittoria S.p.A (10 milioni di euro a breve e 42,3 milioni a lungo) sorto a seguito dell'operazione di cessione, a novembre 2009, della partecipazione detenuta in IPI Porta Vittoria. In data 8 ottobre 2010 Porta Vittoria S.p.A. e IPI S.p.A. hanno concordato una proroga della scadenza di suddetto credito dal 31.12.2012 al 31.12.2013 e Porta Vittoria S.p.A. si è impegnata a rimborsare prima di tale scadenza 3 milioni di euro (compensati in dicembre con un credito verso di noi di 3 milioni di euro) e 10 milioni di euro entro il 31 dicembre 2011.

17. T.F.R. E ALTRI FONDI RELATIVI AL PERSONALE

Il fondo per trattamento di fine rapporto ha subito la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.09	Costo	Interessi	Gain/loss	Utilezzi	31.12.10
TFR	2.467	48	47	103	(71)	2.594
Totale fondo TFR	2.467	48	47	103	(71)	2.594
TFR integrativo	382	-	-	-	-	382
Totale TFR integrativo	382	-	-	-	-	382
Fondo premi fedeltà	159	4	2	5	-	170
Fondo premi anzianità	198	6	3	15	(6)	216
Totale altri fondi relativi al personale	357	10	5	20	(6)	386
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	3.206	58	52	123	(77)	3.362

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Projected Unit Credit Method (PUCM), articolata secondo le seguenti fasi:

- sono stati proiettati, sulla base di una serie di ipotesi finanziarie (incremento del costo della vita, incremento retributivo ecc.), le possibili future prestazioni che potrebbero essere erogate a favore di ciascun dipendente iscritto al programma nel caso di pensionamento, decesso, invalidità, dimissioni ecc. La stima delle future prestazioni includerà gli eventuali incrementi corrispondenti all'ulteriore anzianità di servizio maturata nonché alla presumibile crescita del livello retributivo percepito alla data di valutazione;
- è stato calcolato alla data della valutazione, sulla base del tasso annuo di interesse adottato e della probabilità che ciascuna prestazione ha di essere effettivamente erogata, il valore attuale medio delle future prestazioni;
- è stata definita la passività per la società individuando la quota del valore attuale medio delle future prestazioni che si riferisce al servizio già maturato dal dipendente in azienda alla data della valutazione;

- è stato individuato, sulla base della passività determinata al punto precedente e della riserva accantonata in bilancio ai fini civilistici italiani, la riserva riconosciuta valida ai fini IAS.

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

Ipotesi demografiche	Dirigenti	Non Dirigenti
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2002 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2002 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	9,04%	4,34%
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento dei requisiti di legge	Raggiungimento dei requisiti di legge
Probabilità per un attivo di: - ricevere un'anticipazione del TFR (1)	2,00% in ciascun anno	2,00% in ciascun anno

Ipotesi finanziarie	Dirigenti	Non Dirigenti
Incremento del costo della vita	2,00% annuo	2,00% annuo
Tasso di attualizzazione (2) (Curva Composite al 30.12.2010)	2,86%	3,93%
Incremento retributivo complessivo	3,00% annuo	3,00% annuo

(1) Per le Società con un numero di dipendenti medio nel 2006 inferiore alle 50 unità, tale probabilità è stata posta pari al 70% (massimo consentito per legge). Per le Società con un numero di dipendenti medio nel 2006 uguale o superiore alle 50 unità, la percentuale del TFR maturato richiesto in anticipazione è stata posta pari al 100,00%. In virtù della normativa civilistica, introdotta con la Legge Finanziaria 2007, non ci saranno più accantonamenti, in azienda, rispetto al Fondo TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto al Fondo accantonato in azienda, e non al Fondo totale disponibile per il dipendente, risulta essere

crescente fino a diventare totale ad una certa epoca. Si è osservato che questo effetto viene raggiunto entro qualche anno e, di conseguenza, si è ritenuto che una percentuale pari al 100% dell'accantonato al 31.12.2010 possa ben interpretare il fenomeno dell'anticipazione, nel suo complesso.

(2) Si tratta del tasso ricavato (ai soli fini delle disclosure) come media ponderata dei tassi della Curva Eur Composite A al 31.12.2010, utilizzando come pesi i rapporti tra l'importo pagato e anticipato per ciascuna scadenza e l'importo totale da pagare e anticipare fino all'estinzione della popolazione considerata. Si precisa che la Curva Eur Composite A è una curva dei tassi ricavata dai rendimenti dei Corporate Bond emessi da società con rating A, appartenenti a diversi settori tra cui Utility, Telephone, Financial, Bank ed Industrial, denominati in euro.

Il TFR integrativo è riferito alla remunerazione di un patto di non concorrenza nei confronti del Direttore Generale. Tale remunerazione è sottoposta a condizione sospensiva realizzatasi in data 28 febbraio 2011.

18. FONDO IMPOSTE DIFFERITE E FONDI RISCHI ED ONERI

18.1 Fondi rischi ed oneri

(in migliaia di euro)	31.12.09	Accantonam.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.12.10	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
MI - V. Olona 2 - Carducci 40	201	-	-	-	-	201	201	-
Altri	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale fondi rischi immobili	201	-	-	-	-	201	201	-
Cause legali	1.568	113	(73)	(608)	(13)	987	966	21
Cause con dipendenti dimessi	360	-	-	(360)	-	-	-	-
Fondi rischi dipendenti	-	100	-	-	-	100	100	-
Fondo rischi per 231	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	14.451	-	(655)	-	-	13.796	13.796	-
Altri	-	269	-	-	-	269	269	-
Totale altri fondi rischi	16.379	482	(728)	(968)	(13)	15.152	15.131	21
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	16.580	482	(728)	(968)	(13)	15.353	15.332	21

La costituzione dei fondi rischi è legata principalmente a garanzie e/o contenziosi ; nei casi in cui la durata della garanzia o il momento stimato relativo alla chiusura della vertenza fosse superiore ai 12 mesi dalla chiusura dell'esercizio, si è proceduto alla attualizzazione dei relativi valori.

La voce cause legali fa principalmente riferimento a vertenze in essere con Renzi. Nel corso dell'esercizio si è provveduto ad adeguare il fondo relativamente alle vertenze in essere con Beni Stabili (proventizzato per euro 262 migliaia)e TMW (proventizzato per 342 migliaia).

La voce altri è relativa a una indennità perdita avviamento.

Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di euro 13.796 migliaia si riferisce:

- per euro 2.690 migliaia ad un importo stanziato nel 2007 dalle società IPI S.p.A. (euro 990 migliaia), ISI S.r.l. (euro 1.500 migliaia) e Lingotto Hotels S.r.l. (euro 200 migliaia), a copertura dei rischi fiscali relativi alle verifiche della Guardia di Finanza;
- per euro 4.105 migliaia all'accantonamento effettuato nel 2008 dalla Società IPI S.p.A. (euro 3.916 migliaia) e dalla Società Fraia S.r.l. (euro 189 migliaia) - incorporata nel 2010 da IPI S.p.A. - a seguito di verifiche dell' Agenzia delle Entrate;
- per euro 7.001 migliaia all'accantonamento di IPI S.p.A., per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2009, in merito a operazioni di conferimento/cessione d'azienda effettuate nel 2005 e 2006 ravvisandovi gli estremi dell'ipotesi elusiva contestata dalla Società . Per ulteriori informazioni si veda il paragrafo "Vertenze in corso" della Relazione sulla Gestione (si rimanda al commento delle vertenze in corso nella Relazione sulla Gestione.

Nel 2010 il fondo rischi fiscali è stato utilizzato per 655 migliaia di euro a fronte del pagamento dell' avviso di liquidazione di imposta di registro su una scrittura privata ottenendo da Risanamento il riconoscimento di circa il 50%.

19. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

La variazione della voce in oggetto è riportata nella tabella seguente:

(migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Depositi cauzionali	142	178	(36)
Totale debiti vari e altre passività non correnti	142	178	(36)

20. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	5.422	7.433	(2.011)
Debiti verso parti correlate	453	410	43
Totale debiti commerciali	5.875	7.843	(1.968)

La riduzione del saldo è principalmente dovuta ai pagamenti di debiti in contestazione.

21. DEBITI PER IMPOSTE CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Debito per imposte correnti	1	20	(19)
Totale debiti per imposte correnti	1	20	(19)

La voce evidenzia il debito al 31 dicembre 2010 per I.R.A.P.

22. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	201	285	(84)
Altre imposte	140	1.116	(976)
Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti	341	1.401	(1.060)
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	806	738	68
Debiti vari verso dipendenti	718	552	166
Debiti vari verso azionisti	65	41	24
Debiti vari verso amministratori	842	882	(40)
Caparre acquisto immobili	425	365	60
Debiti vari terzi	1.497	2.548	(1.051)
Debiti vari parti correlate	-	-	-
Totale debiti diversi	3.547	4.387	(841)
Ratei e risconti passivi	1.152	601	551
Totale debiti vari e altre passività correnti	5.846	7.127	(1.282)

La variazione nella voce "altre imposte" pari a euro 976 migliaia è principalmente relativa al debito pagato per IVA (euro 686 migliaia), saldato a gennaio 2010 quale ravvedimento operoso per liquidazioni IVA 2009, e a sanzioni ridotte (euro 352 migliaia) comminate alla ISI S.r.l., a seguito di acquiescenza alla definizione (ai sensi dell'art.15 D.lgs. n.218/97) di avviso di accertamento su IRAP 2005.

I debiti vari verso terzi sono diminuiti prevalentemente per la parte pagata alla Spilamberto Green Village S.p.A..

Al 31 dicembre 2010, la voce ratei e risconti passivi include ratei su canoni attivi di affitto.

23. COMPOSIZIONE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

Di seguito l'esposizione del valore contabile relativo alle attività e passività finanziarie al 31 dicembre 2010 ed al 31 dicembre 2009:

31 dicembre 2010	Classificazione		Valore contabile		
(migliaia di euro)	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Quota corrente	Quota non corrente	Fair Value
	31.12.10	31.12.10	31.12.10	31.12.10	31.12.10
ATTIVITA'					
Crediti finanziari	52.356		10.031	42.325	52.356
Crediti commerciali	2.592		2.592		2.592
Altri crediti (*)	835		747	88	835
Disponibilità liquide	12.239		12.239		12.239
Totale attività finanziarie	68.022	0	25.609	42.413	68.022
PASSIVITA'					
Debiti finanziari		233.117	13.028	220.089	233.117
Debiti commerciali		5.875	5.875		5.875
Altri debiti (*)		2.728	2.587	141	2.728
Totale passività finanziarie	0	241.720	21.490	220.230	241.720

(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, vs enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari.

31 dicembre 2009	Classificazione		Valore contabile		
(migliaia di euro)	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Quota corrente	Quota non corrente	Fair Value
	31.12.09	31.12.09	31.12.09	31.12.09	31.12.09
ATTIVITA'					
Crediti finanziari	54.924		16	54.908	54.924
Crediti commerciali	2.799		2.799		2.799
Altri crediti (*)	27.844		27.806	38	27.844
Disponibilità liquide	12.795		12.795		12.795
Totale attività finanziarie	98.362	0	43.416	54.946	98.362
PASSIVITA'					
Debiti finanziari		145.633	87.325	58.308	145.633
Debiti commerciali		7.843	7.843		7.843
Altri debiti (*)		3.091	2.913	178	3.091
Totale passività finanziarie	0	156.567	98.081	58.486	156.567

(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, vs enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari.

24. RICAVI

(migliaia di euro)	2.010	2.009	Differenza
Vendite immobili	10.320	2.550	7.770
Canoni di locazione	12.263	11.876	387
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	1.015	1.095	(80)
Intermediazione immobiliare e creditizia	1.477	1.037	440
Prestazioni alberghiere	10.148	8.494	1.654
Recupero spese - Ricavi Bolla - elisuperficie	1.663	1.468	195
Totale ricavi	36.886	26.520	10.366

L'aumento dei ricavi, del 39% rispetto all'esercizio precedente è sostanzialmente attribuibile alla ripresa in tutte le attività di business. Le vendite degli immobili hanno riguardato in prevalenza C.so Magenta a Milano e l'immobile di Gessate compreso nel patrimonio immobiliare di Sviluppo Comparto 4 S.r.l. acquisita da Risanamento.

25. ALTRI PROVENTI

E' compreso circa 1 milione di euro di provento derivante dell'accordo con Risanamento conclusosi nel 2009 e perfezionatosi il 19 gennaio 2010.

26. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Spese societarie e di gestione	810	1.622	(812)
Spese consorzio	2.432	1.991	441
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	1.933	1.508	425
Materie di consumo	1.063	1.185	(122)
Prestazioni servizi Hotels	1.531	1.089	442
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	801	1.147	(346)
Spese condominiali	423	408	15
Utenze e altre spese	910	806	104
Manutenzioni	562	616	(54)
Canoni concessioni edilizie	485	485	0
Pubblicità e promozione	869	402	467
Noleggi	351	323	28
Altre consulenze e prestazioni	136	270	(134)
Assicurazioni	295	270	25
Commissioni bancarie	182	148	34
Locazioni passive	55	73	(18)
Prestazioni sistemistiche	47	14	33
Prestazioni lavoro interinale	17	13	4
Totale acquisti e servizi esterni	12.900	12.370	530

La diminuzione delle spese societarie è sostanzialmente riconducibile ai compensi del Consiglio di Amministrazione. L'aumento delle spese consortili è conseguente all'andamento del prezzo del petrolio e all'incremento dei consumi. L'aumento delle consulenze professionali per le aree di

business è legato alla aumentata attività del Gruppo in tutti i suoi settori . L'aumento delle prestazioni servizi

Hotel sono correlati all'aumento delle presenze. La diminuzione delle prestazioni amministrative, fiscali dipendono da una minor necessità di utilizzare legali esterni . L'aumento dei costi pubblicitari e di promozione sono sostanzialmente legati alla campagna pubblicitaria a sostegno della intermediazione e del rilancio dei servizi immobiliari.

27. COSTI DEL PERSONALE

(in migliaia di euro)	2.010	2.009	Differenza
Stipendi	5.933	5.814	119
Oneri sociali	1.752	1.542	210
Quota TFR e altri fondi del personale	461	350	111
Altri costi del personale	602	500	102
Totale costi del personale	8.748	8.206	542

La voce accoglie euro 300 migliaia (euro 809 migliaia nel 2009), relativi a compensi di Consiglieri con cariche operative.

La variazione di euro 542 migliaia rispetto all'esercizio precedente può ricondursi principalmente all' aumento di organico nella intermediazione e negli hotel (soprattutto degli stagionali in quest'ultima realtà), come evidenziato dalla tabella del numero medio dipendenti sotto riportata e dall'aumento degli altri costi (Viaggi eTrasferte, Mensa):

	2010	2009	Variazione
Dirigenti	9	9	-
Impiegati/Quadri	98	95	3
Operai	41	42	(1)
Totale	148	146	2

28. ALTRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	2010	2.009	Differenza
ICI	722	541	181
Imposte di registro	138	191	(53)
Altre imposte indirette	396	354	42
Multe e penalità	2	685	(683)
Oneri diversi di gestione	196	150	46
Totale altri costi operativi	1.454	1.921	(467)

Le multe e penalità al 31 dicembre 2009 includevano l'importo di euro 254 migliaia, quale risarcimento danni a cui è stata condannata la società Lingotto Hotels S.r.l. in merito vertenza Tecnimont ed euro 352 migliaia, per sanzioni ridotte rilevate dalla ISL S.r.l. a seguito di acquiescenza alla definizione (ai sensi dell'art.15 D.lgs. n.218/97) di avviso di accertamento su IRAP 2005.

29. ACCANTONAMENTO FONDI

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Accantonamento al fondo rischi ed oneri	524	8.325	(7.801)
Accantonamento fondo svalutazione crediti	275	222	53
Totale accantonamento fondi	799	8.547	(7.748)

Per le informazioni relative agli accantonamenti ai fondi rischi ed oneri si rinvia alla nota 18.

30. RILASCIO FONDI

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Proventizzazione fondo svalutazione altri crediti		(10.000)	10.000
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	(968)	(2.856)	1.888
Proventizzazione fondo svalutazione crediti terzi	(266)	(148)	(118)
Totale rilascio fondi	(1.234)	(13.004)	11.770

31. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La "Variazione delle rimanenze " è così rappresentata:

(in migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Magazzino IPI S.p.A.	(9.303)	(2.088)	(7.215)
Variazione delle rimanenze immobili	(9.303)	(2.088)	(7.215)
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo	(83)	(22)	(61)
Totale variazione delle rimanenze	(9.386)	(2.110)	(7.276)

La variazione nelle rimanenze di immobili sono relative alla vendita di appartamenti in C.so Mangenta a Milano e dell'immobile di Gessate. Le altre sono riferite all'Hotel.

32. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	106	48	58
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	1.538	1.484	54
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	674	681	(7)
Totale ammortamenti	2.318	2.213	105

33. PROVENTI E ONERI FINANZIARI**33.1 Proventi finanziari**

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Interessi correlate	69	1.090	(1.021)
Interessi terzi	417	98	319
Interessi attualizzazione fondi rischi ed oneri		80	(80)
Interessi banche	8	5	3
Proventi finanziari diversi		6	(6)
Totale proventi finanziari	494	1.279	(785)

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Porta Vittoria S.p.A.	-	936	(936)
Banca Intermobiliare	69	154	(85)
Totale proventi finanziari correlate	69	1.090	(1.021)

Al 31 dicembre 2010 non sussistono proventi finanziari per operazioni non ricorrenti.

33.2 Oneri finanziari

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Interessi banche	3.808	1.801	2.007
Interessi leasing finanziari	1.176	1.532	(356)
Interessi correlate	1	1.574	(1.573)
Oneri finanziari TFR e altri fondi del personale	52	80	(28)
Oneri finanziari attualizzazione fondi rischi	-	58	(58)
Interessi passivi terzi	14	87	(73)
Totale oneri finanziari	5.051	5.132	(81)

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Tikal Plaza S.A.	-	1.574	(1.574)
Banca Intermobiliare	1	-	1
Totale interessi passivi correlate	1	1.574	(1.573)

Al 31 dicembre 2010 non sussistono oneri finanziari per operazioni non ricorrenti.

Il decremento degli oneri finanziari è dovuto all'effetto combinato dell'incremento degli interessi verso gli istituti di credito, connesso all'assunzione di nuovi finanziamenti e alla rinegoziazione degli spread, e del decremento degli interessi verso le correlate a seguito del rimborso del debito.

33.3 Analisi proventi e oneri finanziari

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
INTERESSI ATTIVI			
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value:			
- Attività finanziarie	425	257	168
- Crediti finanziari correlate	69	936	(867)
Totale interessi attivi su attività finanziarie r	494	1.193	(699)
INTERESSI PASSIVI			
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value:			
- Passività finanziarie	(4.998)	(3.420)	(1.578)
- Debiti finanziari correlate	(1)	(1.574)	1.573
Totale interessi passivi su passività finanziarie	(4.999)	(4.994)	(5)
Totale proventi e oneri finanziari	(4.505)	(3.801)	(704)

34. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2010 e 2009 sono:

(migliaia di euro)	2010	2009	Differenza
Imposte correnti- IRAP	424	375	49
Imposte esercizi precedenti (IRES)	411	(180)	591
Totale imposte sul reddito del periodo	835	195	640

35. DETTAGLI RENDICONTO FINANZIARIO

35.1 La variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale può essere così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
TFR e altri fondi relativi al personale	3.362	3.206	156
Totale TFR e altri fondi relativi al personale	3.362	3.206	156

35.2 La variazione dei crediti commerciali e vari è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Crediti commerciali	2.592	2.799	207
<i>di cui parti correlate</i>			
Crediti vari correnti	16.432	43.743	27.311
Crediti vari non correnti	88	39	(49)
<i>di cui parti correlate</i>			
Totale crediti commerciali e vari	19.112	46.581	27.469

35.3 La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Rimanenze	148.713	77.391	(71.322)
Totale rimanenze	148.713	77.391	(71.322)

35.4 La variazione dei debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Debiti commerciali	5.875	7.843	(1.968)
<i>di cui parti correlate</i>		410	(410)
Debiti vari correnti	5.846	7.128	(1.282)
<i>di cui parti correlate</i>		-	-
Debiti per imposte	1	20	(19)
Debiti vari non correnti	142	178	(36)
Totale debiti commerciali e vari	11.864	15.169	(3.305)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>(410)</i>	<i>10</i>	<i>(420)</i>

35.5 La variazione dei fondi rischi ed oneri può essere così riepilogata:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Fondi rischi ed oneri	15.353	16.580	(1.227)
Totale fondi rischi ed oneri	15.353	16.580	(1.227)

35.6 La variazione netta dei crediti finanziari può essere così riepilogata:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.09	Differenza
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie non correnti	42.325	54.908	12.583
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	10.031	16	(10.015)
<i>di cui parti correlate</i>		16	16
Totale crediti finanziari	52.356	54.924	2.568
<i>di cui parti correlate</i>		16	16

35.7 La variazione dei debiti finanziari è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.09	Differenza
Passività per locazioni finanziarie non correnti	42.070	43.530	(1.460)
Passività per locazioni finanziarie correnti	2.920	2.703	217
Debiti finanziari non correnti	178.106	14.778	163.328
Debiti finanziari correnti	9.867	83.414	(73.547)
<i>di cui parti correlate</i>		-	-
Altre passività finanziarie correnti	154	1.208	(1.054)
Totale debiti finanziari	233.117	145.633	87.484

35.8 Sono esposti in questa voce i dividendi straordinari pagati nell'esercizio.

36. UTILE PER AZIONE

L'utile base per azione è calcolato dividendo l'utile netto dell'anno attribuibile agli azionisti ordinari della capogruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'anno.

L'utile per azione diluito coincide con l'utile base, poiché non vi sono azioni o opzioni in circolazione diverse dalle azioni ordinarie. Di seguito sono esposti il reddito e le informazioni sulle azioni utilizzati ai fini del calcolo dell'utile per azione base e diluito:

Euro	2010	2009
Utile per azione base		
Utile (Perdita) netto di spettanza del gruppo attribuibile agli azionisti ordinari	-1.991.570	469.900
Numero medio delle azioni ordinarie	71.372.233	62.153.902
Utile (Perdita) base per azione ordinaria	-0,0279	0,0076

Euro	2010	2009
Utile per azione diluito		
Utile (Perdita) netto di spettanza del gruppo attribuibile agli azionisti ordinari	-1.991.570	469.900
Numero medio delle azioni ordinarie	71.372.233	62.153.902
Utile (Perdita) base per azione ordinaria	-0,0279	0,0076

Alla data di bilancio, il Gruppo IPI non ha in essere piani di stock options né ha emesso obbligazioni convertibili, pertanto l'utile per azione diluito coincide con l'utile per azione base.

37. IMPEGNI E RISCHI**37.1 Garanzie prestate**

	31.12.2010	31.12.2009
Garanzie personali	82.500	102.700
-Fideiussioni a favore di terzi	-	-
Fideiussioni IPI a favore di controllate	82.500	102.700
- <i>ISI per finanziamento BPL</i>	<i>82.500</i>	

Garanzie reali	355.689	189.093
Pegni	17.831	67
- <i>ISI quote Lingotto Parking per finanz. in pool IPI SPA</i>	67	67
- <i>ISI azioni Lingotto 2000 per finanziamento in pool IPI SPA</i>	500	
- <i>IPI quote Lingotto Hotels per finanz. in pool</i>	17.264	
Ipoteche	360.322	189.026
- <i>ISI per Banca Popolare di Lodi</i> 60.000		
- <i>IPI Banco di Sardegna e Banca Marche</i> 28.322		
- <i>Lingotto Parking per finanz. in pool IPI SPA</i> 34.000		
- <i>Lingotto 2000 per finanz. in pool IPI SPA</i> 145.000		
- <i>Lingotto Hotels per finanz. in pool IPI SPA</i> 21.000		
- <i>Manzoni 44 S.r.l. Banca Popolare di Sondrio</i> 51.000		
- <i>IPI Banca Intesa</i> 21.000		

In data 3 dicembre 2010 ISI S.r.l ha ottenuto un finanziamento (con scadenza il 31 dicembre 2025) da Banca Popolare di Lodi per euro 30.000 sull'immobile di Bologna in Via Darwin. Tale finanziamento è garantito da ipoteca per euro 60 milioni.

Le garanzie ipotecarie in IPI, gravanti sugli immobili iscritti a magazzino, sono costituite a favore della Banca delle Marche per euro 10 milioni e del Banco di Sardegna per euro 18,3 milioni e Banca Intesa per 21 milioni di euro.

Il finanziamento in pool per euro 100 milioni (con scadenza 30 novembre 2025) e stipulato da IPI S.p.A. in data 12 novembre 2010 con le banche finanziatrici Banca Popolare di Novara S.p.A e Banca Popolare di Lodi S.p.A. è garantito dal pegno del 100% del capitale sociale delle controllate Lingotto 2000 S.p.A., Lingotto Parking S.r.l. e Lingotto Hotels S.r.l. per un controvalore di euro 17.831 migliaia. Queste ultime società hanno inoltre rilasciato garanzie ipotecarie sugli immobili di proprietà per un totale di euro 200 milioni.

Il finanziamento ottenuto da Manzoni S.r.l. il 13 ottobre 2010 da Banca Popolare di Sondrio per euro 30.000 migliaia è garantito da ipoteca per euro 51.000 migliaia.

38. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse nell'esercizio con parti correlate e i saldi di fine periodo.

I dati economici si riferiscono all'esercizio 2010 ed all'esercizio 2009.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2010 e al 31 dicembre 2009.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTI CORRELATE									
IPI S.p.A./IPI Gestitoto 6 Soc. Consortile S.p.A.	2010					-	(90)	16	
	2009	-				-	(90)	16	
IPI S.p.A./Consorzio PI.VIL.	2010					-	(36)		
	2009					-	-		
IPI S.p.A./TIKAL PLAZA S.A.	2010	-				-	-		-
	2009				(1.574)	-	-		-
IPI S.p.A./Banca Intermobiliare	2010	-		69		-	-	8.064	
	2009			154		-	-	9.713	
IPI S.p.A./Studio Segre	2010		(125)			-	(120)		
	2009	-	-	-	-	-	-	-	-
Manzoni 44 S.r.l. / Banca Intermobiliare	2010				(1)	-	-	48	
	2009	-	-	-	-	-	-	-	-
Manzoni 44 S.r.l. / MI.MO.SE S.p.A.	2010					7	-		
	2009	-	-	-	-	-	-	-	-
Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto	2010		(637)			-	(190)		
	2009	-	(675)	-	-	-	(214)	-	-
Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto	2010		(1.459)				(13)		
	2009		(1.336)				(84)		
Lingotto Parking S.r.l. / Consorzio Lingotto	2010		(150)				-		
	2009		(125)				(22)		
IPI Intermediazione S.r.l. / Studio Segre	2010		(7)				(2)		
	2009								
IPI Servizi S.r.l. / Studio Segre	2010		(8)				(2)		
	2009		-				-		
Lingotto 2000 S.p.A. / Studio Segre	2010		(1)						
	2009								
Lingotto Parking S.r.l. / Studio Segre	2010		(1)						
	2009								
Lingotto Hotels S.r.l. / Studio Segre	2010		(1)						
	2009								
ISI S.r.l. / Studio Segre	2010		(1)						
	2009								
IPI Servizi S.r.l. / RI Investimenti S.r.l.	2010								
	2009		2						
IPI Servizi S.r.l. / RI Estate S.p.A.	2010								
	2009		1						
IPI Servizi S.r.l. / Tradital S.p.A.	2010								
	2009		9						
IPI Servizi S.r.l. / RI Rental S.p.A.	2010								
	2009		6						
IPI Servizi S.r.l. / Programma e sviluppo S.r.l.	2010								
	2009		1						
IPI Servizi S.r.l. / Nuova Parva S.p.A.	2010								
	2009		1						
IPI S.p.A./Poria Vittoria S.p.A.	2010								
	2009			936					
Freia S.r.l.(ora IPI S.p.A.)/ Banca Intermobiliare	2010							231	
	2009								
TOTALE CORRELATE	2010	-	(2.389)	69	(1)	7	(453)	8.147	-
	2009	20	(2.136)	1.090	(1.574)	-	(410)	9.960	-

Il valore dei crediti finanziari verso altre correlate residuo alla data del 31 dicembre 2010 risulta pari a euro 8.147 migliaia di cui euro 8.130 migliaia relative ai conti correnti di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.

Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

Le vendite e le prestazioni di servizi tra parti correlate sono regolate a condizioni di mercato ritenute normali, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. I saldi dei debiti e crediti commerciali in essere al 31 dicembre 2010 non sono assistiti da garanzie, non generano

interessi e sono regolati per contanti. Il Consiglio di Amministrazione in data 30 novembre 2010 ha approvato la disciplina sulle operazioni con parti correlate, ai sensi della delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, che prevede tra l'altro che i Consigli di Amministrazione adottino procedure contenenti regole che assicurino la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate

Rapporti con la società controllante diretta e i soggetti che indirettamente controllano IPI

IPI DOMANI S.p.A. – società interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A. (il cui capitale sociale è a sua volta posseduto da Massimo Segre in misura pari al 60% e da Franca Bruna Segre in misura pari al 40%) detiene il controllo di IPI con il 93,24 % del capitale sociale. Nel corso dell'esercizio 2010 IPI ha acquistato dalla controllante MI.MO.SE S.p.A le quote che costituiscono l'intero capitale sociale di Manzoni 44 Srl e non ha intrattenuto rapporti con IPI DOMANI S.p.A. Si segnalano rapporti di consulenza in materia fiscale, societaria, amministrazione del personale con l'azionista indiretto di controllo (dott. Segre) e con società dallo stesso controllate, a condizioni di mercato, che hanno determinato costi per servizi di euro 125mila circa e debiti commerciali a fine anno per euro 120mila circa.

Dal 2010, con l'acquisizione dell' immobile in Villastellone (Torino) tra le società correlate risulta il Consorzio PI.VI.L di Villastellone (di cui IPI possiede il 49,6 %) e verso il quale sono presenti debiti commerciali per euro 36 migliaia.

Sono proseguiti i rapporti con il Consorzio Lingotto che ha in carico la gestione del polo multifunzionale.

Sono proseguiti per tutto il 2010 i rapporti di conto corrente bancario su basi attive con la Banca Intermobiliare qualificata come parte correlata per i rapporti con l'azionista di controllo di IPI

Da segnalare che MI.MO.SE., in occasione della delibera di distribuzione del dividendo straordinario, ha assunto un impegno irrevocabile a sottoscrivere eventuali aumenti di capitale di IPI, di importo pari al dividendo distribuito, nel caso la situazione finanziaria e/o i piani di investimento della società lo richiedessero.

Rapporti tra Capogruppo e altre società del Gruppo

Nel 2010, la capogruppo IPI S.p.A. per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate (comprese le incorporate Frala S.r.l. e Sviluppo Comparto 4 S.r.l. fuse con effetto dall'1.1.2010) ha consuntivato:

Ricavi per servizi resi, per un totale di euro 1.469 migliaia, relativi a locazione beni immobili (euro 657 migliaia), servizi amministrativi, fiscali, legali e societari (euro 673 migliaia), servizi di asset management (euro 43 migliaia), riaddebiti spese (euro 96 migliaia);

Costi per servizi ricevuti, per un totale di euro 574 migliaia, relativi a consulenze professionali (euro 287 migliaia), fitti passivi (euro 262 migliaia) e riaddebiti spese per euro 25 migliaia;

Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi per un totale di euro 912 migliaia, relativi a finanziamenti (euro 765 migliaia) e conti correnti di corrispondenza (euro 147 migliaia);

Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi per un totale di euro 80 migliaia, relativi a conti correnti di corrispondenza;

Crediti commerciali e altri crediti al 31/12/2010 ammontano in totale ad euro 3.091 migliaia e sono rappresentati da crediti commerciali (euro 1.021 migliaia), crediti IVA consolidata (euro 1.031 migliaia), e crediti v/controllate per consolidato fiscale (euro 1.039 migliaia).

I Debiti commerciali e altri debiti al 31/12/2010 ammontano in totale ad euro 560 migliaia così ripartiti: debiti commerciali (euro 218 migliaia), debiti v/ controllate per consolidato fiscale (euro 67 migliaia) e debiti IVA consolidata (euro 275 migliaia).

I Crediti Finanziari al 31/12/2010 ammontano in totale ad euro 96.327 migliaia e sono rappresentati da finanziamenti infruttiferi per euro 20.320 migliaia e fruttiferi per 61.331 migliaia, questi ultimi concessi alle controllate a normali tassi di mercato, saldi dei conti correnti di corrispondenza (euro 14.608 migliaia), altri crediti (euro 68 migliaia).

I Debiti Finanziari al 31/12/2010 ammontano in totale ad euro 7.022 migliaia e sono relativi ai saldi dei conti correnti di corrispondenza per euro 6.997 migliaia e altri debiti (euro 25 migliaia).

Rapporti tra le società del Gruppo (esclusa IPI S.p.A)

Nel 2009 IPI Intermediazione S.r.l. ha rilevato provvigioni e ha ribaltato costi pubblicitari verso altre società del Gruppo per euro 418 migliaia mentre IPI Servizi S.r.l. ha ottenuto ricavi per consulenze infragruppo per euro 437 migliaia.

Lingotto 2000 S.p.A. ha rilevato ricavi per locazioni infragruppo e acconti spese per euro 262 migliaia e ha ottenuto da IPI S.p.A. rimborsi spese per la ristrutturazione dei nuovi uffici pari a euro 16 migliaia.

Lingotto Parking S.r.l. ha consuntivato ricavi per locazioni infragruppo per euro 185 migliaia.

39. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

I principali rischi identificati e gestiti dal Gruppo IPI sono i seguenti, tutti connessi alla sua operatività:

- Il rischio di mercato (principalmente rischio di tasso): derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse;
- il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (default) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità: che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

Il Gruppo monitora costantemente i rischi finanziari a cui risulta esposto, in modo da valutarne gli effetti potenziali negativi con adeguato anticipo e intraprendere le conseguenti azioni correttive.

I principali strumenti finanziari del Gruppo, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari, i leasing finanziari, i depositi bancari a vista e a breve termine. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo ha diversi altri strumenti finanziari, come debiti e crediti commerciali, derivanti dall'attività operativa.

Il Consiglio di amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunte di seguito.

La politica del Gruppo è di non effettuare negoziazioni di strumenti finanziari né utilizzare tali strumenti con finalità speculative. Tale politica è stata rispettata per l'esercizio in esame.

Rischio di tasso di interesse

Il rischio di tasso d'interesse identifica la variazione inattesa dell'andamento futuro dei tassi di interesse che potrebbero determinare maggiori oneri finanziari a carico del Gruppo.

Al 31 dicembre 2010 i debiti in essere sono costituiti da finanziamenti a tasso variabile, e il Gruppo IPI è esposto al rischio che un rialzo dei tassi possa aumentare gli oneri finanziari futuri.

L'attuale congiuntura rende quanto mai difficoltoso ipotizzare il futuro andamento dei tassi. Per quantificare l'impatto delle oscillazioni positive o negative dei tassi si voglia far riferimento al peso di 100 b.p. sull'indebitamento al 31.12.2010 di circa 168 milioni di euro pari a 1,7 milioni di euro.

La Capogruppo monitora costantemente l'esposizione al rischio di fluttuazioni dei tassi al fine di valutare l'adozione, se ritenuta appropriata, di idonei strumenti di copertura. Non sono in essere strumenti finanziari che modifichino il profilo di rischio.

Rischio di credito

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione.

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 163.089 migliaia di euro (comprese 82.500 migliaia di euro di garanzie prestate per controllate) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte.

I crediti finanziari di oltre 52 milioni di euro sono principalmente riferiti alla posizione verso la società Porta Vittoria S.p.A.. Detto credito è assistito dalla garanzia del pegno sulle azioni della società debitrice proprietaria dell'omonima area a Milano. La solvibilità del debitore viene monitorata periodicamente, essendo tra l'altro previsto nell'atto di pegno che diverse tipologie di atti – che potrebbero ridurre la garanzia – non possono essere compiuti senza il consenso di IPI.

Rischio di liquidità

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra la certezza di disporre della necessaria provvista e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità del Gruppo sono costituiti dalle risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dalla capacità di credito e le caratteristiche di scadenza e di rinnovo dell'indebitamento finanziario.

Per ridurre il rischio di crisi di liquidità sono stati assunti finanziamenti a medio lungo termine in sostituzione di quelli a breve termine e in scadenza, il che consente di gestire e programmare i flussi di cassa riducendo così i rischi.

Con riferimento all'attività ordinaria, il Gruppo adotta una serie di politiche e di processi volti a ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie:

- gestione centralizzata dei flussi di incasso e pagamento (sistemi di cash management);
- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;

- diversificazione degli strumenti di reperimento delle risorse finanziarie;
- ottenimento di linee di credito adeguate;
- monitoraggio delle condizioni prospettive di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie del Gruppo sono riportate nelle tabelle seguenti.

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2010	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	909	9.201	81.061	96.956	188.127
Debiti locazioni finanziarie		2.918	11.717	30.355	44.990
Debiti commerciali terzi	4.236	1.186			5.422
Debiti commerciali verso correlate	192	261			453
Altri debiti (*)	2.728				2.728
Totale passività finanziarie	8.065	13.566	92.778	127.311	241.720
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	16				16
Crediti finanziari verso terzi		10.015	42.325		52.340
Crediti commerciali terzi	2.897	905			3.802
Fsc					(1.210)
Altri crediti terzi (*)	747		88		835
Disponibilità liquide	12.239				12.239
Totale attività finanziarie	15.899	10.920	42.413	-	68.022
Esposizione netta al 31 dicembre 2010	7.834	(2.646)	(50.365)	(127.311)	(173.698)

(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, verso enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2009	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	(3.378)	78.827	7.842	6.937	90.228
Debiti locazioni finanziarie		4.772	17.828	37.580	60.180
Debiti commerciali terzi	5.076	2.357			7.433
Debiti commerciali verso correlate	11	399			410
Altri debiti (*)	2.988				2.988
Totale passività finanziarie	4.697	86.355	25.670	44.517	161.239
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	16				16
Crediti finanziari verso terzi			54.908		54.908
Crediti commerciali terzi	3.645	761			4.406
Fsc					(1.607)
Altri crediti terzi (*)	27.807		38		27.845
Disponibilità liquide	12.795				12.795
Totale attività finanziarie	44.263	761	54.946	-	98.363
Esposizione netta al 31 dicembre 2009	39.566	(85.594)	29.276	(44.517)	(62.876)

(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, verso enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari

I debiti scaduti al 31.12.2010 comprendono 1.408 migliaia di euro di debiti in contestazione (1.797 migliaia di euro al 31.12.2009)

Il Gruppo gestisce le uscite correnti attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dai canoni di locazione e dai parcheggi. Il capitale circolante include il magazzino immobili destinati

alla vendita ed è di entità tale da coprire le esigenze finanziarie, oltre alle uscite correnti, a condizione di poter monetizzare i beni iscritti a magazzino in misura e tempi coerenti con il fabbisogno finanziario alle relative scadenze. Nel corso dell'esercizio si sono finalizzate alcune operazioni già commentate che hanno visto l'estinzione di debiti a breve termine e il riposizionamento a medio lungo termine dell'indebitamento finanziario.

40. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, si possono considerare operazioni significative non ricorrenti intervenute nel 2010: la distribuzione di un dividendo straordinario di 0,60 euro per azione e quindi complessivamente Euro 43,8 milioni, nonché l'assunzione di mutui ipotecari della durata di 15 anni per complessivi 130 milioni di euro.

41. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, si precisa che nel corso del 2010 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa, secondo la quale sono definite tali le operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossima alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine : alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio , al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

42. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti di rilievo da segnalare diversi dalla ordinaria attività del Gruppo.

11 marzo 2011

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Allegato 1

Informazioni complementari

Di seguito i compensi 2010 al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale

Euro	Emolumenti per la carica	Altri compensi
Totale Compensi Consiglio di amministrazione	607.878	-
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale della Controllante	107.041	57.045
Compensi alla società di revisione	143.925	13.848

ALLEGATI





KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Corso Vittorio Emanuele II, 48
10123 TORINO TO

Telefono +39 011 8395144
Telefax +39 011 8171651
e-mail it-fmauditaly@kpmg.it

Relazione della società di revisione ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della
IPI S.p.A.

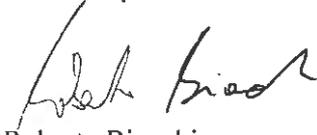
- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della IPI S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2010. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05, 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, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 29 marzo 2010.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2010 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della IPI S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
- 4 La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nelle note esplicative al bilancio i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento. La presente relazione non si estende a tali dati.
- 5 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della IPI S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei

Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2010.

Torino, 21 marzo 2011

KPMG S.p.A.



Roberto Bianchi
Socio



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Corso Vittorio Emanuele II, 48
10123 TORINO TO

Telefono +39 011 8395144
Telefax +39 011 8171651
e-mail it-fmauditaly@kpmg.it

Relazione della società di revisione ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della
IPI S.p.A.

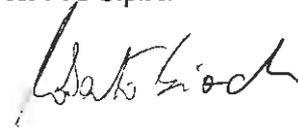
- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, del Gruppo IPI chiuso al 31 dicembre 2010. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05, 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, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 29 marzo 2010.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2010 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa del Gruppo IPI per l'esercizio chiuso a tale data.
- 4 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della IPI S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro

giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2010.

Torino, 21 marzo 2011

KPMG S.p.A.



Roberto Bianchi
Socio

IPI S.p.A.

SEDE LEGALE IN TORINO VIA NIZZA 262/59

CAPITALE SOCIALE Euro 71.372.233 i.v.

REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO E CODICE FISCALE

02685530012

SOGGETTA A DIREZIONE E COORDINAMENTO DI MI.MO.SE. S.p.A

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429 COD.CIV.

Signori Azionisti,

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2010 il Collegio Sindacale ha svolto l'attività di vigilanza sulla società in adempimento dell'incarico affidatogli osservando le disposizioni di cui all'art. 2429 C.C. tenendo altresì conto dei principi di comportamento raccomandati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili .

In particolare, si evidenzia quanto segue:

- il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2010, ha effettuato numero cinque interventi di vigilanza riunendosi presso la sede della società; inoltre, ha partecipato a numero sei riunioni del Consiglio di Amministrazione ed a numero due Assemblee, ottenendo dagli amministratori informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società e dalle società controllate. Al riguardo il Collegio ha verificato che le azioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge e

allo statuto sociale e non fossero manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea, senza peraltro che ciò costituisca un giudizio sul merito delle scelte di gestione degli amministratori.

- Il Consiglio di Amministrazione ha consegnato al Collegio Sindacale in tempo utile ai sensi di legge il bilancio di esercizio al 31.12.2010 sottoposto alla Vostra approvazione; tale bilancio, il cui controllo analitico di merito spetta alla società di Revisione incaricata, chiude con una perdita di Euro 1.176.802,50 . A tale proposito, il Collegio osserva che il bilancio è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali emanati dall'International Standard Board (IASB) ed omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente ed alle delibere e comunicazioni CONSOB in materia ed è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria, dal prospetto di conto economico complessivo, dai prospetti dei movimenti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative.
- Relativamente alla funzione di controllo della regolare tenuta della contabilità e della corretta rappresentazione degli eventi amministrativi è competente la Società di Revisione; il Collegio non ha ricevuto dalla stessa alcuna eccezione in merito né sono state segnalate situazioni di irregolarità. Si segnala, altresì, che con la predetta società di revisione, nel corso degli incontri periodici, sono stati effettuati scambi di informazioni in merito al proseguimento delle azioni poste in essere dalla società .
- Il Collegio Sindacale ha, inoltre, valutato, per quanto di competenza,

l'adeguatezza della struttura organizzativa ed il rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai responsabili della funzione organizzativa e per mezzo di incontri con la Società di Revisione al fine del reciproco scambio di dati ed informazioni rilevanti; non sono state individuate azioni correttive da suggerire nel merito.

- Il Collegio Sindacale ha altresì valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile, per quanto di propria competenza, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di Revisione; a tale riguardo non sono state individuate azioni correttive da suggerire nel merito.
- Vi ricordiamo che la Vostra Società adotta un modello di “ Organizzazione, Gestione e Controllo “ a sensi del Decreto Legislativo 231/2001 atto a prevenire il rischio di commissione di reati all'interno dell'ente, la cui attuazione è affidata all'Organismo di Vigilanza .
- Il Collegio Sindacale ha altresì appurato che le disposizioni impartite alle società controllate, ai fini del corretto flusso di informazioni necessarie alla capogruppo per l'adempimento degli obblighi di comunicazione previsti dalla legge sono efficaci e correttamente eseguite.
- In merito alle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale compiute dalla società nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale rileva, anzitutto, che il Consiglio di Amministrazione ha reso

un'informativa adeguata, rappresentata nella relazione sulla gestione, nelle note al bilancio, nonché nelle informative comunicate ai sensi di legge nell'ambito della gestione sociale, documenti cui si rinvia per maggiori dettagli.

Al riguardo, questo organo di controllo ha potuto verificare la congruità dei termini delle operazioni e non ha ravvisato elementi che potessero far ritenere la stesse non conformi agli interessi della società e degli azionisti.

Vi diamo atto, inoltre, di quanto appresso.

Con delibera n. 17173 del 10 febbraio 2010 CONSOB ha incluso IPI nell'elenco degli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante a sensi dell'art. 108 del Regolamento Emittenti; per tale motivo IPI S.p.A è tenuta ad osservare le disposizioni di attuazione degli artt. 114 *bis* e 116 TUF .

L'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A. del 16 novembre 2010, previa revoca della delibera di acquisto di azioni proprie del 14 aprile 2010 e l'incremento della riserva legale fino al quinto del capitale sociale a sensi dell'art. 2430 Cod. Civ. ha approvato la distribuzione di un dividendo straordinario di Euro 0,60 per ciascuna azione in pagamento dal 30 novembre 2010 .

Il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 30 novembre 2010 a seguito dell'entrata in vigore della disciplina sulle operazioni con parti correlate approvata dalla Consob con delibera n 17221 del 12 maggio 2010, ha approvato, in applicazione della stessa, la relativa procedura. Essa viene a costituire parte essenziale del sistema di controllo interno del gruppo facente capo ad IPI S.p.A. e del modello organizzativo *ex* D.Lgs. 231/2001 .

Il Collegio Sindacale Vi informa, inoltre, di non aver avuto notizia nel corso dell'esercizio 2010 di esposti pervenuti alla società e che non sono pervenute denunce ex art. 2408 Cod. Civ.

La società di revisione KPMG S.p.A. ha rilasciato la relazione di Revisione al bilancio la quale non contiene rilievi e non segnala fatti da essa ritenuti censurabili .

In conclusione di tutto quanto sopra riferito, considerato anche le risultanze dell'attività svolta dall'organo di controllo contabile, nel precisarVi che da parte nostra non vi sono proposte da sottoporre all'Assemblea dei Soci, Il Collegio Sindacale attesta che, nell'ambito dell'attività di vigilanza e per quanto di propria competenza, non ha rilevato violazioni di legge, irregolarità, fatti censurabili od altre omissioni.

Pertanto, esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31.12.2010, alla proposta di copertura della perdita di esercizio formulata dal Consiglio d'Amministrazione.

Torino, 21 marzo 2011

Il Collegio Sindacale

(Dott. Antonio Massimo Musetti)

(Dott. Fabrizio Manacorda)

(Dott. Carlo Re)

IPI S.p.A.

SEDE LEGALE IN TORINO VIA NIZZA 262/59

CAPITALE SOCIALE Euro 71.372.233 i.v.

REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO E CODICE FISCALE

02685530012

SOGGETTA A DIREZIONE E COORDINAMENTO DI MI.MO.SE. S.p.A

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SUL BILANCIO CONSOLIDATO DI GRUPPO AL 31 DICEMBRE

2010 A SENSI DELL'ART. 41 DEL D.Lgs 9 APRILE 1991 n. 127

Signori Azionisti,

nell'ambito dei nostri compiti abbiamo controllato, a sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 127/1991 il bilancio consolidato di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2010 nonché la relazione sulla gestione del gruppo.

Il Bilancio chiude con una perdita di Euro 1.992.000, un totale attivo di Euro 386.068 migliaia ed un patrimonio netto di Euro 122.372 migliaia .

In particolare, si evidenzia quanto segue.

a) Controllo del Bilancio Consolidato

1. Il nostro esame è stato svolto secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale enunciati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili ed in conformità a tali principi abbiamo fatto riferimento alle norme di legge che disciplinano il bilancio consolidato. Vi precisiamo, altresì, che a seguito dell'entrata in vigore del regolamento europeo n. 1606/2002, esso è stato redatto conformemente ai Principi Contabili

Internazionali IAS/IFRS emanati dall'International Accounting Standard Board (IASB) ed omologati dall'Unione Europea, nonché alle comunicazioni e delibere Consob.

2. I bilanci delle società controllate sono stati assoggettati a revisione legale dai rispettivi Collegi Sindacali e dalla Società di Revisione incaricata

b) Controllo della relazione sulla gestione

1. La relazione degli amministratori sull'andamento della gestione che correda il bilancio consolidato e civilistico è stata da noi controllata al fine di verificarne il rispetto del contenuto previsto dall'art.40 del D.lgs. 127/1991 e per accertare la congruenza con il bilancio consolidato come previsto dall'art. 41 del D.lgs.127/1991.
2. Sulla base dei controlli effettuati il Collegio ritiene che la relazione sulla gestione del gruppo sia corretta e risulti coerente con il bilancio consolidato.

Infine, segnaliamo che la società di revisione KPMG S.p.A. ha rilasciato la relazione al bilancio consolidato che non contiene rilievi né segnala fatti da essa ritenuta censurabili.

Torino, 21 marzo 2011

Il Collegio Sindacale

(*Dott. Antonio Massimo Musetti - Presidente*)

(*Dott. Fabrizio Manacorda – Sindaco Effettivo*)

(*Dott. Carlo Re – Sindaco Effettivo*)

IPI S.p.A.

RELAZIONE SULLA CORPORATE GOVERNANCE

La presente è allegata alla Relazione sulla Gestione al bilancio al 31 dicembre 2010

Premessa

La presente relazione, si articola in due parti: la prima contiene una descrizione generale della struttura di governance, la seconda descrive le principali caratteristiche del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informazione finanziaria ai sensi dell'art.123 bis, comma 2 lett.b, del D.Lgs. 58/98 ("TUF").

Alla data del 31 dicembre 2010 IPI S.p.A., è controllata al 93,326% da IPI Domani S.p.A. (società interamente posseduta da MI.MO.SE S.p.A.) e, risulta iscritta, come da delibera CONSOB del 10.02.2010 n. 17173, nel "Elenco degli Emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante" con i conseguenti obblighi di comunicazione, informativa, revisione contabile previsti dal TUF e dal regolamento Consob di attuazione dello stesso.

IPI S.p.A. è organizzata secondo il modello organizzativo tradizionale con il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale. Il controllo contabile è demandato, ai sensi di legge, a una società di revisione iscritta nell'albo speciale tenuto da Consob.

PARTE PRIMA

ASSETTI PROPRIETARI

Direzione e Coordinamento

IPI S.p.A. è assoggettata ad attività di Direzione e coordinamento da parte di MI.MO.SE S.p.A.

Ai sensi dell'art. 2497 bis del codice civile le società controllate hanno individuato IPI S.p.A. quale soggetto che esercita l'attività di Direzione e Coordinamento.

Capitale Sociale – Delega agli Amministratori

Il Capitale Sociale è di Euro 71.372.233 ed è suddiviso in n. 71.372.233 azioni ordinarie da nominali Euro 1 cadauna.

Partecipazioni Rilevanti

Dalle risultanze del libro soci, dalle comunicazioni ricevute ai sensi di legge e dalle altre informazioni a disposizione, alla data della presente relazione, gli Azionisti che direttamente o indirettamente detengono, anche per interposta persona, società fiduciaria e società controllate, partecipazioni superiori al 2% del capitale con diritto di voto sono i seguenti:

<i>Azionisti</i>		<i>N.ro azioni</i>	<i>%</i>
IPI DOMANI S.p.A.		(*)66.609.355	93,326
Coppola Danilo per il tramite di FINPACO PROPERTIES S.p.A. in liquidazione	(**) (***)	3.853.360	5,399

(*) n. 66.609.355 (93,3262%) in pegno a favore della Banca Popolare di Novara.

(**) n. 3.450.000 (4,834%) in pegno a favore di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.

(***) Nel mese di ottobre 2010 il Tribunale ordinario di Roma disponeva la revoca del sequestro preventivo delle azioni IPI possedute da Finpaco

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Composizione

Il Consiglio di Amministrazione al 31 dicembre 2010 che resterà in carica fino all'Assemblea che discuterà il Bilancio al 31 dicembre 2011 risulta così composto:

<i>Componenti</i>	<i>Carica</i>	<i>esecutivi</i>	<i>non esecutivi</i>	<i>indipendenti</i>	<i>Data nomina</i>
BRUNA SEGRE Franca	Presidente	X			Assemblea 11/12/2009
SEGRE Massimo	Vice Presidente e Amministratore Delegato	X			Assemblea 11/12/2009
MOSCATELLI Vittorio	Amministratore Delegato	X			Assemblea 11/12/2009
CERIA Esterino	Amministratore		X	X	Assemblea 11/12/2009
RECCHI Claudio	Amministratore		X	X	Assemblea 16/11/2010

In data 1° gennaio 2010 il Consiglio di Amministrazione era così composto: Franca BRUNA SEGRE, Massimo SEGRE, Vittorio MOSCATELLI, Donato Maria PEZZUTO.

In merito alla composizione del Consiglio di Amministrazione si ricorda in particolare che:

- in data 4 maggio 2010 ha rinunciato al mandato il consigliere Donato Maria Pezzuto;

- in data 25 maggio 2010 è stato cooptato - come Consigliere di amministrazione il signor Claudio Recchi in sostituzione di Donato Maria Pezzuto
- in data 16 novembre 2010 l'Assemblea degli Azionisti ha nominato Claudio Recchi Consigliere di Amministrazione.

I requisiti di professionalità e onorabilità sono stati riconosciuti in capo a tutti i componenti del Consiglio, inoltre - in capo agli amministratori Esterino CERIA, Claudio Recchi - è stata riconosciuta la sussistenza del requisito di indipendenza.

Dal 1° gennaio 2010 al 31 dicembre 2010 il Consiglio in carica si è riunito 7 (sette) volte per esaminare e assumere deliberazioni in merito all'andamento della gestione, ai risultati consuntivi trimestrali e semestrali, alle proposte relative alla situazione finanziaria del Gruppo IPI e alle iniziative in corso nonché alle operazioni significative e con parti correlate presentate dall'amministratore esecutivo, coerentemente con quanto infra specificato. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre assunto deliberazioni in merito all'adeguamento dello Statuto a disposizioni di legge e all'acquisto di azioni proprie.

Curriculum e cariche in altre società rilevanti

Né lo Statuto né il Consiglio hanno definito un limite massimo agli incarichi ricoperti dagli Amministratori. Peraltro, le cariche attualmente ricoperte dagli Amministratori sono compatibili con un efficace svolgimento del ruolo di componente l'organo amministrativo della Società.

Segue una sintesi dei curriculum degli Amministratori con l'indicazione, delle cariche in altre società quotate, bancarie, finanziarie o di rilevanti dimensioni, ove dagli stessi ricoperte.

BRUNA SEGRE Franca, Presidente

Nata a Savona il 27/10/1926, dopo il Diploma in Ragioneria ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università di Torino. E' iscritta. dal 1965, all'Albo dei Consulenti del Lavoro e dal 1995 nel Registro dei Revisori Contabili.

Si segnalano le cariche di:

- Presidente del Consiglio di Amministrazione di MI.MO.SE. S.p.A., IPI Domani S.p.A., Studio Segre S.r.l., Savio S.p.A.;
- Presidente del Collegio Sindacale di Ceria Immobiliare S.p.A.; Esse Effe S.p.A.; Isolpack S.p.A; Torchio Daghero S.p.A..

SEGRE Massimo, Vice Presidente e Amministratore Delegato

Nato a Torino il 16/11/1959 ha conseguito la laurea in Economia e Commercio all'Università di Torino.

E' iscritto:

- all'albo dei Dottori Commercialisti, dei Ragionieri Commercialisti e dei Giornalisti; nel Registro dei Revisori Contabili nonché nel ruolo dei Revisori Ufficiali dei Conti;
- è perito del Giudice presso i Tribunali di Ivrea e TORINO, ed è iscritto all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Torino;
- è iscritto all'elenco dei Conciliatori e Arbitri tenuto dalla Camera di Conciliazione e Arbitrato presso la Consob.

Risulta inoltre inserito quale esperto nel Fondo Interbancario di Garanzia nonché nell'"Elenco degli Esperti per l'affidamento di incarichi ispettivi presso Società Fiduciarie"

Contitolare dello Studio Segre, siede in svariati Consigli di Amministrazione e in numerosi Collegi Sindacali .

Si segnalano le cariche di Consigliere di Amministrazione in C.I.R S.p.A., Cofide S.p.A., Management & Capitali S.p.A. tutte società quotate presso Borsa Italiana S.p.A della quale è Consigliere.

MOSCATELLI Vittorio, Amministratore Delegato

E' nato a Figino Serenza (Como) il 19/04/1956. Dopo la laurea in Giurisprudenza conseguita nel 1980 all'Università Statale di Milano ha seguito diversi corsi di specializzazione e formazione in materia finanziaria, tributaria, legale e marketing.

Dal 2001 al 2009 ha assunto cariche e funzioni di Amministratore Delegato in Cdb Web Tech, Old Management Ltd, BIM Alternative Investments, Romed e Romed International occupandosi di investimenti in e di venture capital, private equity ed hedge funds.

E' stato altresì componente il Consiglio di Gestione di Management & Capitali società di investimento quotata alla borsa Italiana.

Dal 1991 al 2000 si è occupato di promozione, sviluppo, trading e gestione di patrimoni immobiliari in Italia e in altri paesi europei, assumendo le funzioni prima di Direttore Centrale, e poi Direttore Generale ed infine Amministratore Delegato della Compagnia Immobiliare LASA.

Negli anni precedente è stato Direttore Centrale e Amministratore di alcune società del Gruppo Latina e Ausonia Assicurazioni.

CERIA Esterino, Amministratore

Nato a Torino il 25/10/1946. E' Presidente della Ceria Isolpack Spa società di famiglia costituita nel 1969 con la denominazione CERIA E. S.a. s.

Oltre che in Isolpack S.p.A. siede in altri svariati Consigli di Amministrazione.

RECCHI Claudio, Amministratore

Nato a Torino il 20/03/1955. Ha conseguito la laurea in Economia e Commercio all'Università degli studi di Torino nel 1981.

Presiede il Gruppo Recchi che opera da 70 anni nel settore delle costruzioni di infrastrutture e dell'ingegneria in Italia e nel mondo.

E' stato presidente del "Comitato Nazionale Imprese Generali" e vice presidente dell' "Associazione Nazionale Costruttori Edili" (ANCE).

Ha ricoperto la carica di Consigliere di Amministrazione di varie Società quotate: Olivetti, Mondadori, Buitoni, Tecnost, Acquedotto De Ferrari e Galliera, Banca Cuneese Lamberti e Meinardi.

Attualmente è Presidente e Amministratore Delegato della Recchi Ingegneria e Partecipazioni S.p.A.; Presidente del Consiglio di Amministrazione della Proger S.p.A; Amministratore di CIR S.p.A., Pirelli & C. Real Estate Spa, AON Italia S.p.A., Banca Albertini Syz

Ruolo degli organi delegati

A norma di Statuto, gli Amministratori cui sono stati delegati poteri devono riferire almeno trimestralmente al Consiglio ed al Collegio Sindacale sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo effettuate dalla Società e dalle proprie controllate.

Remunerazione degli Amministratori

Gli emolumenti al Consiglio di Amministrazione, nel corso del 2010, non hanno subito variazioni e pertanto corrispondono a quelli deliberati dall'assemblea degli azionisti dell'11 dicembre 2009 e dal Consiglio di Amministrazione riunitosi in pari data.

Comitati

Il Consiglio di Amministrazione, in considerazione dell'assetto societario della IPI S.p.A. non ha ritenuto necessario provvedere alla costituzione di alcun Comitato.

COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale è l'organo cui spetta la vigilanza sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza del sistema di controllo interno nonché dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e il suo concreto funzionamento; è inoltre chiamato a valutare l'indipendenza e l'idoneità tecnica della società di revisione che esercita il controllo contabile.

I componenti il Collegio Sindacale sono nominati per un periodo di tre esercizi e sono rieleggibili. Ciascuno dei componenti il Collegio Sindacale deve possedere i requisiti di onorabilità ed indipendenza previsti dalla legge.

Ai sensi dell'art. 17 dello Statuto il Collegio Sindacale è composto da tre Sindaci effettivi e due supplenti che devono tutti possedere il requisito dell'iscrizione al Registro dei Revisori Contabili ed aver esercitato l'attività di Sindaco effettivo per un periodo non inferiore a tre anni.

Il Collegio Sindacale in carica, scadrà alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011.

La nomina è avvenuta in occasione dell'assemblea di bilancio del 2008, con la presentazione di due liste di candidati corredate dall'informativa riguardante le caratteristiche professionali dei candidati.

I compensi per i Sindaci effettivi sono determinati nei minimi previsti dalle tariffe professionali.

Sono stati nominati sindaci effettivi: i signori, Fabrizio Manacorda, Antonio Massimo Musetti, Carlo Re; sindaci supplenti: i signori Maurizio Gili, , Marco Giuliani.

Il Collegio Sindacale al 31 dicembre 2010 è composto dai signori:

Musetti Antonio Massimo, Presidente del Collegio Sindacale

Nato a Carrara (MS) il 5/3/1962. Dottore Commercialista ed iscritto al Registro dei Revisori Contabili, Consulente Tecnico e Perito del Giudice Civile e di quello penale per i Tribunali e le Procure della Repubblica di Massa, La Spezia, Parma, Milano e Roma e svolge anche funzioni di curatore, commissario giudiziale e liquidatore. Ricopre analoghe funzioni in alcune Società appartenenti al Gruppo.

Re Carlo, Sindaco Effettivo

È nato a Torino l'1/2/1945, laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Torino, è Dottore Commercialista, Revisore Ufficiale dei Conti, Revisore Contabile e Consulente del Giudice. Ricopre analoghe funzioni in alcune Società appartenenti al Gruppo.

Manacorda Fabrizio, Sindaco Effettivo

Nato a Casale Monferrato il 21/11/1942, laureato in Economia e Commercio presso l'Università di Torino, svolge la professione di dottore commercialista.

E' componente il Collegio Sindacale di società operanti in campo bancario, finanziario e industriale nonché consulente del giudice presso il Tribunale di Torino.

REVISIONE LEGALE

La revisione legale è esercitata ai sensi di legge dalla società KPMG S.p.A.

RAPPORTI CON I SOCI

Investor Relations

La IPI S.p.A., inserita nell'elenco delle Società ad azionariato diffuso, ha ritenuto conforme ad un proprio interesse mantenere un dialogo continuativo con gli Azionisti.

Il Consiglio di Amministrazione della Società, anche al fine di assicurare una corretta, continua e completa comunicazione, ha valutato opportuno non sopprimere la funzione di *Investor Relator* affidata al Direttore Generale Fosco Ferrato.

SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO

Il sistema di controllo interno di IPI è un insieme di regole, procedure, strutture organizzative finalizzate a garantire l'attendibilità, l'affidabilità, la chiarezza, la tempestività dell'informativa finanziaria nonché a prevenire - attraverso l'identificazione, la valutazione, l'individuazione dei controlli - i rischi d'impresa e consentire il raggiungimento di tutti gli obiettivi aziendali.

L'Amministratore Delegato, con il supporto degli organi interni di controllo, cura che il Sistema di Controllo Interno sia parte integrante della operatività del Gruppo attivando a tale fine processi di informazione e formazione e sistemi di controllo; verifica, con cadenza annuale, l'adeguatezza e il corretto funzionamento del medesimo al fine di assicurarsi che i rischi aziendali siano identificati e, all'occorrenza, procede ai dovuti aggiornamenti e implementazioni.

Preposto al sistema di controllo interno/internal audit

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato il Preposto al Sistema di Controllo Interno ed ha assegnato la funzione ad un consulente esterno alla struttura.

Il Preposto non è responsabile di alcuna area operativa e non dipende gerarchicamente da alcun responsabile di aree operative.

Il Consiglio ha inoltre deciso di dare corpo alla funzione di Internal Audit attribuendone la responsabilità al consulente esterno che ricopre il ruolo di Preposto al Sistema di Controllo Interno.

I risultati degli interventi di audit sono presentati all'Amministratore Delegato, al Direttore Generale e al Collegio Sindacale.

Codice Etico

A seguito dell'adozione del Modello Organizzativo ai sensi del D.L. 231/01 da parte delle società controllate, il Consiglio di Amministrazione, in data 17 giugno 2009, ha sostituito il Codice Etico con il Codice Etico del Gruppo IPI.

Il Codice Etico del Gruppo IPI, approvato anche dalle società controllate è stato consegnato a tutti i dipendenti, consulenti, collaboratori, ovvero a tutti coloro che contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi aziendali ed è consultabile sul sito internet della società.

In base al Codice Etico i dipendenti del Gruppo sono tenuti a fornire, ciascuno per quanto di propria competenza, supporto nell'attività di verifica della qualità e dell'efficacia del Sistema di Controllo Interno.

Modello di Organizzazione Gestione e controllo

Il Modello, la cui struttura si ispira alle linee guida redatte da Confindustria, dopo aver individuato in premessa la normativa applicabile, definisce la metodologia e l'identificazione delle attività a rischio di reato, i relativi controlli, individuando le attività aziendali e le funzioni a cui tali controlli devono essere riferiti, nonché le sanzioni applicabili.

In particolare il Modello prevede la nomina di un Organismo di Vigilanza a composizione plurisoggettiva, stabilisce i requisiti, le funzioni e la collocazione di tale Organismo, affidandogli il compito di vigilare sul funzionamento e sull'osservanza del Modello stesso e l'aggiornamento, disciplinando gli obblighi di informazione nei suoi confronti da parte della struttura aziendale. La funzione di Organismo di Vigilanza è stata affidata dal Consiglio a due consulenti esterni di cui uno svolge anche la funzione di Preposto al Sistema di Controllo Interno.

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. ha altresì diffuso il Modello a tutti i dipendenti della Società. Le Società controllate operative hanno adottato un proprio Modello Organizzativo in linea con quello adottato dalla capogruppo IPI S.p.A.

Il Modello Organizzativo di IPI S.p.A. è disponibile sul sito della Società www.ipi-spa.com.

Struttura Organizzativa

Disposizioni/Comunicazioni Organizzative

I ruoli e le funzioni sono definite da un sistema di Disposizioni/Comunicazioni Organizzative emesse dalle competenti funzioni aziendali che individuano i responsabili delle diverse aree nonché gli assetti organizzativi a livello operativo.

L'emissione delle Disposizioni/Comunicazioni Organizzative sono comunicate a tutto il personale dipendente e sono disponibili sull'intranet aziendale.

Procure e Deleghe

Il Consiglio di Amministrazione ha conferito al Presidente, al Vice Presidente, e all' Amministratore Delegato tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione.

I poteri al management, ove ritenuti necessari allo svolgimento delle attività, sono attribuiti tramite procure generali, speciali e specifiche deleghe.

Tutte le procure consentono di individuare in modo preciso le attività svolte da ciascun procuratore e risultano coerenti con la posizione che tali soggetti ricoprono all'interno della struttura organizzativa.

Procedure Operative

A fronte delle attività a rischio, la società si è dotata di un insieme di procedure interne atte ad assicurare la corretta applicazione delle direttive aziendali, la tracciabilità e verifica delle operazioni svolte e l'effettiva separazione delle funzioni.

Inoltre IPI, a seguito dell'ottenimento del Certificato di Qualità, ha predisposto il "Manuale Qualità" nel quale sono raccolte le procedure cui le società del Gruppo devono attenersi nell'erogazione dei servizi.

Internal dealing

Il *"Codice di comportamento in materia di Internal Dealing e di tenuta del Registro delle Persone che hanno accesso a Informazioni Privilegiate"*, a seguito del delisting non è più operativo in quanto non vi è più materia oggetto di regolamentazione.

Restano, tuttavia, immutati i principi generali in base ai quali tutti gli Amministratori e le persone che entrano in possesso di informazioni riservate nel corso dello svolgimento delle loro funzioni sono tenute a rispettare le procedure stabilite dalla Società per la diffusione al mercato delle notizie price sensitive, essendo comunque IPI tra i soggetti emittenti titoli diffusi

PARTE SECONDA

Sistemi di controllo dei rischi e di controllo interno in relazione al processo di Informazione Finanziaria (ai sensi dell'art. 123 bis comma 2 lett. b del TUF)

Il sistema di controllo dei rischi e di controllo interno in relazione al processo di Informazione Finanziaria fa parte del sistema di Controllo Interno e si pone come obiettivo di garantire l'affidabilità, l'attendibilità, l'accuratezza e la tempestività del processo di informativa finanziaria.

Gli elementi fondamentali del sistema del controllo contabile sono:

- le procedure aziendali rilevanti ai fini della predisposizione e diffusione dell'informativa contabile che comprendono le istruzioni operative di bilancio, reporting e calendari contabili;
- il processo di identificazione dei principali rischi legati all'informazione contabile,
- l'attività di risk assessment, svolta con cadenza annuale,
- la valutazione periodica – effettuata in occasione dei bilanci annuali dal Responsabile Amministrazione Finanza e Controllo - dell'adeguatezza e dell'effettiva applicazione dei controlli chiave individuati.

Il sistema di controllo contabile - si riferisce all'informativa finanziaria e cioè all'insieme di documenti e delle informazioni diffuse relative al:

- Bilancio di esercizio di IPI Spa:
- Bilancio Consolidato e relazione finanziaria semestrale consolidata

Le procedure aziendali, esplicitate nel "Manuale Procedure Operative" adottate da tutte le aree operative delle società del Gruppo, consentono:

- il raggiungimento degli obiettivi aziendali in materia di correttezza e veridicità delle informazioni finanziarie diffuse relative ai fatti di gestione,
- in vigore dell'obbligo, il rilascio delle attestazioni, da parte del legale rappresentante circa l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili in sede di formazione del bilancio di esercizio e della relazione semestrale nonché della corrispondenza dei valori esposti alle risultanze dei libri e delle scritture contabili.
- di delineare il perimetro dei processi di formazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato e della relazione finanziaria semestrale,

Inoltre, a livello di ogni singolo processo, le procedure aziendali identificano i seguenti principali aspetti:

- i ruoli e le Responsabilità degli Enti/Funzioni coinvolti nel processo,
- le fasi del processo,
- i flussi di input e output,
- gli obiettivi di controllo interno,
- i punti di controllo rilevanti che soddisfano gli obiettivi di controllo,
- i sistemi informativi a supporto del processo

Si informa, infine, che il "Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari" non è più presente in IPI S.p.A. poichè, a seguito del "*delisting*" della Società e all'inserimento della medesima nell'Elenco degli Emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante, tale figura non è più richiesta dalla normativa in vigore. Di fatto, sono rimasti immutati i presidi operativi, affidati al Direttore Amministrativo e Finanziario.

Torino, 11 marzo 2011