

RELAZIONE SULLA GESTIONE  
E BILANCI al 31 dicembre 2009





---

BILANCIO DI ESERCIZIO  
al 31 dicembre 2009

IPI S.p.A

Sede legale Via Nizza, 262/57 – 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	8
PRINCIPALI DATI ECONOMICO-FINANZIARI	9
INFORMAZIONI SULLE AZIONI E SUGLI AZIONISTI	11
<b>RELAZIONE SULLA GESTIONE</b>	<b>13</b>
• Scenario di mercato	17
• Aree di attività	19
• Risorse umane	25
• Vertenze in corso	27
CORPORATE GOVERNANCE	29
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO CONSOLIDATO	30
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA IPI S.P.A.	36
ANDAMENTO SOCIETÀ CONTROLLATE	41
RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE	47
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	49
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE SVILUPPO DELLA GESTIONE	55
PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELLA PERDITA DI ESERCIZIO	57
<b>BILANCIO DI ESERCIZIO IPI S.P.A.</b>	<b>58</b>
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	59
• Conto Economico Complessivo	61
• Variazione Patrimonio Netto	62
• Rendiconto Finanziario	63
• Principi contabili e note esplicative	64
<b>BILANCIO DI ESERCIZIO CONSOLIDATO</b>	<b>139</b>
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	141
• Conto Economico Complessivo	143
• Variazione Patrimonio Netto	144
• Rendiconto Finanziario	145
• Principi contabili e note esplicative	146
<b>ALLEGATI</b>	
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 sui quotidiani La Stampa e Il Sole 24 Ore in data 23 marzo 2010.

Gli Azionisti sono convocati in assemblea ordinaria e straordinaria in Torino, presso l'Hotel Le Meridien Turin Art+Tech, Via Nizza 230 (Lingotto) per le ore 11:00 del 14 aprile 2009 in prima convocazione e occorrendo in seconda convocazione, per il giorno 15 aprile 2009 stesso luogo ed ora, per deliberare sul seguente

### **ORDINE DEL GIORNO**

#### **Parte Ordinaria**

1. Relazione sulla gestione e Bilancio d'esercizio al 31.12.2009. Relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.
2. Conferimento incarico per la revisione del Bilancio d'esercizio, del Bilancio Consolidato e della regolare tenuta della contabilità sociale per gli esercizi 2010 – 2011 – 2012 ai sensi dell'art. 116, comma 2, del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (TUF); determinazione del relativo compenso.
3. Proposta di autorizzazione ad acquistare e disporre di azioni proprie.

#### **Parte Straordinaria**

4. Proposta di modifica dello Statuto Sociale e di conferimento di delega al Consiglio di Amministrazione ad aumentare il capitale sociale ed emettere obbligazioni convertibili.

## Organi di Amministrazione e Controllo

### Consiglio di Amministrazione

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

Presidente Franca Bruna Segre

Vice Presidente Massimo Segre

Amministratore Delegato Vittorio Moscatelli

Amministratori Esterino Ceria  
Donato Pezzuto

Direttore Generale Fosco Ferrato

La nomina del Presidente, Vice Presidente e Amministratore Delegato è avvenuta da parte del Consiglio di Amministrazione in data 11 dicembre 2009

In data 1° gennaio 2009 il Consiglio di Amministrazione era così composto:

Presidente e Amministratore delegato: Francesco Tatò;

Amministratori: Riccardo Bonasso, Silvano Boroli, Giovanni Ferreri, Giovanni Ossola, Pier Ettore Olivetti Rason, Donato Pezzuto.

Nel corso dell'esercizio 2009 il Consiglio di Amministrazione ha avuto le seguenti variazioni:

- 26.06.2009 Pier Ettore Olivetti Rason rinuncia al mandato di Consigliere
- 30.06.2009 Silvano Boroli rinuncia al mandato di Consigliere
- 30.06.2009 Il Consiglio di Amministrazione coopta i Consiglieri Massimo Segre e Vittorio Moscatelli
- 30.06.2009 Il Consiglio di Amministrazione nomina Vittorio Moscatelli Amministratore Delegato in sostituzione di Francesco Tatò confermato come Presidente
- 30.10.2009 Francesco Tatò rinuncia alla carica di Presidente e di Consigliere di Amministrazione
- 09.11.2009 Il Consiglio di Amministrazione coopta Franca Bruna Segre come Consigliere e la nomina Presidente del Consiglio di Amministrazione
- 09.11.2009 Riccardo Bonasso, Giovanni Ferreri, Giovanni Ossola e Donato Pezzuto rinunciano al mandato di Consiglieri
- 11.12.2009 Assemblea degli Azionisti nomina il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica

## **Collegio Sindacale**

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

Presidente Antonio Massimo Musetti

Sindaci Effettivi Fabrizio Manacorda  
Carlo Re

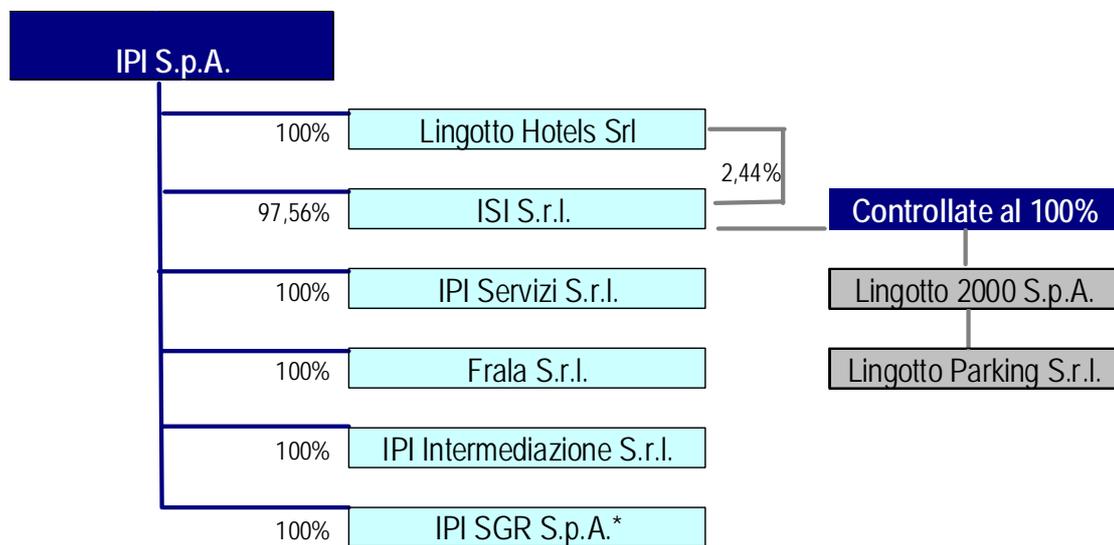
Sindaci Supplenti Maurizio Gili  
Marco Giuliani

## **Società di Revisione**

Incarico conferito dall'Assemblea degli Azionisti del 03/05/2006 per il periodo 2006 – 2011.

KPMG S.p.A.

## Struttura Societaria del Gruppo (al 31/12/2009)



\* Società non operativa

Il 19 gennaio 2010 è stato acquisito il 100% di Sviluppo Comparto 4 S.r.l.  
L'11 settembre 2009 IPI ha acquistato lo 0,02 % di ISI S.r.l. arrivando a possedere l'intero capitale sociale, direttamente il 97,56 % e indirettamente tramite Lingotto Hotels s.r.l. il 2,44%  
L'11 novembre 2009 è stata venduta l'intera partecipazione in IPI Porta Vittoria S.p.A.

## Principali Dati Economico - Finanziari

### Grandezze di performance

Nella Relazione sulla Gestione e nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2009, 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: EBITDA= 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

	2009	2008
	(euro milioni)	
<b>Dati Economici</b>		
Ricavi e Proventi	27,0	50,8
Margine operativo lordo (EBITDA)	6,8	33,7
Risultato operativo (EBIT)	4,6	25,5
Risultato prima delle imposte	0,8	13,1
Risultato netto	0,5	10,1
<b>Dati Patrimoniali</b>		
	31.12.2009	31.12.2008
Indebitamento finanziario netto	77,9	226,9
Patrimonio netto	167,2	134,2
Capitale investito netto	245,1	361,1
Valore degli immobili	232,1	371,3
	2009	2008
Numero medio dei dipendenti	146	158
Numero dipendenti al 31 dicembre	140	147
<b>Principali Indicatori</b>		
ROE – Redditività del capitale proprio	0,00	0,08
ROI – Redditività operativa	0,01	0,06
ROS – Redditività dei ricavi	0,17	0,46
Indebitamento finanziario netto/Patrimonio netto	0,47	1,71
Patrimonio netto per azione	2,3	3,3

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

	2009	2008
	(euro milioni)	
<b>Dati Economici</b>		
Ricavi e Proventi	4,0	4,6
Margine operativo lordo (EBITDA)	1,4	29,0
Risultato operativo (EBIT)	(5,4)	10,1
Risultato prima delle imposte	(6,6)	6,4
Risultato netto	(5,3)	10,0
Utile (Perdita) per azione espressa in centesimi di euro	(0,08)	0,25
<b>Dati Patrimoniali</b>		
	31.12.2009	31.12.2008
Posizione finanziaria netta	65,2	(39,3)
Patrimonio netto	162,1	134,8

## 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

Nella tabella che segue viene riportato 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.

Azionista	n. azioni	%
IPI Domani S.p.A.	66.413.306	93,052
FINPACO PROPERTIES S.p.A. in liquidazione con vincolo di sequestro penale e diritto di voto al custode giudiziario	3.853.360	5,399

Nel giugno 2009 IPI DOMANI S.p.A., società interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A. (posseduta per il 60% da Massimo Segre e per il 40% da Franca Bruna Segre) ha acquistato azioni IPI pari al 75,87% del capitale sociale, e nei mesi successivi ha lanciato un'Offerta

Pubblica di Acquisto, al termine della quale IPI DOMANI S.p.A. è risultata possedere complessivamente n. 66.413.306 azioni IPI S.p.A. pari al 93,052% del capitale sociale.

Borsa Italiana S.p.A., avendo IPI Domani S.p.A. rinunciato a ricostituire il flottante come aveva preannunciato al momento della OPA, ha disposto la revoca dalla quotazione nel Mercato Telematico Azionario, segmento Standard, classe 1 delle azioni IPI (IT0001354155) a decorrere dal 15 ottobre 2009.

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.

## Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

i fatti di rilievo che si sono verificati nel corso dell'esercizio 2009 riguardanti o che hanno interessato il Gruppo IPI sono stati:

- l'integrale sottoscrizione e versamento dell'aumento di capitale di circa 30,5 milioni di euro;
- il controllo di oltre il 93% del capitale sociale di IPI assunto da un nuovo Azionista: Ipi Domani S.p.A (posseduta da Franca Bruna Segre e Massimo Segre tramite MI.MO.SE. S.p.A.), e a seguito del cambiamento dell'azionista di controllo è stato nominato un nuovo Consiglio di Amministrazione, un altro Presidente: Franca Bruna Segre e come Amministratore Delegato: Vittorio Moscatelli. Nei primi mesi del 2009 Banca Intermobiliare, a seguito della escussione del pegno delle azioni IPI di titolarità dell'allora azionista di controllo, aveva acquisito la maggioranza del capitale sociale di IPI e di conseguenza ha promosso un'offerta pubblica di acquisto. Banca Intermobiliare ha poi ceduto le azioni IPI a Ipi Domani S.p.A. attuale azionista di controllo;
- la vendita della società IPI Porta Vittoria S.p.A., proprietaria dell'omonima area in fase di sviluppo in Milano, sulla base di una valutazione dell'area di circa 134 milioni di euro, ha consentito di compensare circa 80 milioni di debito, di inscrivere un credito garantito di circa 54 milioni esigibile tra 36 mesi e di non dover investire risorse finanziarie importanti peraltro ancora da assumere per sviluppare l'iniziativa che prevedeva la realizzazione di oltre mq.40.000 di superfici fuori terra (oltre a parcheggi interrati) a diversa destinazione;
- la transazione conclusa con Risanamento nel mese di agosto 2009, divenuta efficace nel dicembre 2009 di cui è stata data esecuzione il 19 gennaio 2010 con l'acquisto da parte di IPI e la cessione da parte di Risanamento a titolo transattivo, di Sviluppo Comparto 4 s.r.l. proprietaria di un patrimonio immobiliare di 43 milioni di euro gravato da debiti a medio lungo termine per 16 milioni euro. Con tale accordo sono stati chiusi diversi contenziosi aperti da IPI relativi a un indennizzo richiesto per la mancata permuta di diritti edificatori sull'area Porta Vittoria, la restituzione di una caparra

versata a suo tempo per l'acquisto di una porzione dell'area ex Falk a Sesto S. Giovanni (MI), vizi di immobili ceduti dal Gruppo Risanamento a IPI, crediti non pagati.

- La notifica da parte della Agenzia delle Entrate di avvisi di accertamento di imposte che sarebbero dovute a seguito di operazioni di lease back e operazioni ritenute elusive di conferimenti/cessioni di aziende 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 imposte (oltre sanzioni e interessi) a fronte dei quali, pur nella convinzione che non siano dovuti sono stati effettuati accantonamenti a fondo rischi per 14 milioni di euro;
- la revoca da metà ottobre dalla quotazione in Borsa delle azioni IPI, a seguito della riduzione del flottante a meno del 10% dopo l'OPA promossa da IPI Domani S.p.A.

Le vicende prima dell'azionista di controllo e poi quelle societarie hanno per gran parte dell'esercizio 2009 tenuto il Gruppo IPI in una situazione di attesa degli eventi, senza un piano industriale o comunque linee strategiche di sviluppo dell'attività, situazione di stallo che ha ovviamente avuto riflessi negativi sull'attività e sul conto economico.

Nella seconda parte dell'esercizio, con la definizione degli assetti proprietari, IPI ha compiuto delle scelte: vendita di Porta Vittoria, transazione con Risanamento, sviluppo dei servizi immobiliari, che segnano l'evoluzione futura dell'attività del Gruppo.

Ciò nonostante, pur con una rilevante componente di poste straordinarie e non ricorrenti, il bilancio consolidato 2009 del Gruppo IPI si chiude in utile

I principali dati economico-patrimoniali e finanziari del bilancio consolidato 2009 sono:

	2009	2008
	(euro milioni)	
<b>Dati Economici</b>		
Ricavi e Proventi	27,0	50,8
Margine operativo lordo (EBITDA)	6,8	33,7
Risultato operativo (EBIT)	4,6	25,5
Risultato prima delle imposte	0,8	13,1
Risultato netto	0,5	10,1
<b>Dati Patrimoniali</b>		
	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Indebitamento finanziario netto	77,9	226,9
Patrimonio netto	167,2	134,2
Capitale investito netto	245,1	361,1
Valore degli immobili	232,1	371,3

I ricavi 2009, quasi dimezzati rispetto all'esercizio precedente, sono il riflesso delle minori vendite di immobili anche per effetto della crisi del mercato immobiliare. La forte contrazione non è del tutto significativa per una immobiliare come il Gruppo IPI che solo in parte opera nel trading immobiliare, volendo concentrarsi in modo prevalente sui servizi immobiliari ove si è registrata una leggera crescita dei ricavi rispetto al 2008, e nelle operazioni di sviluppo e valorizzazione che generano ricavi non ricorrenti. Sulla diminuzione dei ricavi ha inciso anche l'andamento negativo dell'attività alberghiera, attività esercitata strumentalmente per valorizzare i due immobili ad uso ricettivo che fanno parte del complesso de il Lingotto.

**Il risultato consolidato del 2009 è un utile di 0,5 milioni**, rispetto a un utile di 10,1 milioni del 2008 determinato da partite straordinarie. Al risultato 2009 concorrono in positivo per 3,9 milioni (12 milioni nel 2008) il rilascio di fondi e proventi straordinari al netto di accantonamenti ed oneri straordinari. La cessione della partecipazione in IPI Porta Vittoria, la transazione con Risanamento e gli accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate con il relativo accantonamento al fondo rischi hanno determinato tutto il conto economico consolidato IPI.

Il risultato 2009 della gestione caratteristica (compresa la gestione degli alberghi) è positivo per 2,9 milioni di euro, rispetto ad un risultato di 9,5 milioni del 2008. Il peggioramento di 6,6 milioni di euro è la conseguenza dei minori margini sulle vendite di immobili (come illustrato per effetto della contrazione delle vendite) e della perdita dell'attività alberghiera

Ha concorso al risultato anche una sostanziale riduzione degli oneri finanziari correlata all'andamento dei tassi di interesse.

Il valore del **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI in bilancio al 31 dicembre 2009 è di **232,1 milioni** di euro rispetto ai 371,3 milioni di euro a fine 2008. Non è stato interessato da svalutazioni o ripristini di valore nel 2009. La diminuzione è conseguente alle cessioni in particolare dell'area in Milano Porta Vittoria.

**L'indebitamento finanziario netto è di 77,9 milioni** di euro nel 2009 (considerato un credito finanziario di oltre 54 milioni connesso alla vendita di Porta Vittoria) rispetto ai 226,9 milioni di euro del 2008.

Il cash flow dell'attività ordinaria è positivo, e i flussi di cassa ordinari sono generati dagli immobili in locazione oltre che dai ricavi per i servizi immobiliari prestati. La definizione di contenziosi, posizione debitorie arretrate e gli investimenti su Porta Vittoria, fino a che è rimasta di proprietà, hanno assorbito cassa generata dall'aumento di capitale e dalle vendite di unità immobiliari.

## Scenario di Mercato

### Andamento del Mercato Immobiliare in Italia nel 2009

Nel 2009 in Italia il mercato della compravendita e locazione immobiliare ha mantenuto l'andamento riscontrato alla fine del 2008: prezzi di vendita e canoni in diminuzione seppur minore rispetto al 2008, domanda molto selettiva, minor numero di transazioni, tempi di vendita e locazione più lunghi. Il timore di una crisi peggiore e l'aver previsto che il 2009 non sarebbe migliorato rispetto al 2008 ha portato a una percezione della crisi meno negativa sebbene permanga una situazione molto difficile.

Il mercato dei servizi immobiliari si è mantenuto ai livelli dell'anno precedente, con un aumento della concorrenza anche sui prezzi, spostandosi operatori in questo settore a seguito della contrazione del mercato dello sviluppo e della compravendita.

Nel settore dei fondi immobiliari in Italia ci sono state poche nuove iniziative, tutte sulla base di conferimenti di soggetti (enti previdenziali ed enti pubblici) che per ottimizzare la gestione degli immobili ed in parte per dismettere patrimoni immobiliari hanno costituito dei veicoli dedicati. Non vi sono stati collocamenti di quote di fondi immobiliari al pubblico dei risparmiatori nonostante il risparmiatore italiano sia molto propenso all'investimento immobiliare. Le SIIQ non hanno ancora trovato sbocco sul mercato, anche se si è confidenti nello strumento verso il quale il gruppo IPI è intenzionato a sviluppare una iniziativa con altri promotori.

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

#### RESIDENZIALE

---

Nel 2009 il mercato residenziale nelle grandi aree urbane italiane ha mostrato un ulteriore affaticamento, anche se nel secondo semestre si è passati da una situazione di calo alla stabilità. La città che ha tenuto meglio è stata Genova mentre le più colpite sono state Milano e Bologna. Nei maggiori mercati urbani la domanda di abitazioni è sempre più debole.

La conseguenza di questa domanda debole e attendista è un calo significativo del numero di compravendite.

La lentezza e incertezza delle dinamiche negoziali si riflette sui tempi di vendita ancora più dilatati e sugli sconti in costante aumento.

Hanno risentito di tale andamento anche le abitazioni di pregio che iniziano a risultare anch'esse in flessione.

## UFFICI

---

Per quanto concerne gli immobili ad uso direzionale si è registrato un ulteriore peggioramento della domanda e di conseguenza, del numero delle compravendite e delle nuove locazioni, in connessione alla crisi economica generale.

In questo comparto le indicazioni prevalenti sono di flessione per quanto concerne le compravendite e di stabilità per le locazioni, seppure con tendenza alla rinegoziazione in diminuzione dei canoni e riduzione delle superfici occupate.

Per il comparto direzionale le indicazioni riflessive si fanno più marcate nelle città minori, con trend che accomunano le tempistiche di vendita e locazione agli sconti praticati.

## COMMERCIALE

---

Il mercato degli immobili commerciali mostra un'evidente debolezza nel comparto negozi di città, mentre risulta essere un segmento di mercato in sostanziale tenuta per le medie e grandi superfici di vendita.

## INDUSTRIALE E LOGISTICA

---

Il mercato degli immobili ad uso produttivo ha continuato a registrare un calo del numero delle transazioni per assenza di domanda, meglio quello delle locazioni, tempi di permanenza sul mercato allungati e percentuali di sconto, rispetto ai prezzi iniziali richiesti, che talvolta superano il 10%.

Trend leggermente migliore per gli immobili da destinare a logistica dove è presente una domanda di spazi, ma solo di buona qualità, reperibile quasi esclusivamente nelle nuove realizzazioni.

## INIZIATIVE DI SVILUPPO

---

La crisi del mercato ha sostanzialmente fermato molte iniziative di sviluppo e trasformazione urbanistica, fatta eccezione per alcune iniziative in grandi città (esempio Milano) connesse a grandi eventi oppure iniziative la cui progettazione era iniziata negli anni scorsi. Vi sono in questo ambito molte opportunità di investimento, di fatto limitate dalla contrazione del credito bancario rivolto all'immobiliare.

## AREE di ATTIVITA'

### Patrimonio Immobiliare

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

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

	AL 31/12/2008		AL 31/12/2009		Società proprietaria	Scadenza finanziamenti	Classificazioni contabile dei beni	Garanzie
	Valore contabile	Debiti bancari residui	Valore contabile	Debiti bancari residui				
Porta Vittoria	135.236	-	-	-				
<b>Progetti di sviluppo</b>	<b>135.236</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>				
Uffici e magazzini	76.390	-	75.523	-	Lingotto 2000 S.p.A.		1) - 2)	
Bolla, Eliporto, Ristopista	6.695	-	6.570	-	Lingotto 2000 S.p.A.		1)	
Parcheggi	5.423	-	5.362	-	Lingotto Parking S.r.l.		2)	
Hotel Le Meridien	21.473	17.332	21.243	16.206	Lingotto Hotels S.r.l.	07/2016	3)	c)
Hotel Art + Tech	15.369	-	15.218	-	Lingotto Hotels S.r.l.		2)	
<b>Lingotto</b>	<b>125.350</b>	<b>17.332</b>	<b>123.916</b>	<b>16.206</b>				
TO Marentino	3.500	-	3.500	-	IPI S.p.A		4)	
BO via Darwin	30.500	-	30.500	-	ISI S.r.l.		4)	
FI via Campofiore	13.600	77.394	13.600	77.406	ISI S.r.l.	06/2010	4)	a)d)
TO via Olivero	790		790			ISI S.r.l.		4)
PD via Uruguay	10.600	10.881	10.426	10.475	IPI S.p.A	10/2019	5)	c)
VE via Brunacci	20.900	20.311	20.635	19.552	IPI S.p.A	10/2019	5)	c)
MI c.so Magenta	30.865	17.298	28.778	16.199	Frala S.r.l	12/20-10/12	4)	b)d)
<b>Trading</b>	<b>110.755</b>	<b>125.884</b>	<b>108.229</b>	<b>123.632</b>				
<b>Totale Patrimonio</b>	<b>371.341</b>	<b>143.216</b>	<b>232.145</b>	<b>139.838</b>				

- 1) Investimenti imm.ri-immobili di proprietà
- 2) Attività materiali-immobili, impianti e macchinari di proprietà
- 3) Attività materiali-beni in locazione finanziaria
- 4) Rimanenze di magazzino
- 5) Investimenti imm.ri-beni immobili in locazione finanziaria

- a) Ipoteca a BPL sui 3 immobili e 100% quote lingotto Parking Srl
- b) Ipoteca su parte degli immobili :  
Banco di Sardegna - palazzina 11  
Banca delle Marche - palazzina 13 e 12
- c) Trattasi di immobili detenuti attraverso contratti di leasing finanziario ove la proprietà dell'immobile in capo alla società di leasing costituisce garanzia a fronte del finanziamento concesso
- d) Fidejussioni

**Immobili da trading**, ubicati nelle grandi realtà urbane del nord e centro nord, risulta nel suo insieme di elevata qualità, in parte locato e in tal caso a primari conduttori che sono impegnati con contratti a medio-lungo termine. Il loro valore al 31 dicembre 2009 è di 108,2 milioni (110,8 milioni nel 2008). Nel corso del 2009 è proseguita la vendita frazionata del complesso in Milano, Corso Magenta, e si è avviata la valorizzazione del fabbricato in Firenze, condotto in locazione in passato da un solo utilizzatore e attualmente vuoto, progettando una sua trasformazione in un edificio con molteplici utilizzatori e destinato ad uffici e residenze. Degli altri immobili, quelli locati si andrà verso una vendita a investitori, quelli liberi in particolare il complesso di Marentino si andrà verso una valorizzazione tenuto conto delle nuove possibilità offerte dagli strumenti urbanistici.

**Immobili a reddito**, costituito dal 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 (Le Meridien Lingotto e Le Meridien Turin Art+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 esercitata è volta a garantire e sviluppare l'importante immobile in un'ottica di ottimizzazione della redditività suscettibile di ulteriore creazione di valore sia nella parte ricettiva e terziaria sia per quanto concerne i parcheggi. Il valore di bilancio dell'intero complesso di proprietà alla fine del 2009 è di 123,9 milioni (125,4 milioni nel 2008)

**Operazioni di sviluppo.** L'iniziativa principale è stata quella dell'area di Porta Vittoria in Milano che nel corso dell'esercizio è stata venduta. Nel 2010 sono entrate nel patrimonio altre importanti iniziative di sviluppo e valorizzazione localizzate a Pavia, Agnano, Napoli e Villastellone che nel corso del 2010 verranno sviluppate e costituiscono una componente importante dell'attività del Gruppo nei prossimi anni.

Di seguito una tabella che riepiloga sinteticamente le variazioni intervenute nel 2009 nel patrimonio immobiliare del Gruppo:

Importi in €/000	Immobili da investimento	Immobili in fase di sviluppo	Immobili da commercializzare	Totale
Saldo al 31 dicembre 2008	125.350	135.236	110.755	371.341
Acquisti/Vendite e variazione area di consolidamento		(135.236)	(2.087)	(137.323)
Costi incrementativi	12			12
Riclassifiche				-
Rivalutazioni (Svalutazioni)				-
Ammortamenti	(1.446)		(439)	(1.885)
Saldo al 31 dicembre 2009	123.916	-	108.229	232.145

L'iniziativa di Porta Vittoria è stata venduta, nel novembre 2009, sulla base di una valutazione dell'area di 134 milioni di euro. Le variazioni relative al Lingotto sono da attribuirsi sostanzialmente agli ammortamenti. Le variazioni dell'immobile in Milano, Corso Magenta sono esclusivamente da imputare alla vendita di alcune porzioni.

I contratti di locazione degli immobili: Lingotto, Bologna, Padova, Venezia-Mestre pur essendo concentrati su un numero limitato di conduttori, sono proseguiti nel 2009 senza sostanziali variazioni o disdette .

## **Promozione e coordinamento di operazione di sviluppo immobiliare**

Una delle attività storiche e caratteristiche del Gruppo IPI è la prestazione di servizi di promozione, direzione e coordinamento di operazioni di sviluppo immobiliare, trasformazione e riqualificazione di aree e immobili.

L'attività è svolta sia su proprietà di terzi sia per il Gruppo stesso quando investe in iniziative di sviluppo. A seguire nelle iniziative di sviluppo poi il Gruppo IPI presta altri servizi immobiliari in particolare quelli di intermediazione.

Le iniziative di terzi di cui il Gruppo ha curato il development nel corso del 2009 sono state:

### *Borello - Marina di Pisa*

A Marina di Pisa l'iniziativa prevede la realizzazione di un porto turistico di 500 posti barca e l'insediamento di funzioni residenziali, turistico-ricettive, commerciali, artigianali e di servizio per complessivi 55.000 mq di superficie utile lorda. Le attività svolte riguardano il coordinamento dell'intero progetto.

Nel corso del 2009 è stata sviluppata e approfondita la progettazione definitiva degli insediamenti retroportuali finalizzata alla presentazione delle domande dei permessi di costruire. E' proseguita la bonifica delle aree .

L'incarico di commercializzazione delle porzioni residenziali e commerciali della stessa iniziativa è affidato a IPI Intermediazione.

### *Cosmopolitan – Tirrenia*

Incarico di coordinamento tecnico dell'iniziativa immobiliare a Tirrenia per la Cosmopolitan Film Srl. L'iniziativa 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.

Le attività svolte hanno avuto come esito anche l'acquisizione dell'incarico a IPI Intermediazione di promuovere la vendita delle residenze,

#### Sviluppo Navicelli – Pisa

Incarico di coordinamento tecnico dell'iniziativa immobiliare a Pisa, compresa nel Piano Particolareggiato "Parco Urbano di Porta a Mare ed area per insediamenti per la cantieristica da diporto e attività complementari", prevede la realizzazione di superfici artigianali, di servizio alla nautica, commerciali e terziarie, di una darsena, e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### Porta Vittoria

Per l'iniziativa in Milano Porta Vittoria, di una società del Gruppo è stata coordinata la progettazione, l'attuazione della convenzione urbanistica e il coordinamento dei lavori di urbanizzazione, bonifica e costruzione.

A seguito della cessione dell'iniziativa, è venuto meno anche l'incarico.

### **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 e Tirrenia (Pisa). Alla fine del 2009 è stata aperta una nuova filiale a Torino ed è previsto il potenziamento di quella di Milano oltre all'apertura di altre filiali nelle principali città.

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.

L'intermediato immobiliare nel 2009 è stato di 25 milioni rispetto agli 83 milioni del 2008.

Nel 2009 sono stati acquisiti incarichi per oltre 95 milioni di euro rispetto ai 67 milioni di euro dell'esercizio precedente.

### **Servizi di gestione, valutazione e perizia di Patrimoni 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", "consulting", "valutazione e perizie".

La Società, nel corso del 2009, ha proseguito l'attività focalizzandosi sui patrimoni immobiliari delle Società del Gruppo IPI e su alcuni clienti terzi e fondi immobiliari. L'attività di gestione tecnico/amministrativa ha riguardato circa 1.700 unità immobiliari, per una superficie sviluppata totale di circa 1.100.000 mq., circa 260 contratti di locazione gestiti, per un ammontare di circa 33 milioni di canoni annui.

Nell'esercizio si è avuto un leggero incremento dell'attività con ricavi consolidati che si attestano nel 2009 a 1,4 milioni di euro.

## **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 Le Méridien Lingotto e Le Meridien Turin Art+Tech. I due alberghi, uno di quattro e l'altro di cinque stelle per circa 380 camere complessive, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar, sono gestiti direttamente assistiti da un contratto di management con il gruppo alberghiero Starwood Hotels & Resorts che mette così a disposizione la propria organizzazione e know-how oltre a consentire l'utilizzo del marchio Le Meridien.

Nel 2009 l'attività alberghiera chiude con un risultato negativo per una pesante diminuzione di presenze a causa soprattutto della crisi economica generale che dal novembre 2008 ha fatto sentire i suoi effetti in modo molto pesante essendo la clientela prevalente quella corporate, o comunque connessa alle attività congressuali e fieristiche.

Nei primi mesi del 2010 sono stati riscontrati positivi segnali di incremento nel numero delle presenze.

L'attività alberghiera non è considerata nel core business della società, ma è solo strumentale alla valorizzazione dei due immobili di proprietà a destinazione alberghiera.

La cessione dell'azienda e la conseguente locazione dell'immobile sono un obiettivo del Gruppo, tuttavia la situazione dello specifico settore oggi è tale da non permettere per ora di raggiungere l'obiettivo prefissato.

## Risorse Umane

Al 31 dicembre 2009 n 140 le persone dipendenti del Gruppo così suddivisi:

Organico per tipologia di servizi	31.12.2009	31.12.2008
• Attività immobiliare	59	61
• Hotels	81	86
<b>Totale Generale</b>	<b>140</b>	<b>147</b>

A livello consolidato si registra una diminuzione di 7 unità di cui 5 nell'attività alberghiera

Organico per categoria	31.12.2009	31.12.2008
• Dirigenti	9	9
• Impiegati	91	98
• Operai	40	40
<b>Totale Generale</b>	<b>140</b>	<b>147</b>

Complessivamente, il 25% dell'organico è composto da dirigenti e professional qualificati.

Per quanto attiene la scolarità, il 18% dell'organico è in possesso del titolo di laurea.

Il Gruppo IPI risulta essere un'azienda mediamente "giovane" dove circa il 56% del personale risulta di età inferiore o uguale ai 40 anni (media 40,8 anni), con una presenza femminile equivalente al 48%.

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.

In ottemperanza al Decreto Lgs. 196/2003 e al provvedimento del Garante del 27.11.2008 in materia di Privacy è stata attuata la nomina dell'Amministratore di Sistema ed implementazione del sistema di gestione e tracciatura dei log.

È proseguita durante l'esercizio la politica di riduzione dei costi relativi alle risorse umane, ottimizzando le risorse presenti, riducendo al minimo il ricorso al mercato interinale e utilizzando i contratti a tempo determinato, con particolare riferimento all'attività alberghiera.

L'attività formativa del personale è proseguita in un'ottica di aggiornamento delle procedure: formazione secondo D.Lgs 196/03, formazione specialistica su "*office automation*", formazione specifica per i responsabili dell'antincendio e per il primo soccorso.

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 evidenzia in IPI Intermediazione S.r.l. un caso di infortunio sul lavoro, in IPI S.p.A. un caso di infortunio e in Lingotto Hotels S.r.l. sei casi di infortunio sul lavoro, tutti 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 le società del Gruppo sono coinvolte in liti giudiziarie. Per tutte le cause giudiziali che investono le società del Gruppo sono stati appostati adeguati fondi a bilancio, ogni qualvolta l'accoglimento della pretesa di controparte fosse ritenuta probabile. Nel corso dell'anno sono venute meno ovvero sono stati conclusi accordi per la definizione di diversi contenziosi importanti:

- con il Gruppo Risanamento per la caparra di 20 milioni di euro versata ed il mancato adempimento all'impegno di permuta con conseguente obbligo di Risanamento di versamento di un indennizzo pari a 12,5 milioni di euro. La transazione tra le parti ha comportato a favore del Gruppo IPI la cessione della Sviluppo Comparto 4 s.r.l. (società del Gruppo Risanamento), con contestuale acquisizione di un portafoglio immobiliare del valore di circa 43 milioni di euro e relativo debito a medio lungo termine di 16 milioni di euro.
- con l'impresa appaltatrice dei lavori di Porta Vittoria per le pendenze economiche e la prosecuzione dei lavori stessi.
- con il patteggiamento di una pena pecuniaria di euro 103.200 è stato chiuso il rinvio a giudizio di IPI S.p.A. per il reato di cui all'art. 25 sexies D.Lgs. 231/0 conseguente al rinvio a giudizio per il reato di cui all'art. 185 TUF (aggiotaggio informativo) dell'allora Presidente e Amministratore Delegato Danilo Coppola
- si è concluso negativamente per il Gruppo un arbitrato relativo ai lavori di costruzione dell'albergo Art+Tech che comporta il pagamento del saldo dei lavori stessi di circa 1,7 milioni di euro (già accantonato in bilancio) essendo state respinte quasi tutte le contestazioni avanzate per difetti dell'opera.

In merito al contenzioso laboristico, a fronte dei 19 provvedimenti di licenziamento effettuati nel 2006, sono ancora 11 le posizioni aperte in attesa di sentenza definitiva. Le richieste dei lavoratori al momento sono state respinte fatta eccezione per uno di essi per il quale è stato disposto il reintegro convertito a richiesta dell'interessato in un indennizzo economico.

### 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 altre società del gruppo, 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.

### **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 31/3/2010, 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>	2009	2008
Vendite immobili	2.550	28.089
Canoni di locazione	11.876	12.055
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	1.095	1.082
Intermediazione immobiliare	1.037	910
Prestazioni alberghiere	8.494	11.746
Recupero spese - Ricavi Bolla - elisuperficie	1.468	1.567
<b>Ricavi</b>	<b>26.520</b>	<b>55.449</b>
<b>Altri ricavi</b>	<b>460</b>	<b>333</b>
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>26.980</b>	<b>55.782</b>
<b>VARIAZIONE DELLE RIMANENZE</b>	<b>(2.110)</b>	<b>(25.199)</b>
Acquisti di materiale e servizi esterni	12.370	12.869
Costo del Personale	8.206	9.057
Altri costi operativi	1.921	1.440
Accantonamento fondi	8.547	7.110
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>31.044</b>	<b>30.476</b>
Rilascio fondi	13.004	38.520
<b>Margine operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>6.830</b>	<b>38.627</b>
Ammortamenti	2.213	2.227
Minusvalenze (Plusvalenze)		10.947
<b>Risultato operativo</b>	<b>4.617</b>	<b>25.453</b>
Proventi (oneri finanziari)	(3.853)	(12.326)
Proventi (oneri straordinari)	(99)	(2.138)
Imposte	(195)	(871)
Azionisti di minoranza		(1)
<b>Utile (perdita)</b>	<b>470</b>	<b>10.119</b>

L'esercizio è stato penalizzato dalla mancata vendita degli immobili e dalla contrazione dei ricavi alberghieri. I ricavi per canoni di locazione hanno mantenuto il livello dello scorso esercizio e sono in fase avanzata negoziazioni per incrementare le superfici locate soprattutto nel Lingotto.

La variazione delle rimanenze è conseguente alla vendita di porzioni degli immobili di Corso Magenta a Milano. La significativa differenza rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è dovuta alle minori vendite.

I costi sono cresciuti complessivamente di poco, a fronte della diminuzione dei costi del personale riconducibile principalmente alla contrazione dei costi di gestione degli hotel a seguito del corrispondente rallentamento dell'attività alberghiera.

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

Nel rilascio di fondi la componente prevalente è connessa alla transazione dei contenziosi con Risanamento.

Il dimezzamento dei ricavi con costi invariati, l'ammontare dei fondi rilasciati nel 2009 pari quasi a un terzo di quelli dell'esercizio precedente, comportano come conseguenza che il margine operativo sia di 4,6 milioni rispetto ai 25,5 milioni dell'esercizio precedente.

Gli oneri finanziari, al netto dei proventi finanziari, si sono ridotti in misura notevole per la sostanziale diminuzione dell'indebitamento e dei tassi di interesse.

L'utile di 0,5 milioni del 2009 è da considerare un buon risultato considerata la situazione societaria e di tensione finanziaria vissuta dal Gruppo nel primo semestre dell'esercizio.

<i>Stato Patrimoniale consolidato riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2009	2008
Rimanenze	77.391	224.737
Crediti Commerciali	2.799	4.043
Debiti Commerciali	7.843	24.940
<b>Capitale Circolante Netto Operativo</b>	<b>72.347</b>	<b>203.840</b>
Altre Attività Correnti	43.743	15.746
Altre Passività Correnti	7.326	10.764
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>108.764</b>	<b>208.822</b>
Immobilizzazioni Materiali	155.967	158.061
Immobilizzazioni Immateriali	74	83
Attività Finanziarie	46	46
Crediti a lungo termine	39	10.018
Attività per imposte anticipate		
<b>Totale Attivo Immobilizzato</b>	<b>156.126</b>	<b>168.208</b>
TFR	3.206	3.234
Fondi Rischi e Oneri	16.580	12.668
<b>Totale Fondi</b>	<b>19.786</b>	<b>15.902</b>
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>245.104</b>	<b>361.128</b>
Patrimonio Netto	167.190	134.198
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>167.190</b>	<b>134.198</b>
<i>Cassa e Banche</i>	(12.795)	(3.163)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(54.924)	(16)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	14.778	12.019
<i>Debiti finanziari a breve</i>	87.325	172.172
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	43.530	45.918
<b>Indebitamento Finanziario Netto</b>	<b>77.914</b>	<b>226.930</b>

Le variazioni dello Stato Patrimoniale sono conseguenti all'aumento di capitale, alla vendita di Porta Vittoria e alla transazione con Risanamento.

Tali accadimenti hanno interessato le rimanenze, i debiti commerciali, le altre attività correnti, il patrimonio netto, le giacenze di cassa, i crediti finanziari e i debiti finanziari.

L'introito derivante dall'aumento di capitale e la vendita dei diritti ha portato nelle casse della società 32,5 milioni di euro, utilizzati per pagare i debiti scaduti di Porta Vittoria e altre partite. La vendita di Porta Vittoria ha permesso di estinguere il debito verso Tikal Plaza di 80 milioni di

euro e iscrivere un credito di 54 milioni di euro. La transazione con Risanamento ha permesso di liberare il fondo svalutazione crediti per 10 milioni di euro e di rettificare la minusvalenza risultante dalla vendita di Porta Vittoria.

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

<b><i>Analisi strutturale o per margini</i></b>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2009	2008
AF = Attività fisse	156.126	168.208
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	77.391	224.737
LD = Liquidità differite (crediti)	101.466	19.789
LI = Liquidità immediate	12.795	3.179
CN o PN = Capitale netto ( o proprio o patrimonio netto)	167.190	134.198
PF = Passività fisse	78.094	73.839
PC = Passività correnti	102.494	207.876
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	347.778	415.913
TP = Totale passività	347.778	415.913
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	191.652	247.705
<b>(MS) Margine di Struttura (CN - AF)</b>	<b>11.064</b>	<b>- 34.010</b>
<b>(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ( (LI+LD+RD) - PC)</b>	<b>89.158</b>	<b>39.829</b>
<b>(MT) Margine di Tesoreria ( (LI+LD) - PC )</b>	<b>11.767</b>	<b>- 184.908</b>

<i>Analisi per indici</i>	€000		
	Formula	2009	2008
<b>Solidità</b>			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	1,57	1,24
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	1,07	0,80
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	0,87	1,71
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,93	0,48
<b>Liquidità</b>			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	1,87	1,19
Indice di liquidità	LI+LD/PC	1,11	0,11
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	9,47	12,48
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,58	0,55
<b>Redditività</b>			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	0,00	0,08
ROI - Redditività operativa	RO/TA	0,01	0,06
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	0,17	0,46
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	0,26	0,43
<b>Efficienza</b>			
Giorni d'incasso		39	29
Giorni di pagamento		231	668

Di rilievo da evidenziare è il margine di struttura che da negativo diventa positivo, il rapporto indebitamento – patrimonio netto a 0,87 che per una immobiliare in particolare è molto basso, il margine di tesoreria che da negativo per 184 milioni diventa positivo per 12 milioni.

## Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2009 evidenzia un indebitamento di **77,9 milioni di euro** rispetto a 226,9 milioni di euro del 2008 ed è analizzata nella tabella che segue.

### POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2009

(migliaia di euro)	31.12.2009	31.12.2008
A. Cassa	13	19
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali	12.782	3.144
C. Titoli detenuti per la negoziazione		
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>12.795</b>	<b>3.163</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
- di cui v/parti correlate	16	16
<b>F. Debiti bancari correnti</b>	<b>(77.408)</b>	<b>(81.798)</b>
<b>G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(4.124)</b>	<b>(3.482)</b>
<b>H. Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(5.793)</b>	<b>(86.892)</b>
- di cui v/parti correlate	-	(86.892)
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(87.325)</b>	<b>(172.172)</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>(74.514)</b>	<b>(168.993)</b>
K. Debiti bancari non correnti	(14.778)	(12.019)
L. Crediti finanziari non correnti	54.908	-
M. Altri debiti non correnti	(43.530)	(45.918)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(3.400)</b>	<b>(57.937)</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(77.914)</b>	<b>(226.930)</b>

Il sensibile miglioramento è dovuto all'aumento di capitale e alla cessione della partecipazione Porta Vittoria.

I crediti finanziari non correnti pari a Euro 54,9 milioni, si riferiscono al credito finanziario di Euro 54,8 milioni verso Porta Vittoria S.p.A., emerso dall'operazione di cessione di detta partecipazione, descritta alla nota 10 al bilancio consolidato ed i relativi interessi attivi maturati al 31 dicembre 2009 (euro 58 migliaia). Il credito nominale di Euro 54,8 milioni, che scade al 31 dicembre 2012, risulta fruttifero di interessi al tasso Euribor a 3 mesi, divisore 365 che verranno liquidati alla data di scadenza. Il credito risulta garantito da pegno sulla totalità delle azioni di Porta Vittoria S.p.A. per 51,8 milioni di euro.

Il suddetto credito di 54,8 milioni di euro era previsto che si sarebbe decrementato di 3 milioni di euro per compensazione con un credito vantato da Tikal nei confronti di IPI nell'ambito della cessione di Porta Vittoria, sottoposti a condizione risolutiva che si è verificata il 28 febbraio con conseguente risoluzione dei contratti.

La società ha avviato un programma di spostamento dell'indebitamento da breve a medio-lungo termine, per servire il debito con il cash flow dei canoni di locazione e delle vendite degli immobili da trading.

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

### Conto economico riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2009	2008
Canoni di locazione	2.353	2.446
Vendita Immobili	-	4.974
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	520	706
<b>Ricavi</b>	<b>2.873</b>	<b>8.126</b>
Altro	1.154	1.480
<b>Altri proventi</b>	<b>1.154</b>	<b>1.480</b>
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>4.027</b>	<b>9.606</b>
<b>VARIAZIONE DELLE RIMANENZE</b>	<b>-</b>	<b>(777)</b>
Acquisti di materiale e servizi esterni	3.471	3.240
Costo del Personale	3.322	3.508
Altri costi operativi	303	324
Accantonamento fondi	8.180	6.018
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>15.276</b>	<b>13.090</b>
Rilascio fondi	12.647	38.230
<b>Margine operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>1.398</b>	<b>33.969</b>
Ammortamenti	506	535
Minusvalenze (Plusvalenze)	6.266	23.337
<b>Risultato operativo</b>	<b>(5.374)</b>	<b>10.097</b>
Oneri finanziari (proventi finanziari)	1.204	3.708
Imposte	(1.323)	(3.655)
<b>Utile (perdita)</b>	<b>(5.255)</b>	<b>10.044</b>

Il conto economico del 2009 così come quello del 2008 è caratterizzato da accadimenti straordinari già commentati e in particolare l'accordo con Risanamento, la vendita della partecipazione di Porta Vittoria e l'ulteriore accantonamento per rischi fiscali. Il conto economico riflette l'organizzazione del Gruppo che svolge l'attività in prevalenza tramite veicoli societari e quindi la Capogruppo ha ricavi propri limitati.

<i>Stato Patrimoniale riclassificato IPI S.p.A.</i>		<b>(€000)</b>	
	2009	2008	
Rimanenze	3.500	3.500	
Crediti Commerciali	260	287	
Debiti Commerciali	2.956	4.434	
<b>Capitale Circolante Netto Operativo</b>	<b>804</b>	<b>(647)</b>	
Altre Attività Correnti	43.617	17.956	
Altre Passività Correnti	4.962	4.525	
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>39.459</b>	<b>12.784</b>	
Immobilizzazioni Materiali	31.150	31.632	
Immobilizzazioni Immateriali	22	35	
Attività Finanziarie	41.637	129.699	
Crediti a lungo termine	19	10.006	
Attività per imposte anticipate			
<b>Totale Attivo Immobilizzato</b>	<b>72.828</b>	<b>171.372</b>	
TFR	1.429	1.305	
Fondi Rischi e Oneri	13.958	8.758	
<b>Totale Fondi</b>	<b>15.387</b>	<b>10.063</b>	
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>96.900</b>	<b>174.093</b>	
Patrimonio Netto	162.098	134.820	
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>162.098</b>	<b>134.820</b>	
Cassa e Banche	(10.643)	(1.696)	
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	(98.290)	(136.662)	
Finanziamenti a lungo termine	-	-	
Debiti finanziari a breve	15.227	147.920	
Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo	28.508	29.711	
<b>Indebitamento Finanziario Netto</b>	<b>(65.198)</b>	<b>39.273</b>	

Le variazioni dello Stato Patrimoniale sono conseguenti all'aumento di capitale, alla vendita di Porta Vittoria e alla transazione con Risanamento

Tali accadimenti hanno interessato le rimanenze, i debiti commerciali, le altre attività correnti, il patrimonio netto, le giacenze di cassa, i crediti finanziari e i debiti finanziari.

L'introito derivante dall'aumento di capitale e la vendita dei diritti ha portato nelle casse della società 32,5 milioni di euro, utilizzati per pagare i debiti scaduti di Porta Vittoria e altre partite. La vendita di Porta Vittoria ha permesso di estinguere il debito verso Tikal Plaza di 80 milioni di euro e iscrivere un credito di 54 milioni di euro. La transazione con Risanamento ha permesso di liberare il fondo svalutazione crediti per 10 milioni di euro e di compensare la minusvalenza risultante dalla vendita di Porta Vittoria.

<i>Analisi strutturale o per margini IPI S.p.A.</i>	€000	
	2009	2008
AF = Attività fisse	72.828	171.372
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	3.500	3.500
LD = Liquidità differite (crediti)	98.785	18.243
LI = Liquidità immediate	54.025	138.358
CN o PN = Capitale netto ( o proprio o patrimonio netto)	162.098	134.820
PF = Passività fisse	43.895	39.774
PC = Passività correnti	23.145	156.879
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	229.138	331.473
TP = Totale passività	229.138	331.473
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	156.310	160.101
<b>(MS) Margine di Struttura (CN - AF)</b>	<b>89.270</b>	<b>(36.552)</b>
<b>(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ( (LI+LD+RD) - PC)</b>	<b>133.165</b>	<b>3.222</b>
<b>(MT) Margine di Tesoreria ( (LI+LD) - PC )</b>	<b>129.665</b>	<b>(278)</b>

<i>Analisi per indici IPI S.p.A.</i>	€000		
	Formula	2009	2008
<b>Solidità</b>			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	2,83	1,02
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	2,23	0,79
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	2,42	0,69
<b>Liquidità</b>			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	6,75	1,02
Indice di liquidità	LI+LD/PC	6,60	1,00
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	11,05	10,98
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,17	0,73
<b>Redditività</b>			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(0,03)	0,07
ROI - Redditività operativa	RO/TA	(0,02)	0,03
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	(1,87)	3,20
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	0,49	6,03
<b>Efficienza</b>			
Giorni d'incasso		33	33
Giorni di pagamento		311	500

## Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2009 è positiva per **65,2 milioni** rispetto a un valore negativo di 39,3 milioni del 2008. L'inversione della posizione è conseguente all'aumento di capitale e alla estinzione di debiti nell'ambito della cessione della partecipazione Porta Vittoria. La struttura della posizione finanziaria risulta nella tabella che segue:

(migliaia di euro)	31.12.2009	31.12.2008
A. Cassa	-	4
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali	10.643	1.692
C. Titoli detenuti per la negoziazione		
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>10.643</b>	<b>1.696</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>43.382</b>	<b>136.662</b>
<i>- di cui v/parti correlate</i>	<i>43.382</i>	<i>136.662</i>
<b>F. Debiti bancari correnti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(1.519)</b>	<b>(1.481)</b>
<b>H. Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(13.708)</b>	<b>(146.439)</b>
<i>- di cui v/parti correlate</i>	<i>(7.915)</i>	<i>(146.439)</i>
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(15.227)</b>	<b>(147.920)</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>38.798</b>	<b>(9.562)</b>
K. Debiti bancari non correnti	-	-
L. Crediti finanziari non correnti	54.908	-
M. Altri debiti non correnti	(28.508)	(29.711)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>26.400</b>	<b>(29.711)</b>
<b>O. Posizione finanziaria netta (J) + (N)</b>	<b>65.198</b>	<b>(39.273)</b>

I crediti finanziari non correnti pari a euro 54,9 milioni, si riferiscono quasi integralmente al credito finanziario verso Porta Vittoria S.p.A., emerso dall'operazione di cessione di IPI Porta Vittoria S.p.A., descritta nella nota integrativa al bilancio separato al punto 10 ed i relativi interessi attivi maturati al 31 dicembre 2009. Il credito nominale di euro 54,8 milioni, che scade al 31 dicembre 2012, risulta fruttifero di interessi al tasso Euribor a 3 mesi, che verranno liquidati alla data di scadenza. Il credito risulta garantito da pegno sulla totalità delle azioni di Porta Vittoria S.p.A. per 51,8 milioni di euro.

## 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, Firenze, Genova e Tirrenia (Pisa).

#### Andamento economico del 2009:

Importi in €/000	2009	2008	Delta 2009 > 2008
Ricavi	1.185	1.528	(343)
Altri Proventi	300	211	89
EBITDA	(464)	(189)	(275)
EBIT	(482)	(426)	(56)
Risultato ante imposte	(370)	(182)	(188)
Utile (Perdita)	(370)	(199)	(171)

Alla fine del 2009 è stata aperta una nuova filiale a Torino ed è previsto il potenziamento di quella di Milano oltre all'apertura di altre filiali in altre principali città.

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.

L'intermediato immobiliare nel 2009 è stato di 25 milioni rispetto a 83 milioni del 2008.

Nel 2009 sono stati acquisiti incarichi per oltre 95 milioni di euro rispetto ai 67 milioni di euro dell'esercizio precedente.

Ha concorso a determinare il risultato il rilascio di parte di un fondo rischi costituito per un contenzioso per il quale si è ottenuta in primo grado sentenza favorevole.

La flessione dei ricavi è riconducibile alla significativa diminuzione della intermediazioni di vendite delle unità immobiliari in Milano Corso Magenta di proprietà di una società del gruppo.

**La posizione finanziaria netta** al 31 dicembre 2009 è positiva per 3.501 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 sia per Società del Gruppo IPI sia soprattutto per terzi, fondi immobiliari, investitori istituzionali.

In data 28 maggio 2009 la controllante IPI S.p.A. ha costituito una "riserva copertura perdite" con il versamento di un milione di euro in conto.

#### **Andamento economico del 2009:**

Importi in €/000	2009	2008	Delta 2009 > 2008
Ricavi	1.405	1.261	144
Altri Proventi	36	177	(141)
EBITDA	(463)	(825)	362
EBIT	(597)	(860)	263
Risultato ante imposte	(579)	(783)	204
Utile (Perdita)	(593)	(794)	201

L'EBIT incorpora circa 133 migliaia di euro di svalutazione crediti.

Il risultato negativo è determinato ancora dalla insufficienza dei ricavi. Lo sforzo avviato a fine esercizio è stato quello di promuovere sul mercato i servizi immobiliari della società, cercando di riacquisire quella quota di mercato in cui IPI era leader, persa negli ultimi tre-quattro anni per le vicende societarie.

**La posizione finanziaria netta** al 31 dicembre 2009 è positiva per un importo di 1.130 migliaia di euro, rappresentato per la quasi totalità da un credito di conto corrente di corrispondenza fruttifero con la controllante.

---

**FRALA S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%**

---

La società è proprietaria di un immobile in Milano, corso Magenta – prevalentemente residenziale – destinato alla vendita frazionata per la quale è stato conferito incarico a IPI Intermediazione S.r.l.

**Andamento economico del 2009:**

Importi in €/000	2009	2008	Delta 2009 > 2008
Ricavi	2.891	17.928	(15.037)
Altri Proventi	8	15	(7)
EBITDA	516	4.556	(4.040)
EBIT	506	4.471	(3.965)
Risultato ante imposte	125	3.542	(3.417)
Utile (Perdita)	21	2.313	(2.292)

Le vendite nel 2009 sono crollate, rispetto all'esercizio precedente, per la situazione del mercato immobiliare, determinando di conseguenza il risultato. Già nei primi mesi del 2010 sono state raccolte promesse di acquisto per importo superiore a quelle dell'intero 2009.

Il 31 dicembre 2009 i debiti verso il sistema bancario ammontano a 16.237 migliaia di euro contro 17.328 migliaia di euro del 31 dicembre 2008. La quota a lungo di tali debiti è pari a 14.814 migliaia di euro.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2009 è negativa per un importo di 15.135 migliaia di euro, rappresentato per la quasi totalità da mutui ipotecari.

---

**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 - in parte affittati – che si intendono vendere, e controlla le società Lingotto Parking S.r.l. e Lingotto 2000 S.p.A.

**Andamento economico del 2009:**

Importi in €/000	2009	2008	Delta 2009 > 2008
Ricavi	2.436	8.318	(5.882)
Altri Proventi	12	0	12
EBITDA	1.676	(2.589)	4.265
EBIT	1.676	(2.650)	4.327
Risultato ante imposte	1.306	(5.619)	6.925
Utile (Perdita)	710	(6.894)	7.604

La differenza nei ricavi è connessa ad una vendita effettuata nel 2008. Le altre variazioni sostanziali di conto economico sono relative alla diminuzione dei tassi e alle svalutazioni degli immobili nel 2008.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2009 è negativa per un importo di 44.858 migliaia di euro, rappresentato per la quasi totalità da finanziamenti bancari.

---

**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'Elisuperficie del "Lingotto" di Torino.

**Andamento economico del 2009:**

Importi in €/000	2009	2008	Delta 2009 > 2008
Ricavi	6.175	6.203	(28)
Altri Proventi	2	2	0
EBITDA	3.865	3.971	(106)
EBIT	2.840	2.969	(129)
Risultato ante imposte	1.454	(1.516)	2.970
Utile (Perdita)	839	(2.160)	2.999

I ricavi sono dati dai canoni di locazione. Il risultato negativo del 2008 era stato determinato da partite straordinarie e dai maggiori interessi passivi.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2009 negativa per 71.176 migliaia di euro è rappresentata principalmente dal debito regolato a condizioni di mercato verso la controllante ISI S.r.l e la capogruppo IPI S.p.A.

---

#### 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.

##### Andamento economico del 2009:

Importi in €/000	2009	2008	Delta 2009 > 2008
Ricavi	2.611	2.445	166
Altri Proventi	74	12	62
EBITDA	774	714	60
EBIT	704	646	58
Risultato ante imposte	617	357	260
Utile (Perdita)	335	126	209

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2009 è negativa per 4.125 migliaia di euro, principalmente relativi al saldo di conto corrente di corrispondenza con la capogruppo IPI S.p.A.

---

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

---

La società svolge l'attività alberghiera e precisamente gestisce gli hotel, di cui è proprietaria, Le Meridien Lingotto di 240 camere e Le Meridien Turin Art+Tech di 140 camere, in Torino – con un contratto di management con Starwood Hotels & Resort

### Andamento economico del 2009:

Importi in €/000	2009	2008	Delta 2009 > 2008
Ricavi	8.512	11.796	(3.284)
Altri Proventi	301	250	51
EBITDA	(1.484)	132	(1.616)
EBIT	(2.016)	(1.001)	(1.015)
Risultato ante imposte	(1.678)	(734)	(944)
Utile (Perdita)	(1.729)	(851)	(878)

La forte flessione dei ricavi si riconduce alla crisi economico finanziaria perdurante e all'assenza di avvenimenti importanti che riprenderanno a partire dal 2010.

L' occupazione nei due alberghi nel periodo è scesa dal 58% al 50%, malgrado l' estensione dei periodi di chiusura invernale ed estiva del Le Méridien Turin Art+Tech, adottate quale misura di contenimento dei costi.

Tale tendenza negativa trova conferma nella performance del Competitive Set di riferimento ( NH Jolly Hotel Ligure, Starhotel Majestic, AC Hotel Torino, NH Santo Stefano, Holiday Inn Turin).

A protezione dei margini, sono state avviate misure di contenimento di costi, quali l' estensione del periodo di chiusura estiva del Le Méridien Turin Art+Tech, lo scarico di ferie esteso a tutto il personale, il congelamento delle previste assunzioni con contratti a tempo determinato, la riduzione del ricorso a lavoro interinale.

Il risultato ha anche beneficiato di poste non ripetitive pari a circa 450 migliaia di euro.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2009 è positiva di 2.508 migliaia di euro ed è principalmente rappresentata dal saldo del conto corrente di corrispondenza.

---

### 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 2009 espone una perdita di 9 migliaia di euro contro un utile di 6 migliaia di euro del 2008. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2009 è positiva di 1.218 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.

### **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.

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

In data 16 giugno 2009 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%) ha assunto il controllo di IPI. Nel corso dell'esercizio 2009 non ci sono stati rapporti con i predetti soggetti controllanti

Dal mese di aprile al mese di giugno il controllo è stato assunto da Banca Intermobiliare con la quale sono stati intrattenuti rapporti di conto corrente bancario su basi attive, a condizioni di mercato.

Fino ad aprile 2009 il controllo era di Finpaco Properties S.p.A. in liquidazione, società riferibile a Danilo Coppola. Con Finpaco Properties il Gruppo IPI non ha intrattenuto alcun rapporto nel periodo in questione. Da società riferibili a Danilo Coppola IPI aveva ricevuto dei finanziamenti a condizioni di mercato, sui quali nel corso del 2009 sono maturati interessi per euro 1,6 milioni, a fronte dei quali aveva concesso in garanzia il pegno delle azioni di una società del gruppo. Con l'operazione di cessione della partecipazione in Porta Vittoria S.p.A. ad una società riferibile a Danilo Coppola, la quasi totalità dei finanziamenti si sono estinti per

compensazione, al 31 dicembre 2009 erano in essere ancora per euro 4,6 milioni. Di converso sempre per la stessa operazione IPI vanta un credito di oltre 54 milioni di euro nei confronti di una società del Gruppo Coppola ed aveva in essere tre preliminari per l'acquisto di tre immobili del valore di 58 milioni di euro gravati da debiti per 45 milioni di euro, con la differenza che doveva al rogito andare a ridurre per compensazione il credito di IPI verso Porta Vittoria. Al 28 febbraio 2010 detti preliminari si sono risolti essendosi verificata la clausola risolutiva prevista nei contratti stessi. Nel 2009 non ci sono stati rapporti economico – patrimoniali con la società MI.MO.SE S.p.A.

### **Rapporti tra società del Gruppo**

Nel 2009, la capogruppo IPI S.p.A. per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate ha consuntivato:

Ricavi per servizi resi, per un totale di euro 1.239 migliaia, relativi a locazione beni immobili (euro 135 migliaia), servizi amministrativi, fiscali, legali e societari (euro 1.093 migliaia), riaddebito spese legali (euro 7 migliaia), riaddebiti spese societarie (euro 2 migliaia), noleggio beni (euro 2 migliaia);

Costi per servizi ricevuti, per un totale di euro 516 migliaia, relativi a consulenze professionali (euro 271 migliaia), fitti passivi (euro 203 migliaia), spese condominiali e varie (euro 42 migliaia);

Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi per un totale di euro 1.482 migliaia, relativi a finanziamenti (euro 1.331 migliaia) e conti correnti di corrispondenza (euro 151 migliaia);

Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi per un totale di euro 1.219 migliaia, relativi a conti correnti di corrispondenza;

Crediti commerciali e altri crediti al 31/12/2009 ammontano in totale ad euro 1.441 migliaia e sono rappresentati da credito IVA consolidata (euro 95 migliaia), credito v/controlate per consolidato fiscale (euro 1.291 migliaia) e altri crediti (euro 16 migliaia).

I Debiti commerciali e altri debiti al 31/12/2009 ammontano in totale ad euro 296 migliaia.

I Crediti Finanziari al 31/12/2009 ammontano in totale ad euro 43.178 migliaia e sono rappresentati da finanziamenti infruttiferi per euro 10.720 migliaia e fruttiferi per 27.329 migliaia, questi ultimi concessi alle controllate a normali tassi di mercato, saldi dei conti correnti di corrispondenza (euro 5.095 migliaia), altri crediti (euro 34 migliaia).

I Debiti Finanziari al 31/12/2009 ammontano in totale ad euro 7.915 migliaia e sono relativi ai saldi dei conti correnti di corrispondenza.

## 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 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.

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.

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

## 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.

La seguente tabella evidenzia la sensitività alla variazione ragionevolmente possibile del tasso di interesse, che è stata stimata in un punto percentuale (shock up: + 1%; shock down: -1%), mantenendo fisse tutte le altre variabili, dell'utile ante imposte (a causa di variazioni del fair value delle attività e delle passività finanziarie) e del patrimonio netto del Gruppo:

Rischio di tasso - esposizione e sensitivity analysis (migliaia di euro)	Parametro di riferimento	Valore contabile		Valore contabile		Conto Economico				Patrimonio Netto			
		Attività/Passività		Proventi/oneri finanziari		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08
<b>Attività fruttifere di interessi:</b>													
Crediti finanziari non correnti verso terzi (Porta Vittoria S.p.A.)	Euribor 3 mesi	54.908	0	58	0	70	0	(58)	0	70	0	(58)	0
Crediti commerciali fruttiferi (Immobiliare Valadier S.r.l.) (*)	Euribor 3 mesi	0	0	0	2.964	3.247	283	2.681	(283)	3.247	283	2.681	(283)
Crediti finanziari Finpaco Properties S.p.A. (*)	Euribor 3 mesi	0	0	0	120	142	22	98	(22)	142	22	98	(22)
Depositi bancari	Euribor 3 mesi	12.782	3.144	159	81	129	52	(109)	(54)	129	52	(109)	(54)
<b>Totale attività fruttifere di interessi</b>		<b>67.690</b>	<b>3.144</b>	<b>217</b>	<b>3.165</b>	<b>3.588</b>	<b>357</b>	<b>2.612</b>	<b>(359)</b>	<b>3.588</b>	<b>357</b>	<b>2.612</b>	<b>(359)</b>
<b>Passività finanziarie a tasso variabile non coperte:</b>													
Finanziamenti bancari	Euribor 3 mesi	(93.605)	(94.692)	(1.790)	(5.297)	(945)	(1.036)	945	1.036	(945)	(1.036)	945	1.036
Debiti finanziari correnti verso terzi	Euribor 3 mesi	(4.585)	(86.892)	(1.574)	(6.998)	(131)	(984)	132	984	(131)	(984)	132	984
Debiti bancari correnti	Euribor 3 mesi	0	0	0	(47)	0	(13)	0	12	0	(13)	0	12
Debiti finanziari leasing	Euribor 3 mesi	(46.233)	(48.524)	(2.179)	(2.284)	(468)	(490)	468	490	(468)	(490)	468	490
<b>Totale passività finanziarie a tasso variabile non coperte</b>		<b>(144.423)</b>	<b>(230.108)</b>	<b>(5.543)</b>	<b>(14.626)</b>	<b>(1.544)</b>	<b>(2.523)</b>	<b>1.545</b>	<b>2.522</b>	<b>(1.544)</b>	<b>(2.523)</b>	<b>1.545</b>	<b>2.522</b>
Parametro di riferimento: Euribor 3 mesi													
(*) Crediti interamente svalutati al 31.12.2007 e compensati al 31.12.2008													

Il Gruppo ha tratto finanziamenti in Euro a tasso variabile, e ritiene di essere esposta al rischio che un eventuale rialzo dei tassi possa aumentare gli oneri finanziari futuri.

La Capogruppo monitora costantemente l'esposizione al rischio di fluttuazioni al fine di valutare l'adozione, se ritenuta appropriata, di idonei strumenti di copertura.

Al 31 dicembre 2009 i debiti in essere sono costituiti da finanziamenti a tasso variabile e non sono in essere strumenti finanziari che ne modifichino il profilo di rischio.

Nell'esercizio 2009 si è assistito ad una riduzione degli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente, dovuta in parte alla riduzione della media del tasso Euribor a 3 mesi, su cui sono indicizzati i principali finanziamenti del Gruppo, passata dal 3,384% al 1 gennaio 2009 al 0,734% al 31 dicembre 2009 e all'effetto della riduzione dell'indebitamento verso parti correlate a seguito dell'operazione di compensazione con il Gruppo Coppola avvenuta nel novembre

del 2008 e delle compensazioni del 2009, avvenute contestualmente all'operazione di vendita della società IPI Porta Vittoria S.p.A. (nota 10 al bilancio consolidato). La riduzione del tasso di indicizzazione ha comportato anche la riduzione degli interessi per leasing finanziari.

### 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 (vedi nota 11 al bilancio consolidato).

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte.

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08
Crediti finanziari	98.290	136.662
Crediti commerciali	260	287
Altri crediti	27.439	10.305
Disponibilità liquide	10.643	1.696
Garanzie (fidejussioni concesse a controllate)	102.700	112.028
<b>Massima esposizione al rischio di credito</b>	<b>239.332</b>	<b>260.978</b>

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

I crediti finanziari si riferiscono per euro 54.908 migliaia al credito verso la società Porta Vittoria S.p.A.. Detto credito è assistito dalla garanzia del pegno sulle azioni della società debitrice, per 51.850 migliaia di euro, proprietaria dell'omonima area libera da ipoteche. 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.

Gli altri crediti accolgono l'importo di euro 20.000 migliaia verso Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. (Gruppo Risanamento) (nota 8). Con la transazione del 25 agosto/9 settembre 2009 con il Gruppo Risanamento, è stata riconosciuta la totalità dei crediti vantati dal Gruppo IPI. Nell'ambito dell'accordo, a fronte delle partite creditorie nette verso il Gruppo Risanamento, si è concordato il trasferimento al Gruppo IPI del 100% del capitale sociale di Sviluppo Comparto 4 S.r.l., avvenuto con atto del 19 gennaio 2010 (vedi nota 45).

Di seguito la concentrazione del rischio di credito (riferito ai crediti commerciali) per tipologia di attività:

Concentrazione rischio di credito per attività (in migliaia di euro)	Valore contabile		%	
	31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08
Vendita Immobili	0	0	0,0%	0,0%
Locazioni	570	417	12,9%	7,5%
Attività alberghiera	1.420	1.545	32,2%	27,7%
Consulenze immobiliari	1.674	1.640	38,0%	29,4%
Sviluppo	0	1.408	0,0%	25,2%
Intermediazione	742	573	16,8%	10,3%
<b>Totale crediti commerciali lordi</b>	<b>4.406</b>	<b>5.583</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Fondo svalutazione crediti	(1.607)	(1.540)		
<b>Totale crediti commerciali netti</b>	<b>2.799</b>	<b>4.043</b>		

## Rischio di liquidità

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra il mantenimento della 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 dalle caratteristiche di scadenza e di rinnovo del debito e le condizioni di mercato.

Per far fronte alla crisi di liquidità che ha caratterizzato i precedenti esercizi, il Gruppo ha ritenuto di ricorrere al reperimento delle risorse finanziarie direttamente sul mercato attraverso un aumento di capitale (deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2008) e attuato nei primi giorni del mese di aprile 2009, con l'integrale sottoscrizione delle n. 30.588.099 azioni ordinarie IPI di nuova emissione oggetto dell'offerta, per un controvalore complessivo di Euro 30.588.099.

La liquidità reperita ha permesso di far fronte alle necessità immediate di cassa, soprattutto legate all'iniziativa dell'Area di Porta Vittoria.

Inoltre, le nuove politiche strategiche del Gruppo, attuate in primo luogo con l'operazione legata all'Area di Porta Vittoria, hanno permesso la riduzione dell'indebitamento e minori esborsi previsti, e di conseguenza l'opportunità di investire su nuovi progetti, quali il riavvio dei servizi immobiliari.

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

- 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;
- Inizio trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Le caratteristiche di scadenza del debito e delle attività finanziarie del Gruppo sono riportate nelle tabelle seguenti (al 31 dicembre 2009 ed al 31 dicembre 2008):

(migliaia di euro)	TOTALE A VISTA	Entro 6 mesi	Da 6 mesi a 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	TOTALE
31 dicembre 2009	31.12.09	31.12.09	31.12.09	31.12.09	31.12.09	31.12.09
<b>PASSIVITA'</b>						
Debiti finanziari verso terzi	3.378	(78.402)	(425)	(7.842)	(6.937)	(90.228)
Debiti locazioni finanziarie		(2.544)	(2.228)	(17.828)	(37.580)	(60.180)
Debiti commerciali terzi	(5.076)	(2.357)				(7.433)
Debiti commerciali verso parti correlate	(11)	(399)				(410)
Altri debiti	(2.988)					(2.988)
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>(4.697)</b>	<b>(83.702)</b>	<b>(2.653)</b>	<b>(25.670)</b>	<b>(44.517)</b>	<b>(161.239)</b>
<b>ATTIVITA'</b>						
Crediti finanziari verso parti correlate	16			0		16
Crediti finanziari verso terzi	0			54.908		54.908
Crediti commerciali terzi	3.645	761				4.406
Fondo svalutazione crediti comm.li						(1.607)
Altri crediti terzi	27.807			38		27.845
Disponibilità liquide	12.795					12.795
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>44.263</b>	<b>761</b>	<b>0</b>	<b>54.946</b>	<b>0</b>	<b>98.363</b>
<b>Esposizione netta al 31 dicembre 2009</b>	<b>39.566</b>	<b>(82.941)</b>	<b>(2.653)</b>	<b>29.276</b>	<b>(44.517)</b>	<b>(62.876)</b>

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

(\*\*) Di seguito l'analisi dei debiti commerciali per fasce di scaduto:

(migliaia di euro)- 31 dicembre 2009	A SCADERE	Meno di 30 gg	Da 30 a 60 gg	Da 60 a 90 gg	Da 90 a 120 gg	Oltre 120 gg	TOTALE SCADUTI	TOTALE
Debiti commerciali terzi	(2.357)	(215)	(197)	(239)	(63)	(4.362)	(5.076)	(7.433)

I debiti commerciali scaduti oltre 120 giorni comprendono euro 1.797 migliaia di debiti in contestazione (euro 8.550 migliaia al 31 dicembre 2008).

(migliaia di euro)	TOTALE A VISTA	Entro 6 mesi	Da 6 mesi a 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	TOTALE
31 dicembre 2008	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08
<b>PASSIVITA'</b>						
Debiti finanziari verso terzi		(77.831)	(4.843)	(3.832)	(8.187)	(94.693)
Debiti finanziari verso parti correlate	(2.163)		(80.892)			(83.055)
Debiti locazioni finanziarie		(2.583)	(2.202)	(17.828)	(42.037)	(64.650)
Debiti commerciali	(13.067)	(11.523)				(24.590)
Altri debiti	(7.247)					(7.247)
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>(22.477)</b>	<b>(91.937)</b>	<b>(87.937)</b>	<b>(21.660)</b>	<b>(50.224)</b>	<b>(274.235)</b>
<b>ATTIVITA'</b>						
Crediti finanziari	16					16
Crediti commerciali	2.989	2.455				5.444
Fondo svalutazione crediti comm.li						(1.540)
Altri crediti	821					821
Disponibilità liquide	3.163					3.163
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>6.989</b>	<b>2.455</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.904</b>
<b>Esposizione netta al 31 dicembre 2008</b>	<b>(15.488)</b>	<b>(89.482)</b>	<b>(87.937)</b>	<b>(21.660)</b>	<b>(50.224)</b>	<b>(266.331)</b>

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

Al 31 dicembre 2008, il debito finanziario verso parti correlate non comprendeva quello relativo a Tikal S.p.A..

(\*\*) Di seguito l'analisi dei debiti commerciali per fasce di scaduto:

(migliaia di euro)- 31 dicembre 2008	A SCADERE	Meno di 30 gg	Da 30 a 60 gg	Da 60 a 90 gg	Da 90 a 120 gg	Oltre 120 gg	TOTALE SCADUTI	TOTALE
Debiti commerciali	(11.523)	(307)	(512)	(174)	(317)	(11.757)	(13.067)	(24.590)

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 significativi e il riscadenziamento a medio lungo termine di altri in scadenza. Per quanto riguarda il debito finanziario verso banca Popolare di Lodi vi è il reciproco interesse al rinnovo.

Per quanto riguarda la rappresentazione dell'attuale crisi del mercato immobiliare si rimanda allo scenario di mercato della presente Relazione sulla gestione.

## **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 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 sviluppo della gestione**

Dopo la chiusura dell'esercizio, nel gennaio 2010, è stata data esecuzione alla transazione con Risanamento, che era stata conclusa nel mese di agosto 2009 e divenuta efficace nel dicembre 2009. Con la transazione, ampiamente descritta nella Relazione sulla Gestione, IPI ha acquisito senza corrispettivo la Sviluppo Comparto 4 S.r.l. proprietaria di diversi immobili per un valore di 43 milioni di euro con accollati debiti per 16 milioni di euro.

Sempre in gennaio 2010 il Tribunale di Torino ha emesso decreto di archiviazione nei confronti della controllata ISI S.r.l. per il reato di falso in bilancio notificato nel 2007.

A fine febbraio, essendosi verificata la condizione risolutiva prevista, si sono risolti i contratti preliminari d'acquisto conclusi con il Gruppo Coppola nell'ambito della vendita di IPI Porta Vittoria, in forza dei quali IPI avrebbe acquistato tre immobili ad un prezzo di 58 milioni di euro con un debito accollato di 45 milioni di euro ed un netto di 13 milioni di euro che sarebbe andato per compensazione a ridurre il credito di IPI verso la società Porta Vittoria. A seguito della risoluzione IPI non acquista più i tre immobili previsti e il suo credito verso Porta Vittoria S.p.A. ritorna ad essere di circa 54 milioni di euro.

In relazione al finanziamento di Banca Popolare di Lodi in scadenza a giugno 2010 vi è la disponibilità di entrambe le parti al rinnovo del finanziamento in essere per un importo di 75 milioni di euro fino al 31 marzo 2011.

Diverse delle problematiche e incertezze rappresentate nella Relazione sulla Gestione al bilancio chiuso al 31 dicembre 2008 e che potevano inficiare la continuità aziendale, hanno avuto nel 2009 una evoluzione positiva. Per questo si ritiene che l'evoluzione prevedibile della gestione sia nel senso della continuità aziendale di una società immobiliare:

- con immobili di elevato standing a reddito (Lingotto),
- importanti iniziative di sviluppo acquisite con l'accordo Risanamento,
- con una presenza non marginale ed in crescita nei servizi immobiliari a terzi di property management, agency, advisory, development, project management, valutazioni, due diligence,
- con circa 151 milioni di immobili da trading (a valore di bilancio compresi quelli acquisiti il 19 gennaio con l'accordo Risanamento) in prevalenza a destinazione terziario da commercializzare, la cui vendita può dare maggiore flessibilità finanziaria.
- Un cash flow derivante dall'attività caratteristica positivo, se si escludono le operazioni straordinarie

Il Consiglio di Amministrazione ritiene quindi che, pur nell'attuale difficile situazione del mercato immobiliare e dell'economia in generale, il Gruppo IPI abbia un patrimonio immobiliare, le risorse professionali e finanziarie che gli consentono di sviluppare in continuità aziendale la propria 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 e valorizzazione di immobile ed aree. 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.

La fine ormai raggiunta di una situazione di emergenza societaria che ha provocato negli ultimi anni problemi finanziari, più attenzione a vicende giudiziarie e di contenziosi che alla attività

imprenditoriale, metterà in condizioni il Gruppo IPI di ritornare ad essere come in passato leader del settore, e in questa direzione alcuni risultati positivi cominciano ad intravedersi, e a un risultato economico positivo della gestione ordinaria, con la componente straordinaria, di accantonamenti e svalutazioni che non dovrebbe più essere così determinante come nel recente passato.

## **Proposta di destinazione del risultato d'esercizio**

Signori Azionisti,

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

Torino, 12 marzo 2010

Per il Consiglio di Amministrazione

**Il Presidente**

**IPI S.p.A.**  
**BILANCIO DI ESERCIZIO**  
Al 31 dicembre 2009



## SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA AL 31 DICEMBRE 2009

<b>ATTIVITA'</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2009	31.12.2008
<b>Attività non correnti</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-
- Attività immateriali a vita definita		22	35
	4	<b>22</b>	<b>35</b>
<b>Attività materiali</b>			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	89	132
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		<b>89</b>	<b>132</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>			
- Immobili di proprietà		-	-
- Beni in locazione finanziaria	6	31.061	31.500
		<b>31.061</b>	<b>31.500</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Partecipazioni		41.637	129.699
- Partecipazioni in imprese controllate	7	41.596	129.658
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	7	41	41
- Partecipazioni in altre imprese	7	-	-
Titoli e crediti finanziari		-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	8	54.908	-
Di cui v/parti correlate		-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	9	19	10.006
Di cui v/parti correlate		-	10.000
		<b>96.564</b>	<b>139.705</b>
Attività per imposte anticipate	10	-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>127.736</b>	<b>171.372</b>
<b>Attività correnti</b>			
Rimanenze di magazzino	11	3.500	3.500
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		43.877	18.243
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	12	260	287
Di cui v/parti correlate		16	74
- Crediti vari e altre attività correnti	13	43.617	17.956
Di cui v/parti correlate		1.426	3.436
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	14	43.382	136.662
Di cui v/parti correlate		43.382	136.662
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	15	10.643	1.696
Di cui v/parti correlate		9.713	4
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>101.402</b>	<b>160.101</b>
<b>Attività cessate destinate ad essere cedute</b>			
Di natura finanziaria		-	-
Di natura non finanziaria		-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>		<b>229.138</b>	<b>331.473</b>

## SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA AL 31 DICEMBRE 2009

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2009	31.12.2008
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
	16		
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)		71.372	40.784
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )		95.981	83.992
- Utili ( perdite ) del periodo		(5.255)	10.044
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>		<b>162.098</b>	<b>134.820</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Passività finanziarie non correnti		28.508	29.711
- Debiti finanziari		-	-
- Passività per locazioni finanziarie	17	28.508	29.711
- Altre passività finanziarie		-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	18	1.429	1.305
Fondo imposte differite		-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	19	13.958	8.758
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Debiti vari e altre passività non correnti	20	100	-
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>		<b>43.995</b>	<b>39.774</b>
<b>Passività correnti</b>			
Passività finanziarie correnti		15.227	147.920
- Debiti finanziari	21	12.500	146.439
<i>Di cui v/parti correlate</i>		7.915	146.439
- Passività per locazioni finanziarie	21	1.519	1.481
- Altre passività finanziarie	21	1.208	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		7.818	8.959
- Debiti commerciali	22	2.956	4.434
<i>Di cui v/parti correlate</i>		276	264
- Debiti per imposte correnti	23	-	240
- Debiti vari e altre passività correnti	24	4.862	4.285
<i>Di cui v/parti correlate</i>		111	301
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>		<b>23.045</b>	<b>156.879</b>
<b>Passività cessate destinate ad essere cedute</b>		-	-
Di natura finanziaria		-	-
Di natura non finanziaria		-	-
<b>TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D)</b>		-	-
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</b>		<b>67.040</b>	<b>196.653</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>		<b>229.138</b>	<b>331.473</b>

## CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO AL 31 DICEMBRE 2009

(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2009	31.12.2008
Ricavi	26	2.873	3.152
<i>Di cui v/parti correlate</i>		502	797
Altri proventi	27	1.154	1.480
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.089	1.459
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>4.027</b>	<b>4.632</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	28	(3.471)	(3.240)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(516)	(478)
Costi del personale	29	(3.322)	(3.508)
Altri costi operativi	30	(303)	(324)
Accantonamento fondi	31	(8.180)	(6.018)
Rilascio fondi	32	12.647	38.230
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	36.668
Variazione delle rimanenze	33	-	(777)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>1.398</b>	<b>28.995</b>
Ammortamenti	34	(506)	(535)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	35	(5.260)	4.963
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	36	(1.006)	(23.326)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	(10.000)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(5.374)</b>	<b>10.097</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
Proventi finanziari	37	2.706	7.153
<i>Di cui v/parti correlate</i>		2.572	7.064
Oneri finanziari	37	(3.910)	(10.861)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(2.792)	(8.520)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(6.578)</b>	<b>6.389</b>
Imposte sul reddito del periodo	38	1.323	3.655
<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>			
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		-	-
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>		<b>(5.255)</b>	<b>10.044</b>
<b>Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utile (perdita) complessivo di periodo</b>		<b>(5.255)</b>	<b>10.044</b>

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2009

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserve di rivalutazione	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili (perdite) portati a nuovo	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 31 dicembre 2007</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>15.933</b>	<b>10.738</b>	<b>(201)</b>	<b>33.265</b>	<b>(19.440)</b>	<b>124.776</b>
Destinazione del risultato d'esercizio							(19.440)	19.440	-
Aumento di capitale									-
Variazione area di consolidamento									-
Altri movimenti									-
Utile (perdita) di periodo								10.044	10.044
<b>Saldo al 31 dicembre 2008</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>15.933</b>	<b>10.738</b>	<b>(201)</b>	<b>13.825</b>	<b>10.044</b>	<b>134.820</b>
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)
Altri utili (perdite) complessivi									-
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	-	(5.255)	(5.255)
<b>Saldo al 31 dicembre 2009</b>	<b>71.372</b>	<b>37.485</b>	<b>8.659</b>	<b>15.933</b>	<b>10.738</b>	<b>(201)</b>	<b>23.367</b>	<b>(5.255)</b>	<b>162.098</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO AL 31 DICEMBRE 2009

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2009	31.12.2008
<b>A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno</b>		<b>1.696</b>	<b>5.229</b>
<b>B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:</b>			
Risultato d'esercizio		(5.255)	10.044
Ammortamenti		506	535
Svalutazione beni in locazione finanziaria			930
Svalutazione partecipazioni		1.006	12.396
Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	<b>39.1</b>	124	58
Variazione imposte differite			-
Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni		-	(4.962)
Variazioni del capitale d'esercizio:			
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	<b>39.2</b>	(8.702)	(4.891)
<i>Di cui correlate</i>		12.068	(6.255)
- Rimanenze nette	<b>39.3</b>	-	20.777
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	<b>39.4</b>	(1.041)	(20.150)
<i>Di cui correlate</i>		(178)	(18.954)
- Fondo imposte ed altri fondi	<b>39.5</b>	5.200	(29.126)
<b>Totale</b>		<b>(8.162)</b>	<b>(14.389)</b>
<b>C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:</b>			
Investimenti in:			
- Partecipazioni		-	(16.667)
- Immobilizzazioni materiali		(1.010)	(9)
- Beni immateriali e costi pluriennali		(2)	
- Beni in locazione finanziaria		(9)	-
Disinvestimenti in:			
- Partecipazioni	<b>39.6</b>	81.121	
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		-	25
- Beni in locazione finanziaria		-	9.031
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi		-	4.962
Variazioni perimetro di consolidamento			
<b>Totale</b>		<b>80.100</b>	<b>(2.658)</b>
<b>D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:</b>			
Variazione netta dei crediti finanziari	<b>39.7</b>	38.372	27.965
<i>Di cui correlate</i>		93.280	27.965
Variazione netta dei debiti finanziari	<b>39.8</b>	(133.896)	(14.451)
<i>Di cui correlate</i>		(138.524)	1.987
Aumento di capitale	<b>39.9</b>	32.533	
Variazione area consolidamento riserve			
Distribuzione di dividendi			
<b>Totale</b>		<b>(62.991)</b>	<b>13.514</b>
<b>E) Variazione netta delle disponibilità monetarie</b>		<b>8.947</b>	<b>(3.533)</b>
<b>F) Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		<b>10.643</b>	<b>1.696</b>
<b>depositi bancari e cassa 31.12</b>		<b>10.643</b>	<b>1.696</b>

## 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. 262/57.

La IPI S.p.A. ha come oggetto principale l'attività di trading e i servizi immobiliari quali il facility e property management, e lo sviluppo immobiliare.

La pubblicazione del bilancio d'esercizio di IPI S.p.A. (la Società) per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 12 marzo 2010.

In data 16 giugno 2009 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%), ha provveduto ad acquistare n. 36.249.974 azioni IPI S.p.A. di proprietà della BIM – Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A., pari al 50,79% del capitale sociale di IPI S.p.A. MI.MO.SE. S.p.A. ha inoltre trasferito a IPI DOMANI S.p.A. n. 17.897.283 azioni IPI S.p.A., pari al 25,08% del relativo capitale sociale (originariamente detenuto da Finpaco Properties S.p.A. e Gruppo Coppola S.p.A.).

In data 21 luglio 2010 IPI Domani S.p.A. ha promosso fino al 15 settembre 2009 l'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria avente per oggetto n. 17.224.976 azioni ordinarie IPI S.p.A..

In data 9 ottobre 2009 Borsa Italiana S.p.A., avendo IPI Domani S.p.A. adempiuto, ai sensi dell'art. 108 comma 2 del TUF all'obbligo di acquisto delle residue n. 6.699.353 azioni IPI S.p.A., ha disposto la revoca dalla quotazione nel Mercato Telematico Azionario, segmento Standard, classe 1 delle azioni IPI (IT0001354155) a decorrere dal 15 ottobre 2009.

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.

Ad oggi IPI DOMANI S.p.A. possiede complessivamente n. 66.413.306 azioni IPI S.p.A. (pari al 93,052% 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 2009, 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.

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.

Le modifiche apportate nella classificazione di alcune voci del bilancio al 31 dicembre 2009 hanno comportato, ai fini di un confronto omogeneo, coerenti riclassifiche dei dati comparativi relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008. In particolare, le riclassifiche relative all'esercizio 2008 hanno riguardato i saldi relativi alle parti correlate e all'inserimento negli schemi del conto Economico Complessivo delle voci "Accantonamento fondi" e "Rilascio fondi".

Nelle presenti Note esplicative verranno commentate le variazioni più significative.

Il bilancio è disponibile sul sito [www.IPI-spa.com](http://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 fatta eccezione per i seguenti IFRS e le seguenti interpretazioni IFRIC nuovi e rivisti.

### **Nuovi Principi e Interpretazioni recepiti dalla UE e in vigore dal 2009**

#### IAS 1 Rivisto – Presentazione del bilancio

La versione rivista dello IAS 1 – *Presentazione del bilancio* ha introdotto l'obbligo di presentare in un unico prospetto (denominato prospetto di conto economico complessivo) o in due prospetti separati (conto economico separato e prospetto di conto economico complessivo) le componenti che compongono l'utile/(perdita) del periodo e gli oneri e proventi rilevati direttamente a patrimonio netto per operazioni diverse a quelle poste in essere con i soci. Le transazioni poste in essere con i soci, insieme al risultato del conto economico complessivo, sono invece presentati nel prospetto di movimentazione del patrimonio netto, che pertanto risulta essere obbligatorio.

La società, con riferimento al prospetto di conto economico complessivo, ha optato per la presentazione di un unico prospetto.

Nell'ambito del processo di Improvement annuale 2008 condotto dallo IASB, inoltre, è stato pubblicato un emendamento allo IAS 1 Rivisto in cui è stato stabilito che le attività e passività derivanti da strumenti finanziari derivati designati come di copertura siano classificati, nella Situazione patrimoniale-finanziaria, distinguendo tra attività e passività correnti e non correnti.

L'entrata in vigore del presente emendamento non ha avuto effetti sul bilancio della Società.

#### IAS 23 Rivisto – Oneri finanziari

La versione rivista del principio ha eliminato l'opzione che consentiva di rilevare immediatamente a conto economico sostenuti a fronte di investimenti in attività per cui normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (qualifying assets). Inoltre, tale versione del principio è stata emendata nell'ambito del processo di Improvement 2008 condotto dallo IASB, al fine di rivedere la definizione di oneri finanziari da considerare per la capitalizzazione.

L'adozione di questo principio non ha impatto sul risultato e sulla situazione patrimoniale della Società non essendo attualmente presente la fattispecie.

#### Modifiche allo IAS 32 (Strumenti finanziari: Esposizione nel bilancio) e allo IAS 1 (Presentazione del bilancio)

In data 21 gennaio 2009 è stato pubblicato il Regolamento CE n. 53-2009 che ha recepito a livello comunitario alcune modifiche apportate ai principi IAS 32 (Strumenti finanziari: Esposizione nel bilancio) e IAS 1 (Presentazione del bilancio).

Le modifiche allo IAS 32 richiedono, in presenza di certe condizioni, di classificare nel patrimonio netto alcuni strumenti finanziari con opzione a vendere (puttable instruments) o che pongono a carico dell'entità un'obbligazione in caso di liquidazione della stessa.

Le modifiche allo IAS 1 richiedono di fornire specifica informativa in merito a tali strumenti.

La nuova versione dello IAS 32 e dello IAS 1 sono entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2009. Le modifiche apportate non hanno determinato effetti sul bilancio separato della Società.

#### IAS 39 Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione – Eligible Hedged Items

Questa modifica è stata introdotta nel luglio 2008 ed è in vigore per gli esercizi annuali che iniziano dal 1 luglio 2009 (è possibile l'adozione anticipata). La modifica chiarisce la designazione di un rischio unilaterale (one-sided) in un elemento coperto, e la designazione dell'inflazione come rischio coperto o parte di un rischio in particolari situazioni. Tale modifica (non adottata in via anticipata) non avrebbe avuto impatto sulla posizione finanziaria della Società, poiché non utilizza simili coperture.

#### IFRS 2 - Pagamenti basati su azioni: condizioni di maturazione e cancellazione

In data 16 dicembre 2008 è stato pubblicato il Regolamento CE n. 1261-2008 che ha recepito a livello comunitario le modifiche apportate all'IFRS 2.

L'emendamento all'IFRS 2 stabilisce che ai fini della valutazione degli strumenti di remunerazione basati su azioni, solo le condizioni di servizio e di performance possono essere considerate delle condizioni di maturazione dei piani (*vesting conditions*). Eventuali altre clausole devono essere considerate *non vesting conditions* e sono incorporate nella determinazione del *fair value* alla data di concessione del piano. L'emendamento chiarisce inoltre che il mancato raggiungimento di una condizione comporta la rilevazione dell'annullamento del diritto assegnato. Il principio rivisto è entrato in vigore a partire dal 1° gennaio 2009.

L'applicazione di tali disposizioni non ha comportato alcun effetto sul bilancio separato della Società.

#### IFRS 3 - Aggregazioni aziendali e IAS 27 Bilancio consolidato e separato

Lo IASB ha emanato la revisione del principio relativo alle aggregazioni aziendali nel Gennaio 2008; tale revisione è entrata in vigore per gli esercizi che iniziano dal 1 luglio 2009 o successivamente (con possibilità di adozione anticipata). Il principio introduce dei cambiamenti nella contabilizzazione delle aggregazioni aziendali; in particolare, i cambiamenti riguardano la valutazione degli interessi non di controllo, la contabilizzazione dei costi di transazione, la rilevazione iniziale e la successiva valutazione degli eventuali pagamenti integrativi (*contingent consideration*) e delle aggregazioni aziendali realizzate in più fasi. Tali cambiamenti avranno un impatto sull'ammontare dell'avviamento iscritto, sul risultato dell'esercizio in cui l'acquisizione è avvenuta e sui risultati degli esercizi futuri.

Nel Gennaio 2008, lo IASB ha emanato la revisione dello IAS 27, che riguarda sia il bilancio consolidato che il bilancio separato. Lo IAS 27 (come emanato nel 2008) richiede che una variazione negli assetti proprietari di

una controllata (senza perdita di controllo) sia rilevata contabilmente come una operazione di patrimonio netto tra soci nel loro ruolo di soci. Di conseguenza, transazioni di questo tipo non genereranno più né avviamenti né utili o perdite. Inoltre, il principio così modificato, cambia il trattamento contabile delle perdite generate dalla controllata, così come la perdita di controllo della stessa.

I cambiamenti introdotti dall'IFRS 3 (Rivisto) e dallo IAS 27 (Rivisto) non è stato adottato in via anticipata.

#### IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative

Le modifiche a questo principio sono state emanate nel Marzo 2009, sono applicabili agli esercizi che iniziano dal 1 gennaio 2009 o successivamente, e richiedono di fornire informazioni addizionali in merito alla valutazione del fair value (valore equo) e in merito al rischio di liquidità degli strumenti finanziari. Nel caso di valutazioni al fair value l'emendamento richiede che sia fornita informativa circa la determinazione del *fair value* degli strumenti finanziari per livelli gerarchici di valutazione,

su tre livelli, per ogni classe di strumenti finanziari, fornendo una riconciliazione tra saldo iniziale e saldo finale della valutazione del fair value per le valutazioni di terzo livello, come anche per le misurazioni di trasferimenti significativi tra i diversi livelli di gerarchia. Inoltre, gli emendamenti esplicitano quanto è richiesto in merito all'informativa sul rischio di liquidità con riferimento ai derivati e alle attività finanziarie utilizzate per la gestione della liquidità estera.

L'adozione di tale principio emendato non ha modificato l'informativa sul rischio di liquidità della Società che è presentata nella nota 42.

#### IFRS 8 Settori operativi

Il principio richiede un'informativa in merito ai settori operativi della Società e sostituisce l'esigenza di determinare il segmento di reporting primario (business) ed il segmento di reporting secondario (geografico) della Società. Come richiesto dal principio, i settori operativi verranno presentati solo per il bilancio consolidato.

#### IFRIC 9 Rivalutazione dei derivati incorporati e IAS 39 Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione

Le modifiche all'IFRIC 9 e allo IAS 39 sono state emanate nel marzo 2009 e sono entrate in vigore per gli esercizi che chiudono a partire dal 30 giugno 2009. Le modifiche richiedono ad un'entità di accertare se un derivato incorporato debba essere separato dal contratto primario quando riclassifica uno strumento finanziario ibrido al di fuori della categoria contabile che prevede l'iscrizione al fair value (valore equo) con variazioni a conto economico. Questa valutazione deve essere fatta sulla base delle circostanze esistenti nel momento in cui essa diventa parte del contratto per la prima volta; è possibile effettuare una successiva rideterminazione solo nel caso intervenga una modifica delle condizioni del contratto che modifichi significativamente i flussi finanziari che altrimenti sarebbero richiesti dal contratto.

Lo IAS 39 stabilisce che se un derivato implicito non può essere valutato attendibilmente, lo strumento ibrido nella sua interezza deve essere classificato nella categoria contabile al fair value (valore equo) con le variazioni

rilevate a conto economico. Tale modifica non ha avuto impatto sulla posizione finanziaria della Società, poiché non utilizza simili strumenti.

#### IFRIC 13 - Programmi di fidelizzazione della clientela

In data 16 dicembre 2008 è stato pubblicato il Regolamento CE n. 1262-2008 che ha recepito a livello comunitario il documento interpretativo IFRIC 13 (Programmi di fidelizzazione della clientela) che fornisce le linee guida generali per la contabilizzazione dei programmi di fidelizzazione della clientela.

L'interpretazione non si applica alla Società in quanto non esiste la fattispecie.

#### IFRIC 15 - Contratti relativi alla costruzione di beni immobili

Questa interpretazione, emessa dall'IFRIC nel luglio 2008, fornisce una guida su come determinare se un contratto per la costruzione di immobili ricada nell'ambito di applicazione dello IAS 11 (Lavori su ordinazione) o dello IAS 18 (Ricavi) e pertanto quando i ricavi derivanti dalla costruzione degli immobili devono essere riconosciuti. L'interpretazione è entrata in vigore a partire dal 1° gennaio 2009.

La società non ha adottato in via anticipata l'interpretazione.

#### IFRIC 16 (Copertura di un investimento netto in una gestione estera)

Questa interpretazione, emessa dall'IFRIC nel luglio 2008, fornisce le linee guida per la contabilizzazione di una copertura di un investimento netto. L'interpretazione fornisce indicazioni in merito all'identificazione dei rischi di cambio determinanti per l'applicazione dell'hedge accounting in caso di copertura di un investimento netto in una gestione estera. Fornisce inoltre indicazioni in merito a chi, nell'ambito di un gruppo, possa detenere strumenti per la copertura di un investimento netto ed inoltre stabilisce la modalità secondo la quale un'entità debba quantificare, considerando sia l'investimento netto che lo strumento di copertura, l'utile o la perdita su cambi che deve essere rigirato all'atto del disinvestimento. L'interpretazione è entrata in vigore a partire dal 1° luglio 2009.

Tale interpretazione non è applicabile al bilancio della Società.

Nel corso del mese di novembre 2008 l'IFRIC ha emesso l'Interpretazione *IFRIC 17 – Distribuzione di attività non liquide ai soci* con lo scopo di uniformare il trattamento contabile delle distribuzioni di attività non liquide ai soci. L'interpretazione, in particolare, chiarisce che un debito per dividendi deve essere riconosciuto quando i dividendi sono stati appropriatamente autorizzati e che tale debito deve essere valutato al *fair value* delle attività nette che saranno utilizzate per il suo pagamento. Infine, l'impresa deve riconoscere a conto economico

la differenza tra il dividendo pagato ed il valore netto contabile delle attività utilizzate per il pagamento. L'interpretazione deve essere applicata in modo prospettico dal 1° gennaio 2010.

La Società ritiene che tale interpretazione non avrà effetto sul proprio bilancio.

Nel corso del mese di gennaio 2009 l'IFRIC ha emesso l'Interpretazione *IFRIC 18 – Trasferimento di attività dai clienti* che chiarisce il trattamento contabile da adottare se l'impresa stipula un contratto in cui riceve da un proprio cliente un'attività materiale che dovrà utilizzare per collegare il cliente ad una rete o per fornirgli un determinato accesso alla fornitura di beni e servizi. L'interpretazione deve essere applicata in modo prospettico dal 1° gennaio 2010.

La Società ritiene che tale interpretazione non avrà effetto sul proprio bilancio.

Nel corso del mese di ottobre 2009, lo IASB ha emesso un emendamento allo *IAS 32 – Strumenti finanziari: Presentazione e Classificazione dei diritti emessi* al fine di disciplinare la contabilizzazione per l'emissione di diritti (diritti, opzioni o *warrant*) denominati in valuta diversa da quella funzionale dell'emittente. In precedenza tali diritti erano contabilizzati come passività da strumenti finanziari derivati; l'emendamento invece richiede che, a determinate condizioni, tali diritti

siano classificati a patrimonio netto a prescindere dalla valuta nella quale il prezzo di esercizio è denominato. L'emendamento in oggetto è applicabile dal 1° febbraio 2010 in modo retrospettivo.

### **Miglioramenti agli IFRS**

Nel Maggio 2008 e nell'Aprile 2009 lo IASB ha emanato una serie di miglioramenti ai principi, nell'ottica di eliminare principalmente le inconsistenze e chiarirne la terminologia. Ciascuno standard presenta delle clausole di transizione ad hoc. La Società ha adottato i miglioramenti di seguito esposti, ove applicabili.

*IAS 1 - Presentazione del bilancio:* attività e passività classificate come detenute per la negoziazione secondo quanto stabilito dallo IAS 39 - Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione - non sono automaticamente classificate come poste correnti all'interno del prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria.

*IAS 7 - Rendiconto finanziario:* si afferma in modo esplicito che solo la spesa che risulta nel riconoscimento di un'attività può essere classificata come flusso finanziario da attività d'investimento.

*IAS 16 - Immobili impianti e macchinari:* il miglioramento del presente principio, oltre a modificare alcuni aspetti terminologici (sostituzione del termine "prezzo netto di vendita" con "fair value al netto dei costi di vendita"), stabilisce che le imprese il cui business caratteristico è il *renting* devono riclassificare nel magazzino i beni che cessano di essere locati e sono destinati alla vendita; conseguentemente, i corrispettivi derivanti dalla loro cessione devono essere riconosciuti come ricavi. I corrispettivi pagati per costruire o acquistare beni da locare

ad altri, nonché i corrispettivi incassati dalla successiva vendita di tali beni costituiscono, ai fini del rendiconto finanziario, delle disponibilità generate (assorbite) dalle operazioni del periodo.

IAS 18 - Ricavi: il Board ha integrato il principio con una guida applicativa (che accompagna il principio) che determina quando un'entità stia operando come soggetto principale o come agente. Gli aspetti da considerare sono se l'entità:

- . abbia la responsabilità principale nel fornire i beni o il servizio;
- . sopporti il rischio sulle rimanenze;
- . abbia il potere discrezionale di stabilire i prezzi;
- . sopporti il rischio di credito.

La Società ha verificato la propria posizione utilizzando i criteri sopra esposti ed ha concluso di agire come soggetto principale in tutte le fattispecie.

IAS 19 – Benefici ai dipendenti: l'improvement chiarisce la definizione di costo/provento relativo alle prestazioni di lavoro passate e stabilisce che in caso di riduzione di un piano, l'effetto da imputarsi immediatamente a conto economico deve comprendere solo la riduzione di benefici relativamente a periodi futuri, mentre l'effetto derivante da eventuali riduzioni legate a periodi di servizio passati deve essere considerato un costo negativo relativo alle prestazioni di lavoro passate. Tale modifica deve essere applicata in modo prospettico alle modifiche dei piani avvenute a partire dal 1° gennaio 2009; si segnala, peraltro, che nessun effetto contabile significativo è stato rilevato a seguito dell'adozione di tale emendamento al 31 dicembre 2009.

IAS 20 - Contabilizzazione e informativa dei contributi pubblici: l'improvement stabilisce che i benefici derivanti da prestiti di enti pubblici concessi ad un tasso di interesse inferiore a quello di mercato devono essere trattati come contributi pubblici e quindi seguire le regole di riconoscimento stabilite dallo IAS 20. La precedente versione dello IAS 20 stabiliva che in caso di finanziamenti a tasso agevolato ricevuti come contributi pubblici, l'impresa non doveva rilevare nessun beneficio.

Al 31 dicembre 2009 non si sono tuttavia rilevati effetti contabili derivanti dall'applicazione dell'improvement.

IAS 23 - Oneri finanziari: la definizione di Oneri Finanziari è stata rivista per riunire in una sola voce le due voci componenti gli Oneri Finanziari – il costo per interessi è calcolato utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo secondo quanto previsto dallo IAS 39.

IAS 28 – Partecipazioni in imprese collegate: l'improvement stabilisce che nel caso di partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto, un'eventuale perdita di valore non deve essere allocata alle singole attività (e in particolare all'eventuale avviamento) che compongono il valore di carico della partecipazione, ma al valore della partecipazione nel suo complesso. Pertanto, in presenza di condizioni per un successivo ripristino di valore, tale ripristino deve essere riconosciuto integralmente.

Nel corso del 2009 la Società non ha rilevato alcun ripristino di valore di avviamenti inclusi nel valore di carico delle partecipazioni.

Si segnala inoltre che l'improvement ha anche modificato alcune richieste di informazioni per le partecipazioni in imprese collegate e joint venture valutate al *fair value* in accordo con lo IAS 39, modificando contestualmente anche lo IAS 31 – *Partecipazioni in joint venture* ed emendando l'IFRS 7 – *Strumenti finanziari: informazioni integrative* e lo IAS 32 – *Strumenti finanziari: presentazione*.

Tali modifiche, peraltro, riguardano una fattispecie non presente nella Società alla data del presente bilancio.

IAS 36 - Riduzione durevole di valore delle attività: quando per stimare “il valore equo al netto dei costi di vendita” sono utilizzati i flussi di cassa attualizzati è richiesta un’informativa addizionale sul tasso di sconto, coerentemente con l’informativa richiesta quando il flussi di cassa attualizzati sono utilizzati per la stima del “valore in uso”. La modifica chiarisce che la più ampia unità alla quale sia possibile allocare l'avviamento acquisito in una aggregazione aziendale è il settore operativo come definito nell'IFRS 8 prima dell'aggregazione ai fini di reporting.

IAS 38 - Attività immateriali: l'improvement stabilisce il riconoscimento a conto economico dei costi promozionali e di pubblicità; in particolare si stabilisce che nel caso in cui l'impresa sostenga oneri aventi benefici economici futuri senza l'iscrizione di attività immateriali, questi devono essere imputati a conto economico nel momento in cui l'impresa stessa ha il diritto di accedere al bene, se si tratta di acquisto di beni, o in cui il servizio è reso, se si tratta di acquisto di servizi.

IFRS 8 - Settori operativi: chiarisce che le attività e le passività riferite al settore operativo devono essere presentate solo se fanno parte della reportistica utilizzata dal più alto livello decisionale.

Come richiesto dal principio, i settori operativi verranno presentati solo per il bilancio consolidato.

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni emessi ma non ancora applicabili (non ancora in vigore)**

Nel corso del mese di aprile 2009 lo IASB ha emesso un insieme di modifiche agli IFRS (“*improvement*”); di seguito vengono citate quelle indicate dallo IASB come variazioni che comporteranno un cambiamento nella presentazione, riconoscimento e valutazione delle poste di bilancio. Gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione di tali *improvement*.

- *IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni*: l'emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010, ha chiarito che, avendo l'IFRS 3 modificato la definizione di aggregazione aziendale, il conferimento di un ramo d'azienda per la formazione di una joint venture o l'aggregazione di imprese o rami d'azienda in entità a controllo congiunto non ricadono nell'ambito di applicabilità dell'IFRS 2.
- *IFRS 5 – Attività non correnti disponibili per la vendita e attività operative cessate*: l'emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010 in modo prospettico, ha chiarito che l'IFRS 5 e gli altri IFRS

che fanno specifico riferimento ad attività non correnti (o gruppi di attività) classificate come disponibili per la vendita o come attività operative cessate stabiliscono tutta l'informativa necessaria per questo genere di attività o di operazioni.

- *IFRS 8 – Settori operativi*: questo emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010, richiede che le imprese forniscano il valore del totale delle attività per ciascun settore oggetto di informativa, se tale valore è fornito periodicamente al più alto livello decisionale operativo. Tale informazione era in precedenza richiesta anche in mancanza di tale condizione.
- *IAS 1 – Presentazione del bilancio*: con questo emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010, si modifica la definizione di passività corrente contenuta nello IAS 1. La precedente definizione richiedeva la classificazione come correnti delle passività che potessero venire estinte in qualsiasi momento mediante l'emissione di strumenti di patrimonio netto. Ciò comportava l'iscrizione tra le passività correnti delle passività relative a prestiti obbligazionari convertibili che potessero essere convertite in qualsiasi momento in azioni dell'emittente. A seguito della modifica, ai fini della classificazione come corrente/non corrente di una passività diviene irrilevante la presenza di un'opzione di conversione correntemente esercitabile in strumenti di patrimonio netto.
- *IAS 7 – Rendiconto finanziario*: l'emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010, richiede che solo i flussi di cassa derivanti da spese che risultino nel riconoscimento di un'attività nella situazione patrimoniale-finanziaria possano essere classificati nel rendiconto finanziario come derivanti da attività di investimento, mentre i flussi di cassa derivanti da spese che non risultino nel riconoscimento di un'attività (come può essere il caso di spese promozionali e di pubblicità o di training del personale) debbano essere classificati come derivanti dall'attività operativa.
- *IAS 17 – Leasing*: a seguito delle modifiche si applicheranno anche ai terreni in locazione le condizioni generali previste dallo IAS 17 ai fini della classificazione del contratto come leasing finanziario o operativo indipendentemente dall'ottenimento del titolo di proprietà al termine del contratto. Prima delle modifiche, il principio contabile prevedeva che, qualora il titolo di proprietà del terreno oggetto di locazione non fosse trasferito al termine del contratto di locazione, lo stesso venisse classificato in locazione operativa in quanto avente vita utile indefinita. L'emendamento deve essere applicato dal 1° gennaio 2010; alla data di adozione tutti i terreni oggetto di contratti di leasing già in essere e non ancora scaduti dovranno essere valutati separatamente, con l'eventuale riconoscimento retrospettivo di un nuovo leasing contabilizzato come se il relativo contratto avesse natura finanziaria.
- *IAS 36 – Riduzione di valore delle attività*: l'emendamento, che deve essere applicato in modo prospettico dal 1° gennaio 2010, richiede che ogni unità operativa o gruppo di unità operative sulle

quali l'avviamento è allocato ai fini del test di impairment non abbia dimensioni maggiori di un segmento operativo così come definito dal paragrafo 5 dell'IFRS 8, prima dell'aggregazione consentita dal paragrafo 12 del medesimo IFRS sulla base di caratteristiche economiche simili o di altri elementi di similitudine.

- IAS 38 – *Attività immateriali*: la revisione dell'IFRS 3 operata nel 2008 ha stabilito che esistono sufficienti informazioni per valutare il *fair value* di un'attività immateriale acquisita nel corso di un'aggregazione d'impresa se essa è separabile o è originata da diritti contrattuali o legali. Lo IAS 38 è stato conseguentemente emendato per riflettere questa modifica all'IFRS 3. L'emendamento in oggetto ha inoltre chiarito le tecniche di valutazione da utilizzarsi comunemente per valutare il *fair value* delle attività immateriali per le quali non esiste un mercato attivo di riferimento; in particolare tali tecniche includono alternativamente la stima dei flussi di cassa netti attualizzati originati dalle attività, la stima dei costi che l'impresa ha evitato di sostenere possedendo l'attività e non dovendo utilizzarla sotto un contratto di licenza con un terzo, o dei costi necessari a ricrearla o rimpiazzarla. L'emendamento deve essere applicato in modo prospettico a partire dal 1° gennaio 2010.
- IAS 39 – *Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione*: l'emendamento restringe l'eccezione di non applicabilità contenuta nel paragrafo 2(g) dello IAS 39 ai contratti *forward* tra un acquirente e un azionista venditore ai fini della vendita di un'impresa ceduta in un'aggregazione aziendale a una futura data di acquisizione, qualora il completamento dell'aggregazione aziendale non dipenda da ulteriori azioni di una delle due parti, ma solo dal trascorrere di un congruo periodo di tempo. L'emendamento chiarisce invece che ricadono nell'ambito di applicabilità dello IAS 39 i contratti di opzione (siano o meno essi attualmente esercitabili) che consentono a una delle due parti di avere il controllo sul realizzarsi o meno di eventi futuri e il cui esercizio comporterebbe il controllo di un'impresa. L'emendamento chiarisce inoltre che le penali implicite per l'estinzione anticipata di prestiti, il prezzo delle quali compensa il soggetto prestatore della perdita degli ulteriori interessi, devono essere considerate strettamente correlate al contratto di finanziamento che le prevede, e pertanto non devono essere contabilizzate separatamente. Infine, l'emendamento chiarisce che gli utili o perdite su di uno strumento finanziario coperto devono essere riclassificati da patrimonio netto a conto economico nel periodo in cui il flusso di cassa atteso coperto ha effetto sul conto economico. L'emendamento in oggetto deve essere applicato in modo prospettico dal 1° gennaio 2010.
- IFRIC 9 – *Rideterminazione del valore dei derivati impliciti*: l'emendamento, che deve essere applicato in modo prospettico dal 1° gennaio 2010, esclude dall'ambito di applicabilità dell'IFRIC 9 i derivati impliciti in contratti acquisiti nel corso di aggregazioni aziendali al momento della formazione di imprese a controllo congiunto o di joint venture.

Nel corso del mese di giugno 2009, lo IASB ha emesso un emendamento all'*IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni: pagamenti basati su azioni di Gruppo regolati per cassa*. L'emendamento chiarisce l'ambito di applicazione dell'*IFRS 2* e le relazioni esistenti tra questo ed altri principi contabili. In particolare, chiarisce che la società che riceve beni o servizi nell'ambito di piani di pagamento basati su azioni deve contabilizzare tali beni e servizi indipendentemente da quale società del gruppo regoli la transazione, ed indipendentemente dal fatto che il regolamento avvenga mediante cassa o in azioni; inoltre, stabilisce che il termine "gruppo" è da intendersi nel medesimo significato che esso assume nello *IAS 27*, ovvero include la capogruppo e le sue controllate. L'emendamento specifica, poi, che una società deve valutare i beni o servizi ricevuti nell'ambito di una transazione regolata per cassa o in azioni dal proprio punto di vista, che potrebbe non coincidere con quello del gruppo e col relativo ammontare riconosciuto nel bilancio consolidato. L'emendamento incorpora le linee-guida precedentemente incluse nell'*IFRIC 8 – Ambito di applicazione dell'IFRS 2* e nell'*IFRIC 11 – IFRS 2 – Transazioni relative ad azioni del gruppo e ad azioni proprie*. In conseguenza di ciò, lo IASB ha ritirato l'*IFRIC 8* e l'*IFRIC 11*. L'emendamento in oggetto è applicabile dal 1° gennaio 2010.

Nel corso del mese di novembre 2009 lo IASB ha emesso una versione rivista dello *IAS 24 – Informativa di bilancio sulle parti correlate* che semplifica il tipo di informazioni richieste nel caso di transazioni con parti correlate controllate dallo Stato e chiarisce la definizione di parti correlate. Il principio è applicabile dal 1° gennaio 2011; gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la sua applicazione.

Nel corso del mese di novembre 2009 lo IASB ha pubblicato il principio *IFRS 9 – Strumenti finanziari* sulla classificazione e valutazione delle attività finanziarie applicabile dal 1° gennaio 2013. Questa pubblicazione rappresenta la prima parte di un processo per fasi che ha lo scopo di sostituire interamente lo *IAS 39*. Il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie per determinarne il criterio di valutazione sostituendo le diverse regole previste dallo *IAS 39*. Al momento gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione del nuovo principio.

Nel corso del mese di novembre 2009 l'*IFRIC* ha emesso l'interpretazione *IFRIC 19 – Estinzione di una passività attraverso emissione di strumenti di capitale*, che fornisce le linee guida circa la rilevazione dell'estinzione di una passività finanziaria attraverso l'emissione di strumenti di capitale. L'interpretazione

stabilisce che se un'impresa rinegozia le condizioni di estinzione di una passività finanziaria ed il suo creditore accetta di estinguerla attraverso l'emissione di azioni dell'impresa, allora le azioni emesse dalla società diventano parte del prezzo pagato per l'estinzione della passività finanziaria e devono essere valutate al fair value; la differenza tra il valore contabile della passività finanziaria estinta ed il valore iniziale degli strumenti di capitale emessi deve essere imputato a conto economico nel periodo.

L'emendamento è applicabile dal 1° luglio 2011; al momento gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la sua applicazione.

### **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. 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 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 congetturati si riferiscono ai fondi rischi e oneri, al fondo 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 essenzialmente il processo di valutazione degli immobili, la stima della recuperabilità del valore dei crediti e la valutazione delle partecipazioni.

#### Gestione dei rischi finanziari

La Società è esposta a una varietà di rischi finanziari: rischi di mercato, rischio di liquidità e rischio di credito.

Gli strumenti derivati eventualmente utilizzati sono applicati solo con finalità di copertura.

### Rischio di tasso

La Società stipula, generalmente, contratti di debito a medio lungo termine a tasso variabile. L'esposizione al rischio delle fluttuazioni viene costantemente monitorata al fine di valutare l'adozione, se ritenuto appropriato, di idonei strumenti di copertura.

Al 31 dicembre 2009 i debiti in essere sono costituiti da finanziamenti a tasso variabile e non sono in essere strumenti finanziari che ne modifichino il profilo di rischio.

### Rischio di cambio

La Società non è esposta a tale tipologia di rischio operando esclusivamente in Euro.

### Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è correlato alla tempistica di realizzo degli attivi di bilancio, rappresentati principalmente da immobili, rispetto alle tempistiche di rimborso dei finanziamenti.

Il rischio di liquidità è gestito attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dalla gestione della tesoreria centralizzata e dai canoni di locazione .

### Rischio di credito

L'esposizione al rischio di credito è riferibile a crediti commerciali.

La Società non presenta aree di rischio di credito commerciale al netto delle svalutazioni già effettuate.

Le politiche poste in essere sono coerenti con la scelta di controllo dell'investimento in credito, secondo gli obiettivi economici e le strategie commerciali prefissate. Le procedure operative limitano la vendita di prodotti o servizi ai clienti senza un adeguato profilo di credito o garanzie collaterali.

### Rischio di prezzo

La Società è esposta al normale rischio connesso alle oscillazioni di prezzo del mercato immobiliare.

## **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:

	<b>Software e licenze</b>
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	Annualmente o più frequentemente 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 dei costi di manutenzione ordinaria, e 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 contratti di leasing finanziario, che sostanzialmente trasferiscono alla Società tutti i rischi ed i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, sono capitalizzati tra gli immobili dalla data di inizio del leasing 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. I beni sono ammortizzati applicando il criterio e le aliquote indicate nel precedente paragrafo.

**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 delle 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*

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. 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, al netto degli scoperti bancari.

**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;
- . 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.

Viene valutata in primo luogo l'esistenza di indicazioni oggettive di perdita di valore a livello individuale, per le attività finanziarie che sono individualmente significative e, quindi, a livello individuale o collettivo per le attività finanziarie che non lo sono. In assenza di indicazioni oggettive di perdita di valore per un'attività finanziaria valutata individualmente, sia essa significativa o meno, detta attività è inclusa in un gruppo di attività finanziarie con caratteristiche di rischio di credito analoghe e tale gruppo viene sottoposto a verifica per perdita di valore in modo collettivo. Le attività valutate a livello individuale e per cui si rileva o continua a rilevare una perdita di valore, non saranno incluse in una valutazione collettiva.

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 di ogni singola 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.

**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 differite

Le imposte differite sono calcolate usando il cosiddetto *liability method* 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)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.09
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	941	-	-	(1)	-	940
Diritti di licenza, concessioni	1.615	10	(157)	1	-	1.469
Altre	21	-	(17)	-	-	4
<b>Valore lordo attività immateriali</b>	<b>2.577</b>	<b>10</b>	<b>(174)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.413</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(941)	-	-	1	-	(940)
Diritti di licenza, concessioni	(1.582)	-	157	(1)	(22)	(1.448)
Altre	(19)	-	17	-	(1)	(3)
<b>Fondo amm.to attività immateriali</b>	<b>(2.542)</b>	<b>-</b>	<b>174</b>	<b>-</b>	<b>(23)</b>	<b>(2.391)</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	33	10	-	-	(22)	21
Altre	2	-	-	-	(1)	1
<b>Valore netto attività immateriali</b>	<b>35</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(23)</b>	<b>22</b>

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

Le variazioni rilevate nella colonna decrementi rappresentano principalmente lo storno del costo di acquisto e del relativo fondo di licenze non più utilizzate il cui processo di ammortamento si è concluso negli esercizi precedenti.

**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.

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammort.	31.12.09
Migliorie su fabbricati	136	-	-	-	-	136
Impianti e macchinari	48	-	-	-	-	48
Altri beni	998	2	(105)	(31)	-	864
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>1.182</b>	<b>2</b>	<b>(105)</b>	<b>(31)</b>	<b>-</b>	<b>1.048</b>
Migliorie su fabbricati	(58)	-	-	-	(23)	(81)
Impianti e macchinari	(36)	-	-	-	(2)	(38)
Altri beni	(956)	-	105	31	(20)	(840)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(1.050)</b>	<b>-</b>	<b>105</b>	<b>31</b>	<b>(45)</b>	<b>(959)</b>
Migliorie su fabbricati	78	-	-	-	(23)	55
Impianti e macchinari	12	-	-	-	(2)	10
Altri beni	42	2	-	-	(20)	24
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>132</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(45)</b>	<b>89</b>

I valori iscritti negli Altri beni sono così formati:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammort.	31.12.09
Automezzi	40	-	(11)	-	-	29
Mobili e dotazioni d'ufficio	427	-	-	(31)	-	396
Macchine elettroniche d'ufficio	531	-	(94)	-	-	437
Macchinari e apparecchiature varie	-	2	-	-	-	2
<b>Valore lordo altri beni</b>	<b>998</b>	<b>2</b>	<b>(105)</b>	<b>(31)</b>	<b>-</b>	<b>864</b>
Automezzi	(28)	-	11	(1)	(7)	(25)
Mobili e dotazioni d'ufficio	(410)	-	-	32	(7)	(385)
Macchine elettroniche d'ufficio	(518)	-	94	-	(5)	(429)
Macchinari e apparecchiature varie	-	-	-	-	(1)	(1)
<b>Fondo amm.to altri beni</b>	<b>(956)</b>	<b>-</b>	<b>105</b>	<b>31</b>	<b>(20)</b>	<b>(840)</b>
Automezzi	12	-	-	(1)	(7)	4
Mobili e dotazioni d'ufficio	17	-	-	1	(7)	11
Macchine elettroniche d'ufficio	13	-	-	-	(5)	8
Macchinari e apparecchiature varie	-	2	-	-	(1)	1
<b>Valore netto altri beni</b>	<b>42</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(20)</b>	<b>24</b>

## 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)	31.12.08	Decrementi	Risclassifiche	Ammortamenti	31.12.09
Terreni	8.855				8.855
Fabbricati	23.998				23.998
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>32.853</b>	-	-	-	<b>32.853</b>
Fabbricati	(1.353)			(439)	(1.792)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(1.353)</b>	-	-	<b>(439)</b>	<b>(1.792)</b>
Terreni	8.855				8.855
Fabbricati	22.645			(439)	22.206
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>31.500</b>	-	-	<b>(439)</b>	<b>31.061</b>

Le voci sopra esposte sono relative:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Decrementi	Risclassifiche	Ammortamenti	31.12.09
Immobilie Venezia	6.075				6.075
Immobilie Padova	2.781				2.781
<b>Totale terreni</b>	<b>8.855</b>	-	-	-	<b>8.855</b>
Immobilie Venezia	14.826			(265)	14.561
Immobilie Padova	7.820			(174)	7.646
<b>Totale valore netto fabbricati</b>	<b>22.645</b>	-	-	<b>(439)</b>	<b>22.206</b>
Immobilie Venezia	20.900			(265)	20.635
Immobilie Padova	10.600			(174)	10.426
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>31.500</b>	-	-	<b>(439)</b>	<b>31.061</b>

Trattasi di immobili prevalentemente ad uso ufficio e concessi in affitto da IPI S.p.A.

I valori dei Terreni e dei Fabbricati indicati nella tabella sono stati oggetto di valutazione interna al 31 dicembre 2009; la valutazione degli immobili non è inferiore al loro valore di iscrizione contabile.

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

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2009			31 dicembre 2008		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	25.729	19.346	6.383	27.322	20.097	7.225
Leasing immobile Padova	13.784	10.365	3.420	14.638	10.767	3.871
<b>Totale</b>	<b>39.514</b>	<b>29.711</b>	<b>9.803</b>	<b>41.960</b>	<b>30.865</b>	<b>11.095</b>
Ratei		315	315		328	328
<b>Totale debiti</b>		<b>30.026</b>	<b>10.118</b>		<b>31.192</b>	<b>11.423</b>
Passività non correnti		28.507			29.711	
Passività correnti		1.519			1.481	
<b>Totale debiti</b>		<b>30.026</b>			<b>31.192</b>	-
Entro 1 anno	2.446	1.203	1.243	2.446	1.154	1.293
Tra 1 e 5 anni	9.785	5.356	4.430	9.785	5.134	4.651
Oltre 5 anni	27.282	23.152	4.130	29.728	24.577	5.151
<b>Totale</b>	<b>39.514</b>	<b>29.711</b>	<b>9.803</b>	<b>41.960</b>	<b>30.865</b>	<b>11.095</b>

In ottemperanza a quanto previsto dalla Raccomandazione Consob n. DEM/ 9017965 si rimanda alla Relazione sulla Gestione al paragrafo " Patrimonio Immobiliare".

## 7. Partecipazioni

### 7.1 Partecipazioni in società controllate

Al 31 dicembre 2009 ammontano ad euro 41.617 migliaia e presentano in sintesi la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Acquisizioni/Au- menti di capitale	Vendite	Svalutazioni	31.12.09
IPI Intermediazione S.r.l.	3.791			(370)	3.421
IPI SGR S.p.A.	1.217			(9)	1.208
ISI S.r.l.	5.580	10			5.590
IPI Porta Vittoria S.p.A.	88.066		(88.066)		-
Frala S.r.l.	15.548				15.548
IPI Servizi S.r.l.	223	1.000		(627)	596
Lingotto Hotels S.r.l.	15.233				15.233
<b>Totale partecipazioni in società controllate</b>	<b>129.658</b>	<b>1.010</b>	<b>(88.066)</b>	<b>(1.006)</b>	<b>41.596</b>

In data 27 maggio 2009 IPI S.p.A. ha provveduto a versare a IPI Servizi S.r.l. una provvista di euro 1.000 migliaia, quale riserva copertuta perdite future.

In data 11 settembre 2009, la società ha acquisito dalla società Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione la quota di partecipazione pari allo 0,02% della società controllata ISI S.r.l. (per euro 10 migliaia), pertanto la percentuale di partecipazione è passata dal 97,54% al 97,56%.

Le svalutazioni effettuate pari a euro 1.006 migliaia si riferiscono alle perdite realizzate nel 2009 dalle società controllate.

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	Patrimonio Netto Cont.	Risultato d'esercizio	Quota di possesso	Valore di Bilancio	Valore di Pat. Netto	Differenza Patr. Netto
IPI Intermediazione S.r.l.	Torino	4.378	3.421	(370)	100%	3.421	3.421	-
IPI SGR S.p.A.	Torino	1.250	1.208	(12)	100%	1.208	1.208	-
ISI S.r.l.	Torino	410	6.431	(710)	97,56%	5.590	6.274	684
Frala S.r.l.	Torino	12	8.250	(247)	100%	15.548	8.250	(7.298)
IPI Servizi S.r.l.	Torino	140	596	(576)	100%	596	596	-
Lingotto Hotels S.r.l.	Torino	17.264	16.534	(1.684)	100%	15.233	16.534	1.301
<b>Totale</b>		<b>23.454</b>	<b>36.440</b>	<b>(3.599)</b>		<b>41.596</b>	<b>36.283</b>	<b>(5.313)</b>

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.

La differenza tra il valore di carico e il patrimonio netto in Frala S.r.l. risulta interamente supportata dal valore del magazzino, il cui valore di realizzo risulta da specifica valutazione interna.

**Vendita della partecipazione di IPI Porta Vittoria S.p.A.**

In data 11 novembre 2009 IPI S.p.A. e la società Pasi S.A. (nominata dalla società Tikal Plaza S.A. in liquidazione quale soggetto subentrante nell'operazione di acquisto della società IPI Porta Vittoria) hanno sottoscritto un contratto di compravendita (che riprende l'accordo quadro siglato in data 26 agosto 2009), in base al quale le parti hanno concordato i termini della vendita della totalità delle azioni detenute dalla società in IPI Porta Vittoria S.p.A. e di una porzione del credito finanziario vantato dalla società verso IPI Vittoria S.p.A., come segue:

- IPI S.p.A. cede alla società Pasi S.A. la totalità delle azioni (pari al 100% del relativo capitale sociale) detenute in IPI Porta Vittoria S.p.A. ed una porzione del credito vantato nei confronti della stessa pari a euro 4.066 migliaia;
- il corrispettivo concordato per la vendita della partecipazione è pari a euro 75.861 migliaia e per la cessione della porzione del credito è pari a euro 4.066 migliaia;
- premesso che il credito finanziario vantato da Tikal S.A. in liquidazione pari a euro 79.927 migliaia (euro 80.093 migliaia, al netto di debiti per ritenute già versate da IPI S.p.A. per euro 166 migliaia) è stato ceduto alla società Pasi S.A. e che IPI S.p.A. ha sottoscritto per accettazione tale cessione, viene concordata la compensazione tra il credito vantato da IPI S.p.A. verso la società acquirente Pasi S.A. per la compravendita (euro 79.927 migliaia) e il debito finanziario di IPI S.p.A. nei confronti della stessa acquirente, ceduto da Tikal Plaza S.A. in liquidazione (euro 79.927 migliaia);

L'operazione sopra descritta comporta l'emersione di una minusvalenza contabile da rettificarsi per effetto della contabilizzazione di un'attività potenziale relativa al costo di acquisto della partecipazione IPI Porta Vittoria derivante dalla sottodescritta transazione.

In data 19 gennaio 2010 è stata data formale esecuzione ad una transazione sottoscritta nell'agosto 2009 con il Gruppo Risanamento e diventata efficace nel dicembre 2009. L'accordo ha previsto la cessione di una partecipazione, pari al 100% del capitale sociale della società Sviluppo Comparto 4 S.r.l. e di un credito verso la stessa società, a saldo delle partite creditorie/debitorie in essere tra il Gruppo IPI e il Gruppo Risanamento. In tale sede è stata riconosciuta anche una rettifica sul prezzo di acquisto della società IPI Porta Vittoria S.p.A. (che IPI S.p.A. aveva acquistato dal Gruppo Risanamento nel 2005) di euro 6.945 migliaia contabilizzata al 31 dicembre 2009 come attività potenziale.

In conseguenza di quanto sopra la minusvalenza rilevata da IPI S.p.A. sulla vendita della partecipazione in IPI Porta Vittoria S.p.A. è pari ad euro 5.260 migliaia e si compone come di seguito esposto:

(in migliaia di euro)	31.12.09
Corrispettivo concordato per la cessione della partecipazione	75.861
IPI Porta Vittoria S.p.A.- valore partecipazione	(88.066)
Rettifica prezzo riconosciuta da Risanamento S.p.A. con transazione	6.945
<b>Minusvalenza da cessione partecipazione</b>	<b>(5.260)</b>
Corrispettivo concordato per la cessione della porzione di credito verso IPI Porta Vittoria S.p.A	4.066
IPI Porta Vittoria S.p.A.- valore della porzione di credito	(4.066)
<b>Plusvalenza/Minusvalenza da cessione porzione di credito</b>	<b>-</b>
<b>Totale minusvalenza dell'operazione Porta Vittoria</b>	<b>(5.260)</b>

Il credito vantato da IPI S.p.A. verso Pasi S.A. per la vendita della partecipazione in IPI Porta Vittoria S.p.A. (euro 75.861 migliaia) e della porzione del credito finanziario (euro 4.066 migliaia), come previsto dall'accordo tra le parti, è stato parzialmente compensato, come risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.09
Credito di IPI S.p.A. verso Pasi S.A. derivante dalla cessione della partecipazione	75.861
Credito di IPI S.p.A. verso Pasi S.A. derivante dalla cessione della porzione di credito	4.066
<b>Credito di IPI S.p.A. verso Pasi S.A. al 11/11/09</b>	<b>79.927</b>
Debito finanziario di IPI S.p.A. verso Pasi S.A. (ex Tikal Plaza S.A.) al 11 novembre 2009	(79.927)
<b>Credito di IPI S.p.A. verso Pasi S.A. al 31/12/09 per la cessione della partecipazione e della porzione di credito</b>	<b>-</b>

Con riferimento alla movimentazione dei debiti finanziari correnti verso Tikal S.A. in liquidazione (euro 79.927 migliaia), si veda la nota 21.1.

La movimentazione del credito verso Porta Vittoria S.p.A. (ex IPI Porta Vittoria S.p.A.) dalla data della cessione risulta essere la seguente:

(in migliaia di euro)	
<b>Credito finanziario di IPI S.p.A. verso Porta Vittoria- saldo precente all'operazione di cessione</b>	<b>58.916</b>
Cessione della porzione del credito	(4.066)
<b>Totale credito di IPI S.p.A. verso Porta Vittoria S.p.A. al 11/11/09 dopo la cessione</b>	<b>54.850</b>
Creditito di IPI S.p.A. verso Porta Vittoria per interessi dal 11/11/09 al 31/12/09	58
<b>Totale credito di IPI S.p.A. verso Porta Vittoria S.p.A. al 31/12/09</b>	<b>54.908</b>

La diminuzione di euro 4.066 migliaia si riferisce all'operazione di cessione della porzione di credito verso IPI Porta Vittoria S.p.A. descritta in precedenza.

In data 11 novembre 2009 Tikal S.p.A. in liquidazione ha ceduto a Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione il credito finanziario vantato verso IPI S.p.A. di euro 3.000 migliaia. Tale cessione è stata sottoscritta da IPI S.p.A.. Contestualmente, la società Porta Vittoria S.p.A. si è accollata il debito finanziario di IPI S.p.A. verso Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione pari a euro 3.000 migliaia (debito finanziario scaduto il 31 dicembre 2008 e infruttifero di interessi). L'accordo era sottoposto ad una condizione risolutiva. In base a questa clausola entro il 28 febbraio 2010 le società Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione e Pegaso Gestione Immobili S.r.l. in liquidazione avrebbero dovuto rendere definitivi n. 3 atti di compravendita di immobili, concordati in via preliminare con il Gruppo IPI l'11 novembre 2009. Avendo entrambe le società manifestato la loro intenzione di risolvere i detti preliminari, l'efficacia di tale accollo e compensazione è venuta meno ( si veda la nota 21.1).

L'importo di euro 58 migliaia si riferisce agli interessi maturati sul credito verso Porta Vittoria nel periodo dalla cessione (11 novembre 2009) al 31 dicembre 2009.

Il credito residuo di euro 54.908 migliaia è stato iscritto tra i crediti finanziari non correnti (nota 8). Tale credito è garantito, per una quota pari a euro 51.850 migliaia, da un pegno costituito dall'acquirente, Pasi S.A., a favore di IPI S.p.A. sulla totalità delle azioni di Porta Vittoria S.p.A..

## 7.2 Partecipazioni in società collegate

Al 31 dicembre 2009 ammontano ad euro 41 migliaia e non presentano variazione rispetto all'esercizio precedente.

(in migliaia di euro)	31.12.08	Acquisizioni	Svalutazioni	31.12.09
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	41	-	-	41
<b>Totale partecipazioni in società collegate</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41</b>

## 7.3 Partecipazioni in altre imprese

Il dettaglio della voce è così composto:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Acquisizioni	Svalutazioni	31.12.09
Consozio Sirio	0,005	-	-	0,005
<b>Totale partecipazioni in altre imprese</b>	<b>0,005</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,005</b>

Si fa presente che la percentuale di partecipazione nel Consorzio Sirio è pari al 0,04% , corrispondente a n. 1 quota del valore nominale di euro 5.

## 8. Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Credito verso Porta Vittoria S.p.A.	54.908	-	54.908
<b>Totale crediti finanziari non correnti</b>	<b>54.908</b>	<b>-</b>	<b>54.908</b>

Il credito finanziario non corrente verso Porta Vittoria S.p.A. emerge dall'operazione di cessione della partecipazione in IPI Porta Vittoria S.p.A. e del relativo credito finanziario, come descritto alla nota 7.1.

In questa voce sono stati riclassificati:

. il credito finanziario corrente (si veda nota 14) per euro 39.275 migliaia;

. il saldo attivo di tesoreria centralizzata (si veda nota 14) per euro 19.641 migliaia.

Il saldo così risultante di euro 58.916 migliaia è stato compensato, sempre in data 11 novembre 2009, per euro euro 4.066 migliaia con il debito verso Pasi S.A., come risulta dal seguente dettaglio:

(in migliaia di euro)	
Credito finanziario corrente	39.275
Saldo di tesoreria centralizzata	19.641
<b>Totale credito di IPI S.p.A. verso Porta Vittoria S.p.A. al 11/11/09</b>	<b>58.916</b>
Cessione della porzione del credito	(4.066)
<b>Totale</b>	<b>54.850</b>
Creditito di IPI S.p.A. verso Porta Vittoria per interessi dal 11/11/09 al 31/12/09	58
<b>Totale credito di IPI S.p.A. verso Porta Vittoria S.p.A. al 31/12/09</b>	<b>54.908</b>

Il credito residuo di euro 54.850 migliaia, rinnovato fino al 31 dicembre 2012, risulta fruttifero di interessi al tasso Euribor a 3 mesi, divisore 365 (euro 58 migliaia al 31 dicembre 2009) che verranno liquidati alla data di scadenza. Il credito risulta garantito da pegno sulla totalità delle azioni di Porta Vittoria S.p.A. per euro 51.850 migliaia.

In base all'accordo dell'11 novembre 2009, il credito di euro 54.850 migliaia verso Porta Vittoria S.p.A., avrebbe dovuto essere compensato con l'importo di euro 3.000 migliaia (debito finanziario verso la società Gruppo Coppola S.p.A. la scaduto il 31 dicembre 2008 e infruttifero di interessi), in forza dell'accollo da parte di Porta Vittoria S.p.A. del debito stesso. L'accordo era sottoposto ad una condizione risolutiva. In base a questa clausola entro il 28 febbraio 2010 le società Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione e Pegaso Gestione Immobili S.r.l. in liquidazione avrebbero dovuto rendere definitivi n.3 atti di compravendita di immobili, concordati in via preliminare con il Gruppo IPI l'11 novembre 2009. Avendo entrambe le società manifestato la loro intenzione di risolvere i detti preliminari, l'efficacia di tale accollo e compensazione è venuta meno.

## 9. Crediti vari e altre attività non correnti

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Crediti vari verso parti correlate	-	10.000	(10.000)
<b>Totale crediti vari verso parti correlate</b>	<b>-</b>	<b>10.000</b>	<b>(10.000)</b>
Depositi cauzionali	19	6	13
<b>Totale crediti vari non correnti</b>	<b>19</b>	<b>10.006</b>	<b>(9.987)</b>

Al 31 dicembre 2008 la voce “crediti vari verso correlate” non correnti accoglieva il credito pari a euro 20.000 migliaia verso Immobiliare Cascina Rubina S.r.l., che era stato prudenzialmente svalutato nell’esercizio per euro 10.000 migliaia per tenere conto della contestazione, sollevata da Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. sulla natura di tale credito, che era stato considerato “caparra”, con possibilità di esercizio del diritto di ritenzione da parte della stessa Immobiliare Cascina Rubina S.r.l..

In seguito alla variazione della compagine sociale ed alla “transazione del 25 agosto/9 settembre 2009” con il Gruppo Risanamento, che ha definito la totalità dei crediti/debiti in essere con il Gruppo IPI, regolandone la differenza a proprio debito con la cessione di una partecipazione nel mese di gennaio del 2010, si è provveduto a riclassificare i saldi verso il Gruppo Risanamento (Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.) tra le partite correnti verso terzi (vedi nota 13 e 41).

Di cui verso parti correlate:

(migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Immobiliare Cascina rubina S.r.l.	-	20.000	(20.000)
F.do sval.altri crediti v.so Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	-	(10.000)	10.000
<b>Totale crediti vari non correnti verso parti correlate</b>	<b>-</b>	<b>10.000</b>	<b>(10.000)</b>

## 10. Attività per imposte anticipate

Pur in presenza di significative perdite pregresse, non sono state iscritte attività per imposte anticipate in quanto, tenuto conto dei piani aziendali e dei risultati economici attesi, non sussistono i presupposti per la loro iscrिवibilità richiesti dallo IAS 12.

## ATTIVITA' CORRENTI

### 11. Rimanenze di magazzino

Il magazzino si compone come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Immobili	3.500	3.500	-
<b>Totale rimanenze</b>	<b>3.500</b>	<b>3.500</b>	<b>-</b>

Per le informazioni previste dalla Raccomandazione Consob n. DEM/ 9017965 si rimanda alla Relazione sulla Gestione al paragrafo “ Patrimonio Immobiliare”.

La voce Immobili comprende lo stabile Marentino acquisito nel 2005 dalla ex controllata IPI Investimenti S.r.l. e destinato alla vendita.

Il valore del magazzino risulta supportato da specifica valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2009.

## 12. Crediti commerciali

Il dettaglio dei Crediti Commerciali è riportato nella tabella seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Crediti commerciali terzi	899	926	(27)
Fondo svalutazione crediti	(655)	(713)	58
<b>Totale terzi</b>	<b>244</b>	<b>213</b>	<b>31</b>
Crediti commerciali controllate	16	74	(58)
<b>Totale correlate</b>	<b>16</b>	<b>74</b>	<b>(58)</b>
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>260</b>	<b>287</b>	<b>(27)</b>

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)	31.12.09	31.12.08
Saldo inizio esercizio	713	621
Accantonamenti	2	94
Utilizzi nell'esercizio	-	(2)
Rilascio	(60)	-
<b>Saldo fine esercizio</b>	<b>655</b>	<b>713</b>

I crediti commerciali sono infruttiferi e hanno generalmente scadenza a 30-90 giorni.

La voce "Di cui V/parti correlate" risulta così suddivisa:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
IPI Intermediazione S.r.l.	9	71	(62)
IPI Servizi S.r.l.	7	-	7
Lingotto 2000 S.p.A.	-	3	(3)
<b>Totale crediti commerciali verso controllate</b>	<b>16</b>	<b>74</b>	<b>(58)</b>
<b>Totale crediti commerciali netti verso correlate</b>	<b>16</b>	<b>74</b>	<b>(58)</b>

### 12.1 Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2009 e al 31 dicembre 2008 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
<b>Totale crediti a scadere</b>	<b>73</b>	<b>46</b>	<b>27</b>
<b>Crediti scaduti:</b>			
Scaduti da meno di 30 giorni	-	-	-
Scaduti da 30 a 60 giorni	-	-	-
Scaduti da 60 a 90 giorni		14	(14)
Scaduti da 90 a 120 giorni	-	-	-
Scaduti da oltre 120 giorni	826	866	(40)
<b>Totale crediti scaduti</b>	<b>826</b>	<b>880</b>	<b>(54)</b>
<b>Totale crediti commerciali verso terzi</b>	<b>899</b>	<b>926</b>	<b>(27)</b>

A fronte dei crediti scaduti, la società ha stanziato un fondo svalutazione crediti per un importo pari a euro 655 migliaia.

### 13. Crediti vari e altre attività correnti

La voce presenta la seguente composizione:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Crediti tributari	14.716	14.174	542
Crediti vari verso controllate	1.426	3.436	(2.010)
Credito per transazione Gruppo Risanamento	26.945	-	26.945
Crediti vari terzi	475	299	176
Ratei e risconti attivi	55	47	8
<b>Totale crediti vari ed altre attività correnti</b>	<b>43.617</b>	<b>17.956</b>	<b>25.661</b>

Il “credito per transazione Gruppo Risanamento” si riferisce al credito riconosciuto da Risanamento S.p.A. a IPI S.p.A. a seguito della transazione sottoscritta il 25 agosto/9settembre 2009 con il Gruppo Risanamento. Tale accordo, definendo le partite creditorie /debitorie in essere con il Gruppo IPI, ha riconosciuto oltre al credito verso l'Immobiliare Cascina Rubina S.r.l., riclassificato qui dalla voce “Crediti vari e altre attività non correnti” e pari a euro 20.000 migliaia (vedere nota 9) anche una rettifica sul prezzo di acquisto della società IPI Porta Vittoria S.p.A. per euro 6.945 migliaia contabilizzato al 31/12/2009 come attività potenziale. Alla transazione è stata data formale esecuzione il 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 di un credito vantato verso la stessa società, a saldo delle suddette partite.

La voce Crediti tributari è così suddivisa:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
IVA	12.749	11.957	792
Credito per saldo IRES	1.757	1.631	126
Credito per saldo IRAP	172	517	(345)
Credito per imposta su TFR	38	37	1
Ritenute acconto	-	32	(32)
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>14.716</b>	<b>14.174</b>	<b>542</b>

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 2009 per adesione all'IVA di Gruppo per euro 108 migliaia (si rinvia alla nota 24).

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

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
<b>Credito da consolidato fiscale:</b>			
ISI S.r.l.	505	1.135	(630)
Lingotto 2000 S.p.A.	500	522	(22)
Lingotto Parking S.r.l.	243	194	49
Frala S.r.l.	82	1.038	(956)
IPI SGR S.p.A.	-	9	(9)
<b>Totale crediti da consolidato fiscale</b>	<b>1.330</b>	<b>2.898</b>	<b>(1.568)</b>
<b>Crediti da consolidato IVA:</b>			
Lingotto Hotels S.r.l.	48	-	48
IPI Servizi S.r.l.	25	67	(42)
Lingotto Parking S.r.l.	21	147	(126)
Frala S.r.l.	2	5	(3)
IPI Intermediazione S.r.l.	-	86	(86)
Lingotto 2000 S.p.A.	-	145	(145)
ISI S.r.l.	-	88	(88)
<b>Totale crediti da consolidato IVA</b>	<b>96</b>	<b>538</b>	<b>(442)</b>
<b>Totale crediti vari correnti verso controllate</b>	<b>1.426</b>	<b>3.436</b>	<b>(2.010)</b>

La voce "Crediti vari verso terzi" è composta da crediti verso istituti previdenziali per euro 271 migliaia (euro 176 migliaia al 31 dicembre 2008) e da anticipi a fornitori per euro 204 migliaia (euro 119 migliaia al 31 dicembre 2008).

#### 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)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Finanziamenti verso controllate	38.237	120.206	(81.969)
C/C di corrispondenza verso controllate	5.129	16.440	(11.311)
Crediti finanziari verso collegate	16	16	-
<b>Totale crediti finanziari correnti</b>	<b>43.382</b>	<b>136.662</b>	<b>(93.280)</b>

I movimenti relativi ai finanziamenti verso le controllate possono essere così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclassifica	31.12.09
Lingotto 2000 S.p.A.	70.049	1.329	(33.141)	-	38.237
Frala S.r.l.	11.164	-	(11.164)	-	-
IPI Porta Vittoria S.p.A.	38.993	652	(370)	(39.275)	-
<b>Totale finanziamenti verso controllate</b>	<b>120.206</b>	<b>1.981</b>	<b>(44.675)</b>	<b>(39.275)</b>	<b>38.237</b>

Le movimentazioni analizzate in questa tabella sono principalmente ricollegabili alle seguenti operazioni:

- Estinzione anticipata, in data 29 settembre 2009, da parte della società IPI S.p.A. del finanziamento infruttifero in essere con controllata Frala S.r.l.. La regolazione è avvenuta utilizzando la tesoreria centralizzata;
- Cessione, in data 11 novembre 2009, della partecipazione IPI Porta Vittoria S.p.A. e di parte del credito vantato da IPI nei confronti della stessa controllata. Contestualmente a questa operazione il suddetto credito di euro 39.275 migliaia, unitamente al saldo attivo di tesoreria centralizzata per euro 19.641 migliaia, è stato riscadenziato al 31 dicembre 2012 e riclassificato nella voce "Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti" (si rinvia alle note 7.1 e 8);
- Cessione, in data 22 dicembre 2009, di parte del credito vantato da IPI S.p.A. verso la controllata Lingotto 2000 S.p.A. (euro 32.000 migliaia di cui euro 22.400 migliaia fruttiferi e euro 9.600 migliaia infruttiferi) alla società ISI S.r.l. e contestuale regolazione a mezzo tesoreria centralizzata. A seguito di questa operazione il credito residuo risulta così regolato:
  - . euro 27.329 migliaia fruttiferi con indicizzazione al tasso euribor 3 mesi/360 + spread 1,55%
  - . euro 10.720 migliaia infruttiferi

Il credito è stato prorogato al 31 dicembre 2010.

I crediti finanziari fruttiferi di interessi sono concessi a normali condizioni di mercato.

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

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
C/C corrispondenza Lingotto Parking S.r.l.	4.153	4.475	(322)
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.p.A.	976	2.273	(1.297)
C/C corrispondenza IPI Porta Vittoria S.p.A.	-	5.559	(5.559)
C/C corrispondenza ISI S.r.l.	-	4.101	(4.101)
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	-	32	(32)
<b>Totale C/C di corrispondenza verso controllate</b>	<b>5.129</b>	<b>16.440</b>	<b>(11.311)</b>

A partire dal 2007 sono stati attivati con le società controllate conti correnti di corrispondenza fruttiferi (tasso d'interesse: euribor 1/mese + spread 1,5).

Il saldo attivo del conto di tesoreria centralizzata in essere con la controllata IPI Porta Vittoria S.p.A. alla data della cessione (11 novembre 2009), pari a euro 19.641 migliaia, è stato riclassificato nella voce "Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti" (si rinvia alle note 7.1 e 8).

Non risultano movimenti relativi al credito finanziario verso società collegata, come risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclassifica	31.12.09
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	16	-	-	-	16
<b>Totale crediti finanziari verso collegate</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>

## 15. Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

La voce è così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Depositi bancari e postali	10.643	1.692	8.951
Denaro e valori in cassa	-	4	(4)
<b>Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>10.643</b>	<b>1.696</b>	<b>8.947</b>

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)	31.12.09	31.12.08	Differenza
C/c presso BIM	9.713	4	9.709
<b>Totale disponibilità verso correlate</b>	<b>9.713</b>	<b>4</b>	<b>9.709</b>

## 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)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserve di rivalutazione	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili (perdite) portati a nuovo	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 31 dicembre 2007</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>15.933</b>	<b>10.738</b>	<b>(201)</b>	<b>33.265</b>	<b>(19.440)</b>	<b>124.776</b>
Destinazione del risultato d'esercizio							(19.440)	19.440	-
Aumento di capitale									-
Variazione area di consolidamento									-
Altri movimenti									-
Utile (perdita) di periodo								10.044	10.044
<b>Saldo al 31 dicembre 2008</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>15.933</b>	<b>10.738</b>	<b>(201)</b>	<b>13.825</b>	<b>10.044</b>	<b>134.820</b>
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)
Altri utili (perdite) complessivi									-
Totale utili (perdite) complessivi								(5.255)	(5.255)
<b>Saldo al 31 dicembre 2009</b>	<b>71.372</b>	<b>37.485</b>	<b>8.659</b>	<b>15.933</b>	<b>10.738</b>	<b>(201)</b>	<b>23.367</b>	<b>(5.255)</b>	<b>162.098</b>

## Capitale sociale e riserve

Nei primi giorni di aprile 2009 si è concluso l'aumento di capitale deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2008, con l'integrale sottoscrizione delle n. 30.588.099 azioni ordinarie IPI di nuova emissione oggetto dell'offerta, per un controvalore complessivo di Euro 30.588.099.

Il nuovo **capitale sociale** di IPI S.p.A., successivamente all'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino dell'attestazione ex art. 2444 codice civile è quindi pari a Euro 71.372.233, suddiviso in n. 71.372.233 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1 cadauna.

In data 16 giugno 2009 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%), ha provveduto ad acquistare n. 36.249.974 azioni IPI S.p.A. di proprietà della BIM – Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A., pari al 50,79% del capitale sociale di IPI S.p.A. MI.MO.SE. S.p.A. ha inoltre trasferito a IPI DOMANI S.p.A. n. 17.897.283 azioni IPI S.p.A., pari al 25,08% del relativo capitale sociale (originariamente detenuto da Finpaco Properties S.p.A. e Gruppo Coppola S.p.A.).

In data 9 ottobre 2009 Borsa Italiana S.p.A., avendo IPI Domani S.p.A. adempiuto, ai sensi dell'art. 108 comma 2 del TUF all'obbligo di acquisto delle residue n. 6.699.353 azioni IPI S.p.A., ha disposto la revoca dalla quotazione nel Mercato Telematico Azionario, segmento Standard, classe 1 delle azioni IPI (IT0001354155) a decorrere dal 15 ottobre 2009.

Ad oggi IPI DOMANI S.p.A. possiede complessivamente n. 66.413.306 azioni IPI S.p.A. (pari al 93,052% del capitale sociale di IPI S.p.A.).

La **Riserva da sovrapprezzo azioni** si incrementa di un importo pari al ricavato della vendita dei diritti sull'aumento di capitale inoptati, per euro 1.997 migliaia, al netto dei relativi costi legati all'aumento di capitale per euro 52 migliaia.

La **Riserva legale**, che a seguito dell'aumento di capitale sociale è tornata sotto il 20% dello stesso, si incrementa nel corso dell'esercizio della quota di utile 2008 (euro 502 migliaia). E' Riserva disponibile per la copertura di perdite d'esercizio.

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

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Legge n.72 del 19 marzo 1983	2.220	2.220	-
Legge n.413 del 30 dicembre 1991	13.713	13.713	-
<b>Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>15.933</b>	<b>15.933</b>	<b>-</b>

Corrisponde al valore della rivalutazione degli immobili al netto della relativa imposta sostitutiva.

Le **Altre riserve** sono costituite da una Riserva straordinaria 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:

(Unità di euro)	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi negli ultimi tre esercizi	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	71.372.233	-	-	-	-
<b>Riserve di capitale:</b>					
Riserva sovrapprezzo azioni	37.485.028	A,B,C	37.485.028	-	-
<b>Riserve di utili:</b>					
Riserva legale	8.659.026	B	8.659.026	-	-
Riserva straordinaria	10.737.580	A,B,C	10.737.580	-	-
Riserva da conversione IFRS	(201.000)		(201.000)	-	-
Riserve di rivalutazione	15.932.622	A,B,C,	15.932.622	-	-
Utili(perdite)portati a nuovo	23.367.532	A,B,C,	23.367.532	45.819.107	-
<b>Totali</b>	<b>167.353.021</b>		<b>95.980.788</b>		<b>-</b>
Quota non distribuibile			46.166.138		
Quota distribuibile			49.814.650		

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 2009 è riportato nella tabella "Informazioni agli Azionisti" indicata all'inizio della Relazione.

**PASSIVITA' NON CORRENTI****17. Passività finanziarie non correnti****17.1 Passività per locazioni finanziarie**

Tale voce si riferisce alla quota non corrente delle passività finanziarie relative ai contratti di locazione finanziaria stipulati per alcuni immobili siti in Venezia e Padova.

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

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclassifica	31.12.09
Finanziamento immobile Venezia	19.347			(783)	18.564
Finanziamento immobile Padova	10.364			(420)	9.944
<b>Totale passività per locazioni finanziarie non correnti</b>	<b>29.711</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.203)</b>	<b>28.508</b>

**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)	31.12.08	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	31.12.09
TFR	802	-	24	(11)	68	883
<b>Totale fondo TFR</b>	<b>802</b>	<b>-</b>	<b>24</b>	<b>(11)</b>	<b>68</b>	<b>883</b>
TFR integrativo	382	-	-	-	-	382
<b>Totale TFR integrativo</b>	<b>382</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>382</b>
Fondo premi fedeltà	37	1	1	(4)	27	63
Fondo premi anzianità	84	4	3	10		101
<b>Totale altri fondi relativi al personale</b>	<b>121</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>27</b>	<b>164</b>
<b>Totale TFR ed altri fondi relativi al personale</b>	<b>1.305</b>	<b>5</b>	<b>28</b>	<b>(5)</b>	<b>95</b>	<b>1.429</b>

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, 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:

<b>Ipotesi demografiche</b>	<b>Dirigenti</b>	<b>Non Dirigenti</b>
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	10,73%	5,26%
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

<b>Ipotesi finanziarie</b>	<b>Dirigenti</b>	<b>Non Dirigenti</b>
Incremento del costo della vita	2,00% annuo	2,00% annuo
Tasso di attualizzazione (2) (Curva Composite al 30.12.2009)	3,52%	4,11%

(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 31.12.2009 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 Composite A al 30.12.2009, 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 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 T.F.R. integrativo è riferito alla remunerazione di un patto di non concorrenza nei confronti del Direttore Generale (euro 382 migliaia).

Fondo premi fedeltà: al raggiungimento di un'anzianità di servizio di 29 anni, 6 mesi ed un giorno, il dipendente matura il diritto al pagamento di un importo pari all'indennità di preavviso. Tale importo, di ammontare variabile in funzione di anzianità e qualifica del dipendente, viene liquidato al momento dell'uscita dall'azienda (salvo licenziamento ex art. 25 CCNL).

Fondo premi anzianità: al raggiungimento di un'anzianità di servizio effettiva di 24 anni, 6 mesi e un giorno, e successivamente ogni cinque anni, il dipendente matura il diritto al pagamento di una mensilità aggiuntiva da liquidarsi al raggiungimento di un'anzianità di servizio effettiva di 25 anni (e successivamente ogni cinque anni). A partire dal 30<sup>a</sup> anno, la mensilità viene riconosciuta pro-quota in caso di uscita in periodo intermedio alle scadenze previste.

### Costi per benefici successivi al rapporto di lavoro

(in migliaia di euro)	TFR			Totale 2009
	TFR	Integrativo	Altri fondi	
Costo	-	-	5	5
Oneri finanziari	24	-	4	28
Utili/perdite attuariali	(11)	-	7	(5)
<b>Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>29</b>

Le componenti di costo per i benefici successivi sono incluse nel costo del lavoro, ad eccezione dell'importo di euro 28 migliaia, incluso negli oneri finanziari.

**19. Fondi rischi ed oneri futuri**

La voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Acc.	Utilizzi	Proventizzaz	Altre variazi.	31.12.09	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
MI - V. Olona 2 - Carducci 40	201	-	-	-	-	201	201	-
Altri	46	-	-	(46)	-	-	-	-
<b>Totale fondi rischi immobili</b>	<b>247</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(46)</b>	<b>-</b>	<b>201</b>	<b>201</b>	<b>-</b>
Cause legali	1.691	523	(250)	(844)	11	1.131	531	600
Cause con dipendenti dimessi	115	-	(42)	-	(9)	64	64	-
Fondi rischi dipendenti	250	-	-	(250)	-	-	-	-
Fondo rischi per 231	1.549	-	-	(1.446)	(103)	-	-	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	4.906	7.656	-	-	-	12.562	12.562	-
<b>Totale altri fondi rischi</b>	<b>8.511</b>	<b>8.179</b>	<b>(292)</b>	<b>(2.540)</b>	<b>(101)</b>	<b>13.757</b>	<b>13.157</b>	<b>600</b>
<b>Totale fondi per rischi ed oneri futuri</b>	<b>8.758</b>	<b>8.179</b>	<b>(292)</b>	<b>(2.586)</b>	<b>(101)</b>	<b>13.958</b>	<b>13.358</b>	<b>600</b>

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 risultasse superiore ai 12 mesi dalla chiusura dell'esercizio, si è proceduto alla attualizzazione dei relativi valori.

Il fondo rischi immobili accoglie uno stanziamento di euro 201 migliaia a fronte del rischio inerente la cessione dell'immobile sito in Via Olona 2 in Milano per lavori di completamento e contestazioni espresse dagli appaltatori.

Il fondo "altri rischi" accoglie:

- 1) accantonamenti a copertura del rischio di possibili esborsi nel contenzioso con: Renzi (euro 500 migliaia) non accettato dalla controparte negli accordi di vendita della partecipazione di IPI Porta Vittoria S.p.A., Beni Stabili (euro 262 migliaia), TMW Immobilien GMBH (euro 169 migliaia), Fiat Engineering (euro 90 migliaia), Guidi Athos (euro 75 migliaia), Soledil S.r.l. (euro 35 migliaia).
- 2) euro 64 migliaia per pendenze in essere con ex-dipendenti;
- 3) con riferimento a quanto descritto nel punto precedente, nell'esercizio si è proventizzato il fondo rischi dipendenti di euro 250 migliaia stanziato nei precedenti esercizi a copertura spese legali legate al procedimento ex lege 231/01 in relazione all'impegno assunto di mantenere indenni amministratori e sindaci da spese connesse allo svolgimento della loro attività;
- 4) Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di euro 12.562 migliaia si riferisce:
  - per euro 990 migliaia ad un importo stanziato nel 2007 a copertura dei rischi fiscali relativi alle verifiche della Guardia di Finanza;
  - per euro 3.917 migliaia all'accantonamento effettuato nel 2008 a seguito di verifiche dell' Agenzia delle Entrate;

- per euro 7.000 migliaia 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;

- per euro 655 migliaia all'accantonamento di IPI S.p.A., a copertura del rischio per un avviso di liquidazione di imposta di registro sulla mancata registrazione di scrittura privata.

In relazione al procedimento instaurato con la Procura della Repubblica di Torino; a seguito di sentenza del Tribunale di Torino del 18 dicembre 2009, che condanna la società IPI S.p.A. al pagamento della pena pecuniaria di euro 103 migliaia, si è provveduto a stornare il "fondo rischi per 231" di originari euro 1.549, proventizzando la differenza pari a euro 1.446 migliaia e riclassificando euro 103 migliaia nella voce "Debiti vari e altre passività correnti".

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)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Depositi cauzionali	100	-	100
<b>Totale debiti vari e altre passività non correnti</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>100</b>

La voce è costituita da un deposito cauzionale ricevuto a fronte della concessione di un'opzione di vendita su un complesso immobiliare in Gessate.

**PASSIVITA' CORRENTI****21. Passivita' 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)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Debiti finanziari verso controllate	-	36.569	(36.569)
C/C di corrispondenza verso controllate	7.915	22.978	(15.063)
Debiti finanziari verso parti correlate	-	86.892	(86.892)
Debiti finanziari verso terzi	4.585	-	4.585
<b>Totale debiti finanziari correnti</b>	<b>12.500</b>	<b>146.439</b>	<b>(133.939)</b>

I movimenti relativi ai finanziamenti dalle controllate possono essere così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	31.12.09
ISI S.r.l.	36.569		(36.569)	-
<b>Totale debiti finanziari correnti verso controllate</b>	<b>36.569</b>	<b>-</b>	<b>(36.569)</b>	<b>-</b>

Il finanziamento di euro 36.569 migliaia è stato acceso nel corso del 2008, contestualmente all'operazione di acquisto del credito commerciale Valadier dalla controllata ISI S.r.l.. Il debito è stato regolato attraverso Tesoreria centralizzata in data 16 febbraio 2009.

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

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
C/C corrispondenza Frala S.r.l.	88	13.084	(12.996)
C/C corrispondenza IPI Intermediazione S.r.l.	3.471	3.997	(526)
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	1.838	3.797	(1.959)
C/C corrispondenza IPI SGR S.p.A.	1.218	1.257	(39)
C/C corrispondenza IPI Servizi S.r.l.	1.112	837	275
C/C corrispondenza Lingotto Parking S.r.l.		6	(6)
C/C corrispondenza ISI S.r.l.	188	-	188
<b>Totale debiti finanziari correnti verso controllate</b>	<b>7.915</b>	<b>22.978</b>	<b>(15.063)</b>

A partire dal 2007 sono stati attivati con le società controllate conti correnti di corrispondenza fruttiferi (tasso d'interesse: euribor 1/mese + spread 1,5).

Per effetto del riassetto societario seguito alla positiva conclusione dell'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa da IPI Domani S.p.A. (ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1 del D.lgs. n. 58 del 24), si è provveduto a riclassificare da "parti correlate" a "terzi" le posizioni aperte verso il Gruppo Coppola come di seguito riepilogato.

(in migliaia di euro)	31.12.08	Riclassifiche	Incrementi	Interessi	Pagamenti	Compensazione	31.12.09
Tikal Plaza SA	80.892	(80.892)	-	-	-	-	-
Tikal S.p.A. in liquidazione	3.837	(3.837)	-	-	-	-	-
Editori PerLa Finanza S.p.A.	2.163	(2.163)	-	-	-	-	-
<b>Totale debiti finanziari correnti verso parti correlate</b>	<b>86.892</b>	<b>(86.892)</b>	-	-	-	-	-
(in migliaia di euro)	31.12.08	Riclassifiche	Incrementi	Interessi	Pagamenti	Compensazione	31.12.09
Tikal Plaza SA	-	80.271	-	1.574	(1.823)	(79.927)	95
Tikal S.p.A. in liquidazione	-	250	-	-	(200)	-	50
Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione	-	3.000	-	-	-	-	3.000
Editori PerLa Finanza S.p.A.	-	2.163	-	-	(1.066)	-	1.097
Porta Vittoria S.p.A.	-	-	800	-	(457)	-	343
<b>Totale debiti finanziari correnti verso terzi</b>	-	<b>85.684</b>	<b>800</b>	<b>1.574</b>	<b>(3.089)</b>	<b>(79.927)</b>	<b>4.585</b>

All'interno dell'operazione della cessione dell'area di Porta Vittoria, il debito finanziario verso Tikal Plaza S.A. è stato compensato per euro 79.927 migliaia (si veda la nota 7.1). L'incremento di euro 1.574 migliaia su detto finanziamento si riferisce agli interessi maturati alla data della cessione (11 novembre 2009). L'importo di euro 621 migliaia è stato riclassificato tra le altre passività correnti (nota 21.3), a seguito del pignoramento disposto dal tribunale di Torino a favore dell'avv. Olivetti Rason.

Con riferimento al debito finanziario verso Editori PerLa Finanza S.r.l. pari a euro 1.097 migliaia, nel secondo semestre 2009, a seguito degli accordi intercorsi con la controparte, si è stabilito un piano di rientro, che porterà ad estinguere il finanziamento entro il 30 dicembre 2010. Il decremento di euro 1.066 migliaia si riferisce al pagamento delle rate stabilite per il 2009.

Il debito finanziario verso Tikal S.p.A. in liquidazione pari a euro 50 migliaia risulta scaduto il 31 dicembre 2008 ed è infruttifero di interessi. Il decremento di euro 200 migliaia si riferisce ai pagamenti di capitale intervenuti nel periodo mentre la riclassifica di euro 3.587 migliaia è conseguenza della cessione di euro 3.000 migliaia a Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione e di euro 587 migliaia ai pignoramenti posti in essere da Equitalia S.p.A. (si veda nota 21.3). Il debito finanziario verso Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione pari a euro 3.000 migliaia risulta scaduto il 31 dicembre 2008 ed è infruttifero di interessi. Il debito è stato ceduto nel corso dell'esercizio dalla Tikal S.p.A. in liquidazione.

Il debito finanziario verso Porta Vittoria S.p.A. è stato acceso alla data della cessione per euro 800 migliaia.

Al 31 dicembre 2009 è stato utilizzato per euro 457 migliaia.

## 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)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclassifica	31.12.09
Finanziamento immobile Venezia	964	205	(964)	783	988
Finanziamento immobile Padova	517	110	(516)	420	531
<b>Totale passività per locazioni finanziarie correnti</b>	<b>1.481</b>	<b>315</b>	<b>(1.480)</b>	<b>1.203</b>	<b>1.519</b>

### 21.3 Altre passività finanziarie correnti

Al 31 dicembre 2009 la voce presenta la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.09
Debiti finanziari Olivetti Rason	-	-	-	621	621
Debiti finanziari Equitalia S.p.A.	-	-	-	587	587
<b>Totale altre passività finanziarie correnti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.208</b>	<b>1.208</b>

Le riclassifiche di euro 621 migliaia e di euro 587 migliaia sono state commentate alla nota 21.1.

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

### 22.1 Debiti commerciali

Al 31 dicembre 2009 la voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Debiti commerciali terzi	2.590	3.681	(1.091)
Acconti	90	489	(399)
<b>Totale debiti comm.li terzi</b>	<b>2.680</b>	<b>4.170</b>	<b>(1.490)</b>
Debiti commerciali controllate	186	175	11
Debiti commerciali collegate	90	89	1
<b>Totale debiti comm.li correlate</b>	<b>276</b>	<b>264</b>	<b>12</b>
<b>Totale debiti comm.li</b>	<b>2.956</b>	<b>4.434</b>	<b>(1.478)</b>

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	176	175	1
IPI Intermediazione S.r.l.	2	-	2
Lingotto Hotels S.r.l.	7	-	7
Frala S.r.l.	-	-	-
Lingotto Parking S.r.l.	1	-	1
<b>Totale debiti commerciali verso controllate</b>	<b>186</b>	<b>175</b>	<b>11</b>
Scoc. Consortile Geslotto 6 in liquidazione	90	89	1
<b>Totale debiti commerciali verso collegate</b>	<b>90</b>	<b>89</b>	<b>1</b>
<b>Totale debiti comm.li correlate</b>	<b>276</b>	<b>264</b>	<b>12</b>

Dei debiti commerciali terzi, ne risultano euro 1.485 migliaia in contestazione (circa euro 1.635 migliaia nel 2008). Sono in corso le opportune azioni di tutela.

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

### 23. Debiti per imposte correnti

I Debiti per imposte correnti sono variati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Debito IRAP	-	240	(240)
<b>Totale debiti per imposte correnti</b>	<b>-</b>	<b>240</b>	<b>(240)</b>

### 24. Debiti vari e altre passività correnti

La voce è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Debiti tributari	931	179	752
Debiti vari verso controllate	111	250	(139)
Debiti vari verso correlate	-	51	(51)
Debiti vs istituti di previdenza sociale	446	365	81
Debiti diversi	2.968	3.385	(417)
Ratei e risconti passivi	406	55	351
<b>Totale debiti vari ed altre passività correnti</b>	<b>4.862</b>	<b>4.285</b>	<b>577</b>

La voce "debiti tributari" pari a euro 930 migliaia al 31 dicembre 2009 include il debito per IVA (euro 686 migliaia), saldato a gennaio 2010 quale ravvedimento operoso per liquidazioni IVA 2009. Il saldo residuo accoglie principalmente ritenute fiscali su retribuzioni.

La voce "Debiti v/parti controllate e correlate" e' 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)	31.12.09	31.12.08	Differenza
<b>Debito da consolidato fiscale:</b>			
IPI Intermediazione S.r.l.	51	37	14
Lingotto Hotels S.r.l.	1	1	-
<b>Totale debiti da consolidato fiscale</b>	<b>52</b>	<b>38</b>	<b>14</b>
<b>Debiti da consolidato IVA:</b>			
IPI Porta Vittoria S.p.A.		149	(149)
IPI Intermediazione S.r.l.	36		36
Lingotto 2000 S.p.A.	18		18
ISI S.r.l.	5		5
Lingotto Hotels S.r.l.		63	(63)
<b>Totale debiti da consolidato IVA</b>	<b>59</b>	<b>212</b>	<b>(153)</b>
<b>Totale debiti vari correnti verso controllate</b>	<b>111</b>	<b>250</b>	<b>(139)</b>
<b>Altri debiti:</b>			
Risanamento S.p.A.	-	51	(51)
<b>Totale debiti vari correnti verso altre correlate</b>	<b>-</b>	<b>51</b>	<b>(51)</b>
<b>Totale debiti vari correnti verso correlate</b>	<b>111</b>	<b>301</b>	<b>(190)</b>

La voce Debiti diversi è composta:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Debiti verso personale dipendente	173	432	(259)
Debiti verso organi sociali	875	922	(47)
Debiti verso azionisti	41	52	(11)
Anticipazioni	1.645	1.925	(280)
Altri	234	54	180
<b>Totale debiti diversi</b>	<b>2.968</b>	<b>3.385</b>	<b>(417)</b>

La voce "anticipazioni" (euro 1.645 migliaia al 31 dicembre 2009 e a euro 1.900 al 31 dicembre 2008), si riferisce alla parte residua rispetto a quanto ricevuto da CEI 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 2008 includevano debiti per premi per euro 267 migliaia, al 31 dicembre 2009 sono pari a euro 6 migliaia.

Al 31 dicembre 2009, la voce ratei e risconti passivi include ratei su canoni attivi di affitto per euro 338 migliaia. Nel 2008 non si era proceduto ad anticipare la fatturazione del I trimestre 2009.

La voce "Altri" alloca la riclassifica di euro 103 migliaia da fondo rischi e oneri a seguito della definizione della sanzione dovuta (si veda nota 19).

## 25. Composizione attività e passività finanziarie

Di seguito l'esposizione del valore contabile relativo alle attività e passività finanziarie al 31 dicembre 2009 ed al 31 dicembre 2008:

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
<b>ATTIVITA'</b>					
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
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>136.632</b>	<b>0</b>	<b>81.705</b>	<b>54.927</b>	<b>136.632</b>
<b>PASSIVITA'</b>					
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
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>48.670</b>	<b>20.062</b>	<b>28.608</b>	<b>48.670</b>

(\*) 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

31 dicembre 2008 (migliaia di euro)	Classificazione		Valore contabile		Fair Value
	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Quota corrente	Quota non corrente	
	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08
<b>ATTIVITA'</b>					
Crediti finanziari	136.662		136.662		136.662
Crediti commerciali	287		287		287
Altri crediti (*)	10.305		299	10.006	10.305
Disponibilità liquide	1.696		1.696		1.696
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>148.950</b>	<b>0</b>	<b>138.944</b>	<b>10.006</b>	<b>148.950</b>
<b>PASSIVITA'</b>					
Debiti finanziari		177.631	147.920	29.711	177.631
Debiti commerciali		4.434	4.434		4.434
Altri debiti (*)		2.031	2.031		2.031
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>184.096</b>	<b>154.385</b>	<b>29.711</b>	<b>184.096</b>

(\*) 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)	2009	2008	Differenza
Affitti attivi	2.353	2.446	(93)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	520	692	(172)
Recupero spese	-	13	(13)
Ricavi bolla - elisuperficie	-	1	(1)
<b>Totale ricavi</b>	<b>2.873</b>	<b>3.152</b>	<b>(279)</b>

La riduzione dei ricavi nel 2009 è da attribuirsi principalmente alla risoluzione anticipata dei contratti di sviluppo e gestione amministrativa con la società IPI Porta vittoria S.p.A. a seguito della cessione della stessa partecipazione in data 11 novembre 2009 e ai conguagli di dicembre 2009 sui restanti contratti infragruppo per aree attrezzate.

I ricavi v/ le parti correlate sono rappresentati come segue:

(migliaia di euro)	Ricavi per affitti	Ricavi per consulenze	Totale ricavi 2009	Totale ricavi 2008	Differenza
IPI Intermediazione S.r.l.	58	-	58	112	(54)
IPI Porta Vittoria S.p.A.	-	281	281	375	(94)
IPI Servizi S.r.l.	78	-	78	150	(72)
Lingotto 2000 S.p.A.	-	60	60	110	(50)
Lingotto Parking S.r.l.	-	25	25	50	(25)
<b>Totale ricavi verso controllate</b>	<b>136</b>	<b>366</b>	<b>502</b>	<b>797</b>	<b>(295)</b>

**27. Altri proventi**

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Recupero spese per affitti	11	8	3
Altri ricavi	1.143	1.472	(329)
<b>Totale altri proventi</b>	<b>1.154</b>	<b>1.480</b>	<b>(326)</b>

Gli "Altri ricavi" (euro 1.143 migliaia) sono principalmente rappresentati, per euro 1.105 migliaia, da ricavi per servizi amministrativi, di direzione e altri verso controllate, come risulta dal seguente dettaglio:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	395	437	(42)
IPI Intermediazione S.r.l.	261	85	176
Lingotto 2000 S.p.A.	92	8	84
Lingotto Hotels S.r.l.	80	257	(177)
Lingotto Parking S.r.l.	72	32	40
ISI S.r.l.	66	67	(1)
Frala S.r.l.	36	105	(69)
IPI SGR S.p.A.	16	18	(2)
IPI Porta Vittoria S.p.A.	71	450	(379)
<b>Totale altri proventi verso correlate</b>	<b>1.089</b>	<b>1.459</b>	<b>(370)</b>

Le diminuzioni sono da ricollegarsi quasi sostanzialmente ai conguagli di dicembre 2009 su contratti infragruppo per aree attrezzate, fornitura di servizi di assistenza e consulenza in materia finanziaria, legale, fiscale, amministrativa, societaria e commerciale e al riaddebito, nel 2008, di costi legali alla ex controllata IPI Porta Vittoria S.p.A.

## 28. Acquisti di materiali e servizi esterni

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Spese societarie	1.294	1.071	223
Prestazioni amministrative, fiscale e legali	858	789	69
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	518	542	(24)
Locazioni passive	193	194	(1)
Utenze e altre spese	146	168	(22)
Manutenzioni	123	80	43
Noleggi	102	111	(9)
Spese condominiali	92	94	(2)
Altre consulenze e prestazioni	41	62	(21)
Assicurazioni	36	42	(6)
Pubblicità e promozione	23	33	(10)
Materie di consumo	21	33	(12)
Prestazioni sistemistiche	14	11	3
Commissioni bancarie	10	10	-
<b>Totale acquisti e servizi esterni</b>	<b>3.471</b>	<b>3.240</b>	<b>231</b>

I costi per acquisti di materiali e servizi al 31 dicembre 2009 risultano sostanzialmente in linea con il precedente esercizio. La variazione di euro 231 migliaia è riferibile all'incremento della voce spese societarie al netto della riduzione per costi di co.co.pro.

La voce Spese societarie può essere così riepilogata:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	928	806	122
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	148	131	17
Compensi alla società di revisione	85	47	38
Altre spese societarie	133	87	46
<b>Totale spese societarie</b>	<b>1.294</b>	<b>1.071</b>	<b>223</b>

Si fa presente che la voce "Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione" comprende un TFM (Trattamento di Fine Mandato) di euro 542 migliaia pagato nell'esercizio. La quota di compenso riferita ai Consiglieri con cariche operative, è stata classificata nel costo del personale per un importo riferito al 2009 di euro 809 migliaia (euro 660 migliaia nel 2008). La voce compensi alla società di revisione include compensi per l'anno in corso per euro 63 migliaia.

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)	2009	2008	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	271	95	176
Lingotto 2000 S.p.A.	203	201	2
Frala S.r.l.	42	42	-
IPI Intermediazione S.r.l.	-	79	(79)
Lingotto Hotels S.r.l.	-	61	(61)
<b>Totale acquisti materiali e servizi verso controllate</b>	<b>516</b>	<b>478</b>	<b>38</b>
<b>Totale acquisti materiali e servizi verso correlate</b>	<b>516</b>	<b>478</b>	<b>38</b>

La variazione della voce "prestazioni amministrative, fiscali e legali" è da ricondursi alla proventizzazione di euro 658 migliaia di cui beneficiava il precedente esercizio, realizzatosi a seguito di una favorevole transazione con un consulente esterno. Conseguentemente la variazione tra i due esercizi evidenzia un decremento delle spese legali e notarili di euro 62 migliaia e un decremento, al netto dell'effetto positivo sul 2008 sopradescritto, di euro 577 migliaia di spese amministrative e fiscali.

## 29. Costi del personale

La voce risulta così suddivisa:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Stipendi	2.456	2.325	131
Oneri Sociali	524	469	55
Quota TFR e altri fondi del personale	143	215	(72)
Altri costi del personale	199	499	(300)
<b>Totale costi del personale</b>	<b>3.322</b>	<b>3.508</b>	<b>(186)</b>

La voce "stipendi" accoglie euro 809 migliaia (euro 660 migliaia nel 2008), relativi a compensi di Consiglieri con cariche operative riclassificati dalla voce Acquisti di materiali e servizi esterni.

Dal 1 gennaio 2009, la società ha assunto i dipendenti distaccati da IPI Servizi S.r.l. Per una migliore confrontabilità tra i due esercizi si è provveduto a riclassificare dalla voce "Altri costi del personale" alla voce "Stipendi" quanto relativo a detti distacchi (euro 175 migliaia al 31 dicembre 2008).

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

	2009	2008	Differenza
Dirigenti: numero di unità mediamente impiegate nell'esercizio	7	6	1
Impiegati e quadri: numero di unità mediamente impiegate nell'esercizio	21	20	1
Operai: numero di unità mediamente impiegate nell'esercizio	-	-	-
Totale	28	26	2

### 30. Altri costi operativi

Gli "Altri costi operativi" sono così composti:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
ICI	81	86	(5)
Imposte di registro	71	53	18
Altre imposte indirette	60	67	(7)
<b>Imposte indirette</b>	<b>212</b>	<b>206</b>	<b>6</b>
Oneri diversi di gestione	91	118	(27)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>303</b>	<b>324</b>	<b>(21)</b>

Gli altri costi operativi al 31 dicembre 2009 risultano sostanzialmente in linea con il precedente esercizio.

### 31. Accantonamento fondi

La presente voce risulta così composta:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Accantonamento al fondo rischi ed oneri	8.178	5.924	2.254
Accantonamento al fondo svalutazione crediti comm.li terzi	2	94	(92)
<b>Totale Accantonamento fondi</b>	<b>8.180</b>	<b>6.018</b>	<b>2.162</b>

Per maggiori informazioni si rinvia alla nota 19.

### 32. Rilascio fondi

La presente voce risulta così composta:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Proventizzazione fondo svalutazione altri crediti	(10.000)		(10.000)
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	(2.587)	(35.015)	32.428
Proventizzazione fondi svalutazione crediti correlate		(830)	830
Proventizzazione fondo svalutazione crediti finanziari controllanti		(2.385)	2.385
Proventizzazione fondo svalutazione crediti terzi	(60)		(60)
<b>Totale rilascio fondi</b>	<b>(12.647)</b>	<b>(38.230)</b>	<b>25.583</b>

A seguito della transazione del 25 agosto/9 settembre 2009 con il Gruppo Risanamento, che ha riconosciuto la totalità dei crediti vantati dal Gruppo IPI, si è provveduto a proventizzare il fondo svalutazione crediti prudenzialmente stanziato nel 2008 per euro 10.000 migliaia su un credito finanziario (si veda anche la nota 9).

Con riferimento alla proventizzazione di fondi rischi ed oneri pari a euro 2.587 migliaia, si rinvia alla nota 19.

Di cui verso parti correlate:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Prov. svalutazione crediti finanziari Finpaco Properties S.p.A.	-	(2.385)	2.385
Proventizzaz. fondo svalutazione crediti commerciali correlate	-	(830)	830
Proventizzazione fondi rischi ed oneri- Immobiliare Valadier S.r.l.	-	(33.453)	33.453
<b>Totale costi operativi correlate</b>	<b>-</b>	<b>(36.668)</b>	<b>36.668</b>

### 33. Variazioni delle rimanenze

La variazione delle rimanenze ha subito la seguente movimentazione:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Immobile Marentino	-	777	(777)
<b>Variazione delle rimanenze</b>	<b>-</b>	<b>777</b>	<b>(777)</b>

Nel 2008 la voce rifletteva l'effetto economico della svalutazione operata sull'immobile Marentino a seguito dell'adeguamento a valore di mercato, così come evidenziato dalla perizia al 31 dicembre 2008, svolta dalla Società di esperti indipendenti CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.

### 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)	2009	2008	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	22	29	(7)
Ammortamenti attività materiali di proprietà	45	44	1
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	439	462	(23)
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>506</b>	<b>535</b>	<b>(29)</b>

### 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)	2009	2008	Differenza
Minusvalenza cessione IPI Porta Vittoria S.p.A.	(5.260)	-	(5.260)
Plusvalenza cessione contratto di leasing Immobile Pisa	-	4.974	(4.974)
Plusvalenza/minusvalenza cessione altri beni	-	(11)	11
<b>Totale plusvalenze/minusvalenze da realizzo attività non correnti</b>	<b>(5.260)</b>	<b>4.963</b>	<b>(10.223)</b>

Con riferimento alla minusvalenza di euro 5.260 migliaia si rimanda alla nota 7.1.

**36. Ripristini/svalutazioni di valore di attività non correnti**

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	(627)	(760)	133
IPI Intermediazione S.r.l.	(370)	(557)	187
IPI SGR S.p.A.	(9)	(28)	19
ISI S.r.l.	-	(8.317)	8.317
IPI Porta Vittoria S.p.A.	-	(2.734)	2.734
Svalutazione credito Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	-	(10.000)	10.000
Svalutazione immobilizzazioni materiali	-	(930)	930
<b>Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti</b>	<b>(1.006)</b>	<b>(23.326)</b>	<b>22.320</b>

La voce alloca la svalutazione operata nell'esercizio relativamente alle partecipazioni di IPI Servizi S.r.l, IPI Intermediazione S.r.l. e IPI SGR S.r.l. relativa alle perdite realizzate nel 2009 da dette controllate.

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

I "Proventi finanziari" presentano la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Interessi attivi su crediti finanziari controllanti	-	120	(120)
Interessi attivi su crediti finanziari controllate	2.267	6.155	(3.888)
Interessi attivi su c/c di corrispondenza controllate	151	577	(426)
Interessi attivi su crediti finanziari altre correlate	154	212	(58)
Interessi banche	1	87	(86)
Interessi attualizzazione fondi rischi ed oneri	35	2	33
Interessi terzi	98	-	98
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>2.706</b>	<b>7.153</b>	<b>(4.447)</b>

Gli interessi verso società controllate sono relativi a finanziamenti a breve termine 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 riduzione dei proventi finanziari, rispetto all'esercizio precedente, va ricondotta principalmente alla riduzione del tasso Euribor su cui sono indicizzati i principali finanziamenti infragruppo e il conto di tesoreria centralizzata.

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

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Finpaco Properties S.p.A.	-	120	(120)
<b>Totale interessi attivi su crediti finanziari controllante</b>	<b>-</b>	<b>120</b>	<b>(120)</b>
IPI SGR S.p.A.	-	1	(1)
Lingotto Hotels S.r.l.	-	11	(11)
ISI S.r.l.	-	147	(147)
IPI Porta Vittoria S.p.A.	936	2.180	(1.244)
Lingotto Parking S.r.l.	-	264	(264)
Lingotto 2000 S.p.A.	1.331	3.552	(2.221)
<b>Totale interessi attivi su crediti finanziari controllate</b>	<b>2.267</b>	<b>6.155</b>	<b>(3.888)</b>
Lingotto Hotels S.r.l.		156	(156)
ISI S.r.l.	18	164	(146)
IPI Porta Vittoria S.p.A.	-	229	(229)
IPI Servizi S.r.l.	-	-	-
Lingotto Parking S.r.l.	115	-	115
Lingotto 2000 S.p.A.	18	28	(10)
<b>Totale interessi attivi su c/c corrispondenza controllate</b>	<b>151</b>	<b>577</b>	<b>(426)</b>
Banca Intermobiliare	154	1	153
La Mela Hotel S.r.l.	-	36	(36)
Hotel Cicerone S.r.l.	-	175	(175)
<b>Totale proventi finanziari altre correlate</b>	<b>154</b>	<b>212</b>	<b>(58)</b>
<b>Totale proventi finanziari correlate</b>	<b>2.572</b>	<b>7.064</b>	<b>(4.492)</b>

### 37.2 Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari sono così composti:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Interessi correlate	1.574	6.998	(5.424)
Interessi passivi su c/c di corrispondenza controllate	1.218	1.099	119
Interessi leasing finanziari	1.036	2.192	(1.156)
Interessi terzi	14	12	2
Interessi passivi su debiti finanziari controllate	-	423	(423)
Interessi banche	-	48	(48)
Altri	68	89	(21)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>3.910</b>	<b>10.861</b>	<b>(6.951)</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
IPI SGR S.p.A.	-	67	(67)
IPI Servizi S.r.l.	-	4	(4)
Lingotto Hotels S.r.l.	-	348	(348)
ISI S.r.l.	-	1	(1)
Lingotto Parking S.r.l.	-	3	(3)
<b>Totale interessi passivi su debiti finanziari controllate</b>	<b>-</b>	<b>423</b>	<b>(423)</b>
ISI S.r.l.	694	-	694
Frala S.r.l.	275	545	(270)
IPI Intermediazione S.r.l.	100	203	(103)
Lingotto Hotels S.r.l.	79	-	79
IPI SGR S.p.A.	32	4	28
IPI Servizi S.r.l.	23	70	(47)
Lingotto Parking S.r.l.	14	64	(50)
Lingotto 2000 S.p.A.	1	213	(212)
<b>Totale interessi passivi su c/c corrispondenza controllate</b>	<b>1.218</b>	<b>1.099</b>	<b>119</b>
Tikal Plaza S.A.	1.574	6.985	(5.411)
Gruppo Coppola S.p.A.	-	11	(11)
Hotel Cicerone S.r.l.	-	1	(1)
Finpaco Project S.p.A.	-	1	(1)
<b>Totale interessi passivi altre correlate</b>	<b>1.574</b>	<b>6.998</b>	<b>(5.423)</b>
<b>Totale oneri finanziari correlate</b>	<b>2.792</b>	<b>8.520</b>	<b>(5.727)</b>

La riduzione degli oneri finanziari verso correlate, rispetto all'esercizio precedente, va ricondotta in parte alla riduzione della media del tasso Euribor a 3 mesi (dal 3,384% al 1 gennaio 2009 al 0,734% al 31 dicembre 2009), su cui sono indicizzati i finanziamenti fruttiferi della Società, e in parte all'effetto della riduzione dell'indebitamento verso parti correlate a seguito dell'operazione di compensazione con il Gruppo Coppola avvenuta nel novembre del 2008 e delle compensazioni del 2009, avvenute contestualmente all'operazione di vendita della società IPI Porta Vittoria S.p.A. (nota 7.1).

La riduzione degli interessi per leasing finanziari è dovuta alla riduzione del tasso di indicizzazione.

### 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)	2009	2008	Differenza
<b>INTERESSI ATTIVI</b>			
<b>Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value:</b>			
- Attività finanziarie	1	87	(86)
- Crediti finanziari correlate	2.572	7.064	(4.492)
<b>Totale interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value</b>	<b>2.573</b>	<b>7.151</b>	<b>(4.578)</b>
<b>INTERESSI PASSIVI</b>			
<b>Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value:</b>			
- Passività finanziarie	(1.050)	(2.252)	1.202
- Debiti finanziari correlate	(2.792)	(8.520)	5.728
<b>Totale interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value</b>	<b>(3.842)</b>	<b>(10.772)</b>	<b>6.930</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(1.269)</b>	<b>(3.621)</b>	<b>2.352</b>

### 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)	2009	2008	Differenza
IRES	(1.339)	(2.902)	1.563
IRAP	43	240	(197)
<b>Totale imposte correnti</b>	<b>(1.296)</b>	<b>(2.662)</b>	<b>1.366</b>
Imposte relative ad esercizi precedenti	(27)	(993)	966
<b>Totale imposte sul reddito del periodo</b>	<b>(1.323)</b>	<b>(3.655)</b>	<b>2.332</b>

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 a differenze nei conteggi dell'IRES 2008 effettuati in sede di dichiarazioni dei redditi delle singole società del gruppo a seguito di aggiornamenti normativi intervenuti dopo la chiusura del bilancio 2008.

La riconciliazione tra l'onere fiscale iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, determinato sulla base delle aliquote fiscali teoriche vigenti è di seguito riportato:

Aliquota ordinaria applicabile	27,5%
Risultato ante imposte	(5.255)
<b>Onere fiscale teorico</b>	<b>-</b>
Variazioni in aumento	-
Variazioni in diminuzione	-
Perdite ritenute non recuperabili	-
Reddito imponibile	(5.255)
Imposte	-
Reddito imponibile	-
Beneficio da consolidamento	(1.366)
Imposte relative ad esercizi precedenti	
Insussistenza differite attive	
IRAP (da bilancio)	43
<b>Totale Imposte a conto economico</b>	<b>(1.323)</b>

Le imposte teoriche sono state determinate applicando l'aliquota fiscale (pari al 27,5% nel 2009) al risultato ante imposte.

### 39. Dettagli 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)	31.12.09	31.12.08	Differenza
TFR e altri fondi relativi al personale	1.429	1.305	124
<b>Totale TFR e altri fondi relativi al personale</b>	<b>1.429</b>	<b>1.305</b>	<b>124</b>

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

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Crediti commerciali	260	287	27
<i>di cui parti correlate</i>	<i>16</i>	<i>74</i>	<i>58</i>
Crediti vari correnti	43.617	17.956	(25.661)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>1.426</i>	<i>3.436</i>	<i>2.010</i>
Crediti vari non correnti	19	10.006	9.987
<i>di cui parti correlate</i>		<i>10.000</i>	<i>10.000</i>
<b>Totale crediti commerciali e vari</b>	<b>43.896</b>	<b>28.249</b>	<b>(15.647)</b>
<i>di cui parti correlate</i>	<i>1.442</i>	<i>13.510</i>	<i>12.068</i>
Riclassifica credito verso Risanamento S.p.A. per rettifica prezzo di acquisto di Porta Vittoria			6.945
<b>Totale crediti commerciali e vari</b>	<b>45.322</b>	<b>41.685</b>	<b>(8.702)</b>

39.3 La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Rimanenze	3.500	3.500	-
<b>Totale rimanenze</b>	<b>3.500</b>	<b>3.500</b>	<b>-</b>

39.4 La variazione dei debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Debiti commerciali	2.956	4.434	(1.478)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>276</i>	<i>264</i>	<i>12</i>
Debiti vari correnti	4.862	4.285	577
<i>di cui parti correlate</i>	<i>111</i>	<i>301</i>	<i>(190)</i>
Debiti per imposte	-	240	(240)
Debiti vari non correnti	100	-	100
<b>Totale debiti commerciali e vari</b>	<b>7.918</b>	<b>8.959</b>	<b>(1.041)</b>
<i>di cui parti correlate</i>	<i>387</i>	<i>565</i>	<i>(178)</i>

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

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Fondi rischi ed oneri	13.958	8.758	5.200
<b>Totale fondi rischi ed oneri</b>	<b>13.958</b>	<b>8.758</b>	<b>5.200</b>

39.6 La variazione è relativa alla vendita della partecipazione di IPI Porta Vittoria S.p.A. rettificata dell'attività potenziale relativa alla transazione con Risanamento.

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

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie non correnti	54.908	-	(54.908)
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	43.382	136.662	93.280
<i>di cui parti correlate</i>	<i>43.382</i>	<i>136.662</i>	<i>93.280</i>
<b>Totale crediti finanziari</b>	<b>98.290</b>	<b>136.662</b>	<b>38.372</b>
<i>di cui parti correlate</i>	<i>43.382</i>	<i>136.662</i>	<i>93.280</i>

39.8 La variazione dei debiti finanziari è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Passività per locazioni finanziarie non correnti	28.508	29.711	(1.203)
Passività per locazioni finanziarie correnti	1.519	1.481	38
Debiti finanziari non correnti	-	-	-
Debiti finanziari correnti	12.500	146.439	(133.939)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>7.915</i>	<i>146.439</i>	<i>(138.524)</i>
Altre passività finanziarie correnti	1.208	-	1.208
<b>Totale debiti finanziari</b>	<b>43.735</b>	<b>177.631</b>	<b>(133.896)</b>
<i>di cui parti correlate</i>	<i>7.915</i>	<i>146.439</i>	<i>(138.524)</i>

39.9 Con riferimento all'aumento di capitale pari a euro 32.533 migliaia si rimanda alla nota 16.

## 40. IMPEGNI E RISCHI

### 40.1 Garanzie prestate

(in migliaia di euro)	2009	2008
<b>Garanzie prestate</b>		
Fidejussioni a favore di terzi	-	-
Fidejussioni a favore di Controllate	102.700	112.028
Totale	102.700	112.028
<b>Geranzie reali</b>		
Pegni	-	-
Totale Garanzie	-	-
<b>Impegni</b>	29.711	31.192
<b>Totale</b>	<b>132.411</b>	<b>143.220</b>

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;
- Alla fidejussione concessa al Banco di Sardegna a garanzia del finanziamento accordato alla controllata Frala S.r.l per euro 15,2 milioni;
- Alla fidejussione concessa al Banca Marche S.p.A. a garanzia del finanziamento accordata alla controllata Frala S.r.l per euro 5 milioni;

In data 12 febbraio 2009, a seguito di sottoscrizione di un accordo di proroga di finanziamento con Tikal Plaza S.A. la Società ha concesso un pegno su n. 450.000 azioni della controllata indiretta Lingotto 2000 S.p.A. (pari al 90% del totale delle azioni) per un ammontare massimo di euro 90 milioni. In data 11 novembre, a seguito della cessione della partecipazione in IPI Porta Vittoria S.p.A., IPI S.p.A. ha dato il proprio assenso alla cessione del credito di Tikal S.A. alla società Pasi S.A. ivi inclusa la garanzia suddetta. Contestualmente, con la compensazione tra il debito ex Tikal e il nuovo credito sorto verso Pasi S.A. per effetto della cessione della partecipazione, Pasi S.A. ha provveduto a cancellare detto pegno.

## 40.2 Impegni

Gli **Impegni** si riferiscono alle rate di canoni di leasing ancora da versare e al prezzo di riscatto (euro 30 milioni) relativi agli immobili "Ex Enel" siti in Padova e Venezia.

## 40.3 Rischi

Si ricorda che in data 15 febbraio 2007 la Procura presso il Tribunale Ordinario di Torino ha notificato alla IPI S.p.A. avviso di garanzia ai sensi della L. 231/01 con l'ipotesi di falso in bilancio ex art. 2621 e 2622 c.c. e di aggioaggio informativo e manipolativo ex art.185 comma I D.L.gs. 58/98. In data 5 febbraio 2009, la Procura della Repubblica di Torino, a conclusione delle indagini, ha notificato avviso di avvenuto deposito degli atti per la successiva richiesta di rinvio a giudizio solo per il reato di aggioaggio informativo rivolta nei confronti dell'allora Presidente Danilo Coppola e altri amministratori e della IPI per illecito amministrativo ai sensi de D.Lgs 231/2001 sulla responsabilità della Società per gli atti compiuti dagli Amministratori. L'aggioaggio informativo sarebbe avvenuto con i comunicati stampa emessi il 30 dicembre 2005 che avrebbe alterato i prezzi delle azioni IPI all'epoca quotati alla Borsa Italiana. La Procura ha escluso per tutti il reato di falso in bilancio. In data 18 dicembre 2009 il Tribunale di Torino ha accolto la richiesta di patteggiamento per l'illecito di cui sopra, avanzata da IPI S.p.A, condannandola al pagamento di una pena pecuniaria di euro 103.000; con la quale si è definita tutta la vicenda per quanto riguarda IPI.

Per quanto riguarda l'avviso notificato nel 2007 alla controllata ISI S.r.l. in data 21 gennaio 2010 il Tribunale ordinario di Torino ha depositato il decreto di archiviazione.

## 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 2009 ed all'esercizio 2008.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2009 e al 31 dicembre 2008.

(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
<b>PARTI CORRELATE</b>									
<b>IPI S.p.A./Intermediazione S.r.l.</b>	<b>2009</b>	<b>319</b>	-	-	<b>(100)</b>	<b>9</b>	<b>(89)</b>		<b>(3.471)</b>
	2008	197	(79)	-	(203)	157	(37)	-	(3.997)
<b>IPI S.p.A./Lingotto Hotels S.r.l.</b>	<b>2009</b>	<b>80</b>	-	-	<b>(79)</b>	<b>48</b>	<b>(8)</b>	-	<b>(1.838)</b>
	2008	257	(61)	167	(349)	-	(64)	31	(3.797)
<b>IPI S.p.A./IPI Servizi S.r.l.</b>	<b>2009</b>	<b>473</b>	<b>(271)</b>	-	<b>(23)</b>	<b>32</b>	<b>(176)</b>		<b>(1.112)</b>
	2008	587	(95)	-	(74)	67	(175)	-	(837)
<b>IPI S.p.A./Frala S.r.l.</b>	<b>2009</b>	<b>36</b>	<b>(42)</b>		<b>(275)</b>	<b>84</b>	-	-	<b>(88)</b>
	2008	105	(42)	-	(545)	1.043	-	11.224	(13.084)
<b>IPI S.p.A./ISI S.r.l.</b>	<b>2009</b>	<b>66</b>		<b>18</b>	<b>(694)</b>	<b>505</b>	<b>(5)</b>	-	<b>(188)</b>
	2008	67	-	311	(1)	1.223	-	4.100	(36.569)
<b>IPI S.p.A./Lingotto 2000 S.p.A.</b>	<b>2009</b>	<b>152</b>	<b>(203)</b>	<b>1.349</b>	<b>(1)</b>	<b>500</b>	<b>(18)</b>	<b>39.025</b>	
	2008	118	(201)	3.580	(212)	670	-	72.324	-
<b>IPI S.p.A./Lingotto Parking S.r.l.</b>	<b>2009</b>	<b>97</b>		<b>115</b>	<b>(14)</b>	<b>264</b>	<b>(1)</b>	<b>4.153</b>	-
	2008	82	-	264	(67)	341	-	4.474	(6)
<b>IPI S.p.A./IPI SGR S.p.A.</b>	<b>2009</b>	<b>16</b>		-	<b>(32)</b>	-	-		<b>(1.218)</b>
	2008	18	-	1	(71)	9	-	-	(1.257)
<b>IPI S.p.A./IPI Porta Vittoria S.p.A.</b>	<b>2009</b>	<b>352</b>	-	<b>936</b>		-	-	-	-
	2008	825	-	2.409	-	-	(149)	44.493	-
<b>TOTALE CONTROLLATE</b>	<b>2009</b>	<b>1.591</b>	<b>(516)</b>	<b>2.418</b>	<b>(1.218)</b>	<b>1.442</b>	<b>(297)</b>	<b>43.178</b>	<b>(7.915)</b>
	2008	2.256	(478)	6.732	(1.522)	3.510	(425)	136.646	(59.547)
<b>IPI S.p.A./IPI Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.</b>	<b>2009</b>					-	<b>(90)</b>	<b>16</b>	
	2008	-	-	-	-	-	(89)	16	-
<b>IPI S.p.A./Finpaco Properties S.p.A.</b>	<b>2009</b>					-	-		
	2008	-	-	120	-	-	-	-	-
<b>IPI S.p.A./Finpaco Project S.p.A.</b>	<b>2009</b>					-	-		
	2008	-	-	-	(1)	-	-	-	-
<b>IPI S.p.A./Gruppo Coppola S.p.A.</b>	<b>2009</b>					-	-		
	2008	-	-	-	(11)	-	-	-	-
<b>IPI S.p.A./TIKAL PLAZA S.A.</b>	<b>2009</b>				<b>(1.574)</b>	-	-		
	2008	-	-	-	(6.985)	-	-	-	(80.892)
<b>IPI S.p.A./TIKAL S.p.A. in liquidazione</b>	<b>2009</b>					-	-		
	2008	-	-	-	-	-	-	-	(3.837)
<b>IPI S.p.A./Editori PerLa Finanza S.p.A.</b>	<b>2009</b>					-	-		
	2008	-	-	-	-	-	-	-	(2.163)
<b>IPI S.p.A./Banca Intermobiliare</b>	<b>2009</b>			<b>154</b>		-	-	<b>9.713</b>	
	2008	-	-	1	-	-	-	4	-
<b>IPI S.p.A./Hotel Cicerone S.r.l.</b>	<b>2009</b>					-	-		
	2008	-	-	175	(1)	-	-	-	-
<b>IPI S.p.A./La Mela Hotel S.r.l.</b>	<b>2009</b>					-	-		
	2008	-	-	36	-	-	-	-	-
<b>IPI S.p.A./Risanamento S.p.A.</b>	<b>2009</b>					-	-		
	2008	-	-	-	-	10.000	(51)	-	-
<b>TOTALE ALTRE CORRELATE</b>	<b>2009</b>	-	-	<b>154</b>	<b>(1.574)</b>	-	<b>(90)</b>	<b>9.729</b>	-
	2008	-	-	332	(6.998)	10.000	(140)	20	(86.892)
<b>TOTALE CORRELATE</b>	<b>2009</b>	<b>1.591</b>	<b>(516)</b>	<b>2.572</b>	<b>(2.792)</b>	<b>1.442</b>	<b>(387)</b>	<b>52.907</b>	<b>(7.915)</b>
	2008	2.256	(478)	7.064	(8.520)	13.510	(565)	136.666	(146.439)

Nel corso del 2009 a seguito della positiva conclusione dell'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa da IPI Domani S.p.A. (ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1 del D.lgs. n. 58 del 24), si è provveduto a riclassificare i saldi patrimoniali verso il Gruppo Coppola e il Gruppo Risanamento S.p.A. (Gruppo Zunino). da "parti correlate" a "terzi".

Per contro si sono rilevate tra le parti correlate le poste economiche sorte nell'esercizio con il Gruppo Risanamento e Gruppo Coppola fino al momento della variazione della compagine sociale.

Nel 2009 sono stati stanziati interessi passivi verso Tikal Plaza S.A. per un importo di euro 1.574 migliaia.

Il valore dei crediti finanziari verso altre correlate residuo alla data del 31 dicembre 2009 risulta pari a euro 9.729 migliaia di cui euro 9.713 migliaia relative al conto corrente di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.

Il totale controllate include i saldi economici relativi a IPI Porta Vittoria S.p.A. maturati fino alla data della cessione.

### **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 2009 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 dalla Società 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.

La Società 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 della Società, 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 della Società. La Società ha diversi altri strumenti finanziari, come debiti e crediti commerciali, derivanti dall'attività operativa.

La politica della Società 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.

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

## 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 della Società.

La seguente tabella evidenzia la sensitività alla variazione ragionevolmente possibile del tasso di interesse, che è stata stimata in un punto percentuale (shock up: + 1%; shock down: -1%), mantenendo fisse tutte le altre variabili, dell'utile ante imposte (a causa di variazioni del fair value delle attività e delle passività finanziarie) e del patrimonio netto della Società.

Rischio di tasso - esposizione e sensitivity analysis (migliaia di euro)	Parametro di riferimento	Valore contabile		Valore contabile		Conto Economico				Patrimonio Netto			
		Attività/Passività		Proventi/oneri finanziari		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08
<b>Attività fruttifere di interessi:</b>													
Crediti finanziari correnti verso terzi (Porta Vittoria S.p.A.)	Euribor 3 mesi	54.908	0	58	0	70	0	(58)	0	70	0	(58)	0
Crediti finanziari correnti verso controllate	Euribor 3 mesi	38.237	153.052	1.984	5.562	923	968	(1.300)	(968)	923	968	(1.300)	(968)
Crediti finanziari correnti verso controllate- c/c di corrispondenza	Euribor 3 mesi	5.129	11.559	376	226	179	37	(179)	(37)	179	37	(179)	(37)
Depositi bancari	Euribor 3 mesi	10.643	5.226	155	150	144	50	(131)	(46)	144	50	(131)	(46)
<b>Totale attività fruttifere di interessi</b>		<b>108.917</b>	<b>169.837</b>	<b>2.573</b>	<b>5.938</b>	<b>1.316</b>	<b>1.055</b>	<b>(1.668)</b>	<b>(1.051)</b>	<b>1.316</b>	<b>1.055</b>	<b>(1.668)</b>	<b>(1.051)</b>
<b>Passività finanziarie a tasso variabile non coperte:</b>													
Debiti finanziari correnti verso controllate- finanziamenti	Euribor 3 mesi	0	(8.733)	0	(554)	(59)	(72)	0	71	(59)	(72)	0	71
Debiti finanziari correnti verso controllate- c/c corrispondenza	Euribor 3 mesi	(7.915)	(15.715)	(1.204)	(364)	(427)	(170)	428	171	(427)	(170)	428	171
Debiti finanziari correnti verso terzi	Euribor 3 mesi	0	(117.011)	0	(6.671)	(1.705)	(984)	(1.442)	984	(1.705)	(984)	(1.442)	984
Debiti bancari correnti	Euribor 3 mesi	0	(1.416)	0	(184)	0	(13)	0	12	0	(13)	0	12
Debiti finanziari leasing	Euribor 3 mesi	(30.027)	(46.214)	(1.293)	(2.875)	(301)	(313)	301	313	(301)	(313)	301	313
<b>Totale passività finanziarie a tasso variabile non coperte</b>		<b>(37.942)</b>	<b>(189.089)</b>	<b>(2.497)</b>	<b>(10.648)</b>	<b>(2.492)</b>	<b>(1.552)</b>	<b>(713)</b>	<b>1.551</b>	<b>(2.492)</b>	<b>(1.552)</b>	<b>(713)</b>	<b>1.551</b>
Parametro di riferimento: Euribor 3 mesi													

La Società ha tratto finanziamenti in Euro a tasso variabile, e ritiene di essere esposta al rischio che un eventuale rialzo dei tassi possa aumentare gli oneri finanziari futuri.

La Società monitora costantemente l'esposizione al rischio di fluttuazioni al fine di valutare l'adozione, se ritenuta appropriata, di idonei strumenti di copertura.

Al 31 dicembre 2008 i debiti in essere sono costituiti da finanziamenti a tasso variabile e non sono in essere strumenti finanziari che ne modifichino il profilo di rischio.

Nell'esercizio 2009 si è assistito ad una riduzione degli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente, dovuta in parte alla riduzione della media del tasso Euribor a 3 mesi, su cui sono indicizzati i principali finanziamenti del Gruppo, passata dal 3,384% al 1 gennaio 2009 al 0,734% al 31 dicembre 2009 e all'effetto della riduzione dell'indebitamento verso parti correlate a seguito dell'operazione di compensazione con il Gruppo Coppola avvenuta nel novembre del 2008 e delle compensazioni del 2009, avvenute contestualmente all'operazione di vendita della società IPI Porta Vittoria S.p.A. (nota 10). La riduzione del tasso di indicizzazione ha comportato anche la riduzione degli interessi per leasing finanziari.

## Rischio di credito

Per quanto riguarda i crediti commerciali, la Società non presenta aree di rischio di particolare rilevanza. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione (vedi nota 12).

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie della Società, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte.

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08
Crediti finanziari	98.290	136.662
Crediti commerciali	260	287
Altri crediti	27.439	10.305
Disponibilità liquide	10.643	1.696
Garanzie	102.700	112.028
<b>Massima esposizione al rischio di credito</b>	<b>239.332</b>	<b>260.978</b>

I crediti finanziari si riferiscono per euro 54.908 migliaia al credito verso la società Porta Vittoria S.p.A. (vedi nota 10); la solvibilità del credito da parte di Porta Vittoria S.p.A. è legata allo sviluppo dell'area. Si ritiene di non appostare alcuna svalutazione del credito, in quanto nell'ipotesi di escussione del pegno a garanzia, si troverebbe proprietaria del terreno relativo all'Area Porta Vittoria, di valore superiore al credito stesso.

Gli altri crediti accolgono l'importo di euro 20.000 migliaia verso Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. (Gruppo Risanamento) (nota 8).

Non sono presenti particolari concentrazioni del rischio di credito per tipologia di clientela o per distribuzione geografica.

## Rischio di liquidità

L'obiettivo della Società è di conservare un equilibrio tra il mantenimento della provvista e flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti, obbligazioni e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità della Società sono costituiti dalle risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dalle caratteristiche di scadenza e di rinnovo del debito e le condizioni di mercato.

Per far fronte alla crisi di liquidità che ha caratterizzato i precedenti esercizi, la Società ha ritenuto di ricorrere al reperimento delle risorse finanziarie direttamente sul mercato attraverso un aumento di capitale (deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2008) e attuato nei primi giorni del mese di aprile 2009, con l'integrale sottoscrizione delle n. 30.588.099 azioni ordinarie IPI di nuova emissione oggetto dell'offerta, per un controvalore complessivo di Euro 30.588.099.

La liquidità reperita ha permesso di far fronte alle necessità immediate di cassa, soprattutto legate all'iniziativa dell'Area di Porta Vittoria.

Inoltre, le nuove politiche strategiche della Società, attuate in primo luogo con l'operazione legata alla partecipazione IPI Porta Vittoria S.p.A., hanno permesso la riduzione dell'indebitamento e minori esborsi previsti, e di conseguenza l'opportunità di investire su nuovi progetti, quali il riavvio dei servizi immobiliari.

Con riferimento all'attività ordinaria, la Società ha adottato una serie di politiche e di processi volti a ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie, riducendo il rischio di liquidità:

- 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.

Le caratteristiche di scadenza del debito e delle attività finanziarie al 31 dicembre 2009 ed al 31 dicembre 2008 della Società sono riportate nelle seguenti tabelle:

(migliaia di euro)	TOTALE A VISTA	Entro 6 mesi	Da 6 mesi a 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	TOTALE
31 dicembre 2009	31.12.09	31.12.09	31.12.09	31.12.09	31.12.09	31.12.09
<b>PASSIVITA' (*)</b>						
Debiti finanziari verso terzi	(5.793)	0				(5.793)
Debiti locazioni finanziarie		(1.540)	(1.222)	(9.785)	(27.282)	(39.829)
Debiti commerciali verso terzi(**)	(2.531)	(59)				(2.590)
Debiti commerciali verso parti correlate	(10)	(81)				(91)
Altri debiti	(1.879)	(100)				(1.979)
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>(10.213)</b>	<b>(1.780)</b>	<b>(1.222)</b>	<b>(9.785)</b>	<b>(27.282)</b>	<b>(50.282)</b>
<b>ATTIVITA' (*)</b>						
Crediti finanziari	0			54.908		54.908
Crediti finanziari verso parti correlate	16					16
Crediti commerciali verso terzi	826	73				899
Fondo svalutazione crediti comm.li						(655)
Crediti commerciali verso correlate						0
Altri crediti terzi	27.420			19		27.439
Disponibilità liquide	10.643					10.643
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>38.905</b>	<b>73</b>	<b>0</b>	<b>54.927</b>	<b>0</b>	<b>93.250</b>
<b>Esposizione netta al 31 dicembre 2009</b>	<b>28.692</b>	<b>(1.707)</b>	<b>(1.222)</b>	<b>45.142</b>	<b>(27.282)</b>	<b>42.968</b>

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

(\*\*) Di seguito l'analisi dei debiti commerciali verso terzi per fasce di scaduto:

(migliaia di euro)- 31 dicembre 2009	A SCADERE	Meno di 30 gg	Da 30 a 60 gg	Da 60 a 90 gg	Da 90 a 120 gg	Oltre 120 gg	TOTALE SCADUTI	TOTALE
Debiti commerciali	(59)	(52)	(1)	0	(3)	(2.475)	(2.531)	(2.590)

I debiti e crediti infragruppo non sono stati inseriti nelle tabelle in esame in quanto ampiamente descritti nelle apposite sezioni delle note di bilancio.

(migliaia di euro)	TOTALE A VISTA	Entro 6 mesi	Da 6 mesi a 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	TOTALE
31 dicembre 2008	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08
<b>PASSIVITA' (*)</b>						
Debiti finanziari verso terzi		0				0
Debiti finanziari verso parti correlate	(2.163)		(80.892)			(83.055)
Debiti locazioni finanziarie		(1.563)	(1.211)	(9.785)	(29.728)	(42.287)
Debiti commerciali (**)	(3.099)	(1.071)				(4.170)
Altri debiti	(1.980)					(1.980)
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>(7.242)</b>	<b>(2.634)</b>	<b>(82.103)</b>	<b>(9.785)</b>	<b>(29.728)</b>	<b>(131.492)</b>
<b>ATTIVITA' (*)</b>						
Crediti finanziari	0					0
Crediti commerciali	880	47				927
Fondo svalutazione crediti comm.li						(713)
Altri crediti	299			6		305
Disponibilità liquide	1.696					1.696
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>2.875</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>2.215</b>
<b>Esposizione netta al 31 dicembre 2008</b>	<b>(4.367)</b>	<b>(2.587)</b>	<b>(82.103)</b>	<b>(9.779)</b>	<b>(29.728)</b>	<b>(129.277)</b>

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

Al 31 dicembre 2008, il debito finanziario verso parti correlate non comprendeva quello relativo a Tikal S.p.A..

(\*\*) Di seguito l'analisi dei debiti commerciali per fasce di scaduto:

(migliaia di euro)- 31 dicembre 2008	A SCADERE	Meno di 30 gg	Da 30 a 60 gg	Da 60 a 90 gg	Da 90 a 120 gg	Oltre 120 gg	TOTALE SCADUTI	TOTALE
Debiti commerciali	(1.071)	(23)	(130)	(72)	(17)	(2.857)	(3.099)	(4.170)

I debiti commerciali scaduti oltre 120 giorni comprendono euro 1.485 migliaia di debiti in contestazione (circa euro 1.635 migliaia nel 2008).

Il rischio di liquidità è gestito attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dalla gestione della tesoreria centralizzata e dai canoni di locazione .

## Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale della Società è garantire che sia mantenuto un adeguato rating creditizio ed adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti.

La Società gestisce la struttura del capitale e lo modifica in funzione di variazioni nelle condizioni economiche.

Per mantenere o adeguare la struttura del capitale, la Società può adeguare i dividendi pagati agli azionisti, rimborsare il capitale o emettere nuove azioni.

Nei primi giorni di aprile 2009 si è concluso l'aumento di capitale deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2008, con l'integrale sottoscrizione delle n. 30.588.099 azioni ordinarie IPI di nuova emissione oggetto dell'offerta, per un controvalore complessivo di Euro 30.588.099.

La Società verifica il proprio capitale mediante un rapporto debito/capitale, ovvero rapportando il debito netto al totale del capitale più il debito netto. La Società include nel debito netto, finanziamenti onerosi, debiti commerciali ed altri debiti, al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti. Il capitale include, obbligazioni convertibili ed il capitale attribuibile agli azionisti della Società al netto degli utili netti non distribuiti.

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08
A. Indebitamento finanziario netto	0	39.273
B. Patrimonio netto	162.098	134.820
Totale patrimonio netto + indebitamento netto (A+B)	162.098	174.093
%	0%	23%
C. Posizione finanziaria netta positiva	65.010	

Si segnala che la posizione netta della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2009 comparata con il 2008 è la seguente:

### Posizione Finanziaria

(migliaia di euro)	31.12.2009	31.12.2008
A. Cassa	-	4
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali	10.643	1.692
C. Titoli detenuti per la negoziazione		
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>10.643</b>	<b>1.696</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>43.382</b>	<b>136.662</b>
- di cui v/parti correlate	43.382	136.662
<b>F. Debiti bancari correnti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(1.519)</b>	<b>(1.481)</b>
<b>H. Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(13.708)</b>	<b>(146.439)</b>
- di cui v/parti correlate	(7.915)	(146.439)
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(15.227)</b>	<b>(147.920)</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>38.798</b>	<b>(9.562)</b>
K. Debiti bancari non correnti	-	-
L. Crediti finanziari non correnti	54.908	-
M. Altri debiti non correnti	(28.508)	(29.711)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>26.400</b>	<b>(29.711)</b>
<b>O. Posizione finanziaria netta (J) + (N)</b>	<b>65.198</b>	<b>(39.273)</b>

I crediti finanziari non correnti pari a euro 54.908 migliaia, si riferiscono al credito finanziario pari a euro 54.850 migliaia verso Porta Vittoria S.p.A., emerso dall'operazione di cessione dell'area di Porta Vittoria S.p.A., descritta alla

nota 10 ed i relativi interessi attivi maturati al 31 dicembre 2009 (euro 58 migliaia). Il credito nominale di euro 54.850 migliaia, che scade al 31 dicembre 2012, risulta fruttifero di interessi al tasso Euribor a 3 mesi, divisore 365 che verranno liquidati alla data di scadenza. Il credito risulta garantito da pegno sulla totalità delle azioni di Porta Vittoria S.p.A. pari a euro 51.850 migliaia.

### Valore equo

Di seguito è riportato un raffronto del valore contabile e del valore equo per categoria di tutti gli strumenti finanziari della Società iscritti in bilancio.

(migliaia di euro)	Valore contabile		Valore equo	
	2009	2008	2009	2008
<b>Attività finanziarie</b>				
Cassa	10.643	1.696	10.643	1.696
Altri crediti finanziari non correnti verso terzi	54.927	6	54.927	6
Altri crediti finanziari correnti verso correlate	16	16	16	16
Crediti finanziari correnti verso controllate	43.366	136.646	43.366	136.646
<b>Passività finanziarie</b>				
Debiti finanziari correnti verso controllate	7.195	59.547	7.195	59.547
Debiti finanziari correnti verso correlate	-	86.892	-	86.892
Altre passività finanziarie verso terzi	5.793	-	5.793	-
Passività per locazioni finanziarie non correnti	28.508	29.711	28.508	29.711
Passività per locazioni finanziarie correnti	1.519	1.481	1.519	1.481

Il valore equo delle passività finanziarie, trattandosi di strumenti finanziari il cui tasso di interesse è ancorato a parametri di mercato per la relativa indicizzazione, è approssimato dal valore contabile.

#### **43. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI**

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, si precisa che nel secondo semestre 2009 è avvenuta la formalizzazione della cessione della partecipazione di IPI Porta Vittoria S.p.A. che ha permesso alla Società di ridurre il proprio indebitamento nei confronti del Gruppo Coppola per euro 79.927 migliaia e di estinguere il pegno sul 90% delle azioni della Lingotto 2000 S.p.A. rilevando un credito di euro 54.850 migliaia nei confronti della società Porta Vittoria S.p.A. Per ulteriori informazioni sulle operazioni significative non ricorrenti si rimanda alla voce 7.1.

#### **44. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI**

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, si precisa che nel corso del 2009 la IPI S.p.A. 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 BILANCIO**

Dopo la chiusura dell'esercizio, nel gennaio 2010, è stata data esecuzione alla transazione con Risanamento, che era stata conclusa nel mese di agosto 2009 e divenuta efficace nel dicembre 2009. Con la transazione, ampiamente descritta nella Relazione sulla Gestione, IPI ha acquisito senza corrispettivo la Sviluppo Comparto 4 S.r.l. proprietaria di diversi immobili per un valore di 43 milioni di euro con accollati debiti per 16 milioni di euro.

Sempre in gennaio 2010 il Tribunale di Torino ha emesso decreto di archiviazione nei confronti della controllata ISI S.r.l. per il reato di falso in bilancio notificato nel 2007.

A fine febbraio, essendosi verificata la condizione risolutiva prevista, si sono risolti i contratti preliminari d'acquisto conclusi con il Gruppo Coppola nell'ambito della vendita di IPI Porta Vittoria, in forza dei quali IPI avrebbe acquistato tre immobili ad un prezzo di 58 milioni di euro con un debito accollato di 45 milioni di euro ed un netto di 13 milioni di euro che sarebbe andato per compensazione a ridurre il credito di IPI verso la società Porta Vittoria. A seguito della risoluzione IPI non acquista più i tre immobili previsti e il suo credito verso Porta Vittoria S.p.A. ritorna ad essere di circa 54 milioni di euro.

In relazione al finanziamento di Banca Popolare di Lodi in scadenza a giugno 2010 vi è la disponibilità di entrambe le parti al rinnovo del finanziamento in essere per un importo di 75 milioni di euro fino al 31 marzo 2011.

Diverse delle problematiche e incertezze rappresentate nella Relazione sulla Gestione al bilancio chiuso al 31 dicembre 2008 e che potevano inficiare la continuità aziendale, hanno avuto nel 2009 una evoluzione positiva. Per questo si ritiene che l'evoluzione prevedibile della gestione sia nel senso della continuità aziendale di una società immobiliare:

- con immobili di elevato standing a reddito (Lingotto),
- importanti iniziative di sviluppo acquisite con l'accordo Risanamento,
- con una presenza non marginale ed in crescita nei servizi immobiliari a terzi di property management, agency, advisory, development, project management, valutazioni, due diligence,
- con circa 151 milioni di immobili da trading (a valore di bilancio compresi quelli acquisiti il 19 gennaio con l'accordo Risanamento) in prevalenza a destinazione terziario da commercializzare, la cui vendita può dare maggiore flessibilità finanziaria.
- Un cash flow derivante dall'attività caratteristica positivo, se si escludono le operazioni straordinarie

Il Consiglio di Amministrazione ritiene quindi che, pur nell'attuale difficile situazione del mercato immobiliare e dell'economia in generale, il Gruppo IPI abbia un patrimonio immobiliare, le risorse professionali e finanziarie che gli consentono di sviluppare in continuità aziendale la propria 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 e valorizzazione di immobile ed aree. 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.

La fine ormai raggiunta di una situazione di emergenza societaria che ha provocato negli ultimi anni problemi finanziari, più attenzione a vicende giudiziarie e di contenziosi che alla attività imprenditoriale, metterà in condizioni il Gruppo IPI di ritornare ad essere come in passato leader del settore, e in questa direzione alcuni risultati positivi cominciano ad intravedersi, e a un risultato economico positivo della gestione ordinaria, con la componente straordinaria, di accantonamenti e svalutazioni che non dovrebbe più essere così determinante come nel recente passato.

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 2008.

(dati in euro/000)

STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	PASSIVO
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	
B) IMMOBILIZZAZIONI	54.989	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	5.706	
D) RATEI E RISCONTI	-	
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>60.695</b>	
A) PATRIMONIO NETTO		60.599
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		-
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO		-
D) DEBITI		96
E) RATEI E RISCONTI		-
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>60.695</b>
<b>GARANZIE, IMPEGNI E ALTRI RISCHI</b>	-	-

CONTO ECONOMICO	COSTI	RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		711
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	301	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	114	
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	1.687	
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		42.338
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	792	
<b>UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>40.155</b>	

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

**Allegato 1****INFORMAZIONI COMPLEMENTARI**

In ottemperanza a quanto disposto dal Regolamento di attuazione (delibera CONSOB n.11971 del 99) nel prospetto sottoelencato sono indicati per ciascun componente degli organi di amministrazione e controllo, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche i compensi corrisposti a qualsiasi titolo ed in qualsiasi forma, anche da società controllate dalla stessa emittente.

	<i>Emolumenti per la carica</i>	<i>Altri Compensi</i>
<i>Totale Compensi Consiglio di amministrazione</i>	1.183.542	541.667 (1)
<i>Totale Compensi Collegio Sindacale</i>	104.764	61.973 (2)

(1) Gli altri compensi sono relativi al Trattamento di Fine Mandato del Dott. Tatò per la cessione delle cariche di Presidente e Amministratore Delegato.

(2) Gli altri compensi sono relativi a quelli delle altre società del Gruppo.

Totale compensi Società di Revisione dal 01/01/2009 al 31/12/2009:

- IPI S.p.A.: euro 44.182,00 (revisione contabile), euro 2.438,00 (altri compensi per sottoscrizione modelli Unico);

- Altre società del Gruppo: euro 116.994 (revisione contabile), euro 11.230 (altri compensi per sottoscrizione modelli Unico);

Compensi relativi all'attività di revisione contabile per IPI Intermediazione S.r.l. (euro 16,3 migliaia), IPI Servizi S.r.l. (euro 13,0 migliaia), Frala S.r.l. (euro 13,6 migliaia),

Lingotto Hotels S.r.l. (euro 23,4 migliaia), Lingotto Parking S.r.l. (euro 13,5 migliaia), Lingotto 2000 S.p.A. (euro 16,0 migliaia), IPI SGR S.p.A. (euro 3,0 migliaia), ISI S.r.l. (euro 18,0 migliaia);

Altri compensi per IPI Intermediazione S.r.l. (euro 1,5 migliaia), IPI Servizi S.r.l. (euro 1,5 migliaia), Frala S.r.l. (euro 1,4 migliaia), Lingotto Hotels S.r.l.

(euro 1,4 migliaia), Lingotto Parking S.r.l. (euro 1,5 migliaia), Lingotto 2000 S.p.A. (euro 1,5 migliaia), IPI SGR S.p.A. (euro 1,0 migliaia), ISI S.r.l. (euro 1,4 migliaia).

**Allegato 2***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 2009



## GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nella presente relazione sulla gestione e nel bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 Dicembre 2009, 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:

- Risultato Operativo Ante Ammortamenti, Plus/Minusvalenze e Ripristini di valore/Svalutazioni di Attività non Correnti (EBITDA).

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 2009

<b>ATTIVITA'</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2009	31.12.2008
<b>Attività non correnti</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-
- Attività immateriali a vita definita		74	83
	4	<b>74</b>	<b>83</b>
<b>Attività materiali</b>			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	23.350	23.802
- Beni in locazione finanziaria	5	21.243	21.473
		<b>44.593</b>	<b>45.275</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>			
- Immobili di proprietà	5	80.313	81.286
- Beni in locazione finanziaria	5	31.061	31.500
		<b>111.374</b>	<b>112.786</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Partecipazioni		46	46
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	41	41
- Partecipazioni in altre imprese	6	6	6
Titoli e crediti finanziari		-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	54.908	-
Di cui v/parti correlate		-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	8	39	10.018
Di cui v/parti correlate		-	10.000
		<b>54.993</b>	<b>10.064</b>
Attività per imposte anticipate	9		
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>211.034</b>	<b>168.208</b>
<b>Attività correnti</b>			
Rimanenze di magazzino	10	77.391	224.737
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		46.542	19.789
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	11	2.799	4.043
Di cui v/parti correlate		-	139
- Crediti vari e altre attività correnti	12	43.743	15.746
Di cui v/parti correlate		-	-
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	16	16
Di cui v/parti correlate		16	16
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	12.795	3.163
Di cui v/parti correlate		9.944	16
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>136.744</b>	<b>247.705</b>
<b>Attività cessate destinate ad essere cedute</b>			
Di natura finanziaria		-	-
Di natura non finanziaria		-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>		<b>347.778</b>	<b>415.913</b>

# SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2009

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2009	31.12.2008
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	15		
<b>Quota di pertinenza della Capogruppo</b>		<b>167.190</b>	<b>134.196</b>
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)		71.372	40.784
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )		95.348	83.293
- Utili ( perdite ) del periodo		470	10.119
quota di pertinenza dei terzi		0	2
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>		<b>167.190</b>	<b>134.198</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Passività finanziarie non correnti		58.308	57.937
- Debiti finanziari	16	14.778	12.019
- Passività per locazioni finanziarie	16	43.530	45.918
- Altre passività finanziarie		-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	17	3.206	3.234
Fondo imposte differite		-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	16.580	12.668
Debiti vari e altre passività non correnti	19	178	87
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>		<b>78.272</b>	<b>73.926</b>
<b>Passività correnti</b>			
Passività finanziarie correnti		87.325	172.172
- Debiti finanziari	16	83.414	169.566
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	86.892
- Passività per locazioni finanziarie	16	2.703	2.606
- Altre passività finanziarie	16	1.208	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		14.991	35.617
- Debiti commerciali	20	7.843	24.940
<i>Di cui v/parti correlate</i>		410	349
- Debiti per imposte correnti	21	20	345
- Debiti vari e altre passività correnti	22	7.128	10.332
<i>Di cui v/parti correlate</i>			51
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>		<b>102.316</b>	<b>207.789</b>
<b>Passività cessate destinate ad essere cedute</b>		-	-
Di natura finanziaria		-	-
Di natura non finanziaria		-	-
<b>TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>		-	-
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</b>		<b>180.588</b>	<b>281.715</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>		<b>347.778</b>	<b>415.913</b>

# CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2009

(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2009	31.12.2008
Ricavi	24	26.520	50.475
<i>Di cui v/parti correlate</i>		20	260
Altri proventi	25	460	333
<i>Di cui v/parti correlate</i>		16	-
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>26.980</b>	<b>50.808</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	26	(12.370)	(12.869)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(2.136)	(2.079)
Costi del personale	27	(8.206)	(9.057)
Altri costi operativi	28	(1.921)	(1.440)
Accantonamento fondi	29	(8.547)	(7.110)
Rilascio fondi	30	13.004	38.520
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	36.668
Variazione delle rimanenze	31	(2.110)	(25.199)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>6.830</b>	<b>33.653</b>
Ammortamenti	32	(2.213)	(2.227)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	33	-	4.963
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	34	-	(10.936)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	(10.000)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>4.617</b>	<b>25.453</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
Proventi finanziari	35	1.279	3.614
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.090	3.449
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>		-	-
Oneri finanziari	35	(5.132)	(15.940)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(1.574)	(6.999)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>764</b>	<b>13.127</b>
Imposte sul reddito del periodo	36	(195)	(871)
<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>569</b>	<b>12.256</b>
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute	37	(99)	(2.138)
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>		<b>470</b>	<b>10.118</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO</b>		<b>470</b>	<b>10.118</b>
Attribuibile a:			
Azionisti della Capogruppo		470	10.119
Azionisti di Minoranza		-	(1)
<b>UTILE (PERDITA) PER AZIONE</b>		<b>0,01</b>	<b>0,25</b>

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2009

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 31 dicembre 2007</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>59.626</b>	<b>(922)</b>	<b>(19.107)</b>	<b>124.078</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>	<b>124.079</b>
Destinazione del risultato d'esercizio				(19.107)		19.107	-		1	1
Aumento di capitale							-			-
Variazione area di consolidamento							-			-
Altri movimenti							-			-
Utile (perdita) di periodo						10.119	10.119	-	(1)	10.118
Altri utili (perdite) complessivi						-	-			-
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	10.119	10.119	-	(1)	10.118
<b>Saldo al 31 dicembre 2008</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>40.519</b>	<b>(922)</b>	<b>10.119</b>	<b>134.197</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>	<b>134.198</b>
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 utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	470	470	-	-	470
<b>Saldo al 31 dicembre 2009</b>	<b>71.372</b>	<b>37.485</b>	<b>8.659</b>	<b>50.126</b>	<b>(922)</b>	<b>470</b>	<b>167.190</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>167.190</b>

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

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2009	31.12.2008
<b>A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno</b>		<b>3.163</b>	<b>7.406</b>
<b>B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:</b>			
Risultato d'esercizio		470	10.118
Ammortamenti		2.213	2.227
Svalutazione beni in locazione finanziaria			930
Variatione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	<b>38.1</b>	(28)	202
Variatione imposte differite			-
Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni		-	4.963
Variationi del capitale d'esercizio:			
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	<b>38.2</b>	(9.829)	(5.782)
<i>Di cui correlate</i>		10.139	(10.022)
- Rimanenze nette	<b>38.3</b>	2.110	44.313
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	<b>38.4</b>	(20.535)	(5.326)
<i>Di cui correlate</i>		10	(770)
- Fondo imposte ed altri fondi	<b>38.5</b>	3.912	5.569
<b>Totale</b>		<b>(21.687)</b>	<b>57.214</b>
<b>C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:</b>			
Investimenti in:			
- Partecipazioni		-	-
- Immobilizzazioni materiali		(59)	(251)
- Beni immateriali e costi pluriennali		(39)	
- Beni in locazione finanziaria		(13)	-
Disinvestimenti in:			
- Attività cedute:			
Deconsolidamento magazzino, attività e passività Porta Vittoria	<b>38.6</b>	138.291	-
Credito residuo relativo alla cessione Porta Vittoria	<b>38.6</b>	(54.908)	-
Estinzione debito per compensazione cessione Porta Vittoria	<b>38.6</b>	(79.927)	-
- Partecipazioni			
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		-	48
- Beni in locazione finanziaria		-	9.031
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi		-	(4.963)
Variationi perimetro di consolidamento			
<b>Totale</b>		<b>3.345</b>	<b>3.865</b>
<b>D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:</b>			
Variatione netta dei crediti finanziari	<b>38.7</b>	-	-
<i>Di cui correlate</i>		-	-
Variatione netta dei debiti finanziari	<b>38.8</b>	(4.549)	(65.322)
<i>Di cui correlate</i>		(6.965)	(33.112)
Aumento di capitale	<b>38.9</b>	32.533	
Variatione area consolidamento riserve	<b>38.10</b>	(10)	
Distribuzione di dividendi			
<b>Totale</b>		<b>27.974</b>	<b>(65.322)</b>
<b>E) Variatione netta delle disponibilità monetarie</b>		<b>9.632</b>	<b>(4.243)</b>
<b>F) Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		<b>12.795</b>	<b>3.163</b>
<b>depositi bancari e cassa 31.12</b>		<b>12.795</b>	<b>3.163</b>

## 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. 262/57.

La IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito congiuntamente “il Gruppo IPI” o “il Gruppo”) esercitano come attività principale l’investimento e il trading di immobili, nonché le prestazioni di servizi immobiliari quali l’intermediazione, il facility e property management e lo sviluppo immobiliare.

La pubblicazione del bilancio consolidato di IPI S.p.A. (la Società) per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 12 marzo 2010.

In data 16 giugno 2009 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%), ha provveduto ad acquistare n. 36.249.974 azioni IPI S.p.A. di proprietà della BIM – Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A., pari al 50,79% del capitale sociale di IPI S.p.A. MI.MO.SE. S.p.A. ha inoltre trasferito a IPI DOMANI S.p.A. n. 17.897.283 azioni IPI S.p.A., pari al 25,08% del relativo capitale sociale (originariamente detenuto da Finpaco Properties S.p.A. e Gruppo Coppola S.p.A.).

In data 21 luglio 2010 IPI Domani S.p.A. ha promosso fino al 15 settembre 2009 l’offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria avente per oggetto n. 17.224.976 azioni ordinarie IPI S.p.A..

In data 9 ottobre 2009 Borsa Italiana S.p.A., avendo IPI Domani S.p.A. adempiuto, ai sensi dell’art. 108 comma 2 del TUF all’obbligo di acquisto delle residue n. 6.699.353 azioni IPI S.p.A., ha disposto la revoca dalla quotazione nel Mercato Telematico Azionario, segmento Standard, classe 1 delle azioni IPI (IT0001354155) a decorrere dal 15 ottobre 2009.

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.

Ad oggi IPI DOMANI S.p.A. possiede complessivamente n. 66.413.306 azioni IPI S.p.A. (pari al 93,052% del capitale sociale di IPI S.p.A.).

## 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](http://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 presente bilancio 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 2009 in base al quale le attività e passività sono classificate distintamente in correnti e non correnti;
- il prospetto di conto economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2009 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 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).

Le modifiche apportate nella classificazione di alcune voci del bilancio consolidato al 31 dicembre 2009 hanno comportato, ai fini di un confronto omogeneo, coerenti riclassifiche dei dati comparativi relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008. Le riclassifiche relative all'esercizio 2008 hanno riguardato i saldi relativi alle parti correlate e all'inserimento negli schemi del conto Economico Complessivo delle voci "Accantonamento fondi" e "Rilascio fondi". Inoltre, a seguito dell'uscita nel

mese di novembre 2009 della società IPI Porta Vittoria S.p.A. dall'area di consolidamento, che ha comportato l'iscrizione dei costi e ricavi dal 1 gennaio 2009 alla data della cessione (11 novembre 2009) nella riga "Utile (perdita) da attività cessate destinate a essere cedute" (nota 37), le partite di conto economico relative al 2008 sono state riclassificate nella stessa voce.

## 2.2 Criteri di redazione

I principi contabili adottati sono omogenei con quelli dell'esercizio precedente fatta eccezione per i seguenti IFRS e le seguenti interpretazioni IFRIC nuovi e rivisti.

### **Nuovi Principi e Interpretazioni recepiti dalla UE e in vigore dal 2009**

#### IAS 1 Rivisto – Presentazione del bilancio

La versione rivista dello IAS 1 – *Presentazione del bilancio* ha introdotto l'obbligo di presentare in un unico prospetto (denominato prospetto di conto economico complessivo) o in due prospetti separati (conto economico separato e prospetto di conto economico complessivo) le componenti che compongono l'utile/(perdita) del periodo e gli oneri e proventi rilevati direttamente a patrimonio netto per operazioni diverse a quelle poste in essere con i soci. Le transazioni poste in essere con i soci, insieme al risultato del conto economico complessivo, sono invece presentati nel prospetto di movimentazione del patrimonio netto, che pertanto risulta essere obbligatorio.

Il Gruppo, con riferimento al prospetto di conto economico complessivo, ha optato per la presentazione di un unico prospetto.

Nell'ambito del processo di Improvement annuale 2008 condotto dallo IASB, inoltre, è stato pubblicato un emendamento allo IAS 1 Rivisto in cui è stato stabilito che le attività e passività derivanti da strumenti finanziari derivati designati come di copertura siano classificati, nella Situazione patrimoniale-finanziaria, distinguendo tra attività e passività correnti e non correnti.

L'entrata in vigore del presente emendamento non ha avuto effetti sul bilancio del Gruppo.

#### IAS 23 Rivisto – Oneri finanziari

La versione rivista del principio ha eliminato l'opzione che consentiva di rilevare immediatamente a conto economico sostenuti a fronte di investimenti in attività per cui

normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (qualifying assets). Inoltre, tale versione del principio è stata emendata nell'ambito del processo di Improvement 2008 condotto dallo IASB, al fine di rivedere la definizione di oneri finanziari da considerare per la capitalizzazione.

L'adozione di questo principio non ha impatto sul risultato e sulla situazione patrimoniale del Gruppo non essendo attualmente presente la fattispecie.

#### Modifiche allo IAS 32 (Strumenti finanziari: Esposizione nel bilancio) e allo IAS 1 (Presentazione del bilancio)

In data 21 gennaio 2009 è stato pubblicato il Regolamento CE n. 53-2009 che ha recepito a livello comunitario alcune modifiche apportate ai principi IAS 32 (Strumenti finanziari: Esposizione nel bilancio) e IAS 1 (Presentazione del bilancio).

Le modifiche allo IAS 32 richiedono, in presenza di certe condizioni, di classificare nel patrimonio netto alcuni strumenti finanziari con opzione a vendere (puttable instruments) o che pongono a carico dell'entità un'obbligazione in caso di liquidazione della stessa.

Le modifiche allo IAS 1 richiedono di fornire specifica informativa in merito a tali strumenti.

La nuova versione dello IAS 32 e dello IAS 1 sono entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2009. Le modifiche apportate non hanno determinato effetti sul bilancio separato del Gruppo.

#### IAS 39 Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione – Eligible Hedged Items

Questa modifica è stata introdotta nel luglio 2008 ed è in vigore per gli esercizi annuali che iniziano dal 1 luglio 2009 (è possibile l'adozione anticipata). La modifica chiarisce la designazione di un rischio unilaterale (one-sided) in un elemento coperto, e la designazione dell'inflazione come rischio coperto o parte di un rischio in particolari situazioni. Tale modifica (non adottata in via anticipata) non avrebbe avuto impatto sulla posizione finanziaria del Gruppo, poiché non utilizza simili coperture.

#### IFRS 2 - Pagamenti basati su azioni: condizioni di maturazione e cancellazione

In data 16 dicembre 2008 è stato pubblicato il Regolamento CE n. 1261-2008 che ha recepito a livello comunitario le modifiche apportate all'IFRS 2.

L'emendamento all'IFRS 2 stabilisce che ai fini della valutazione degli strumenti di remunerazione basati su azioni, solo le condizioni di servizio e di performance possono essere considerate delle condizioni di maturazione dei piani (*vesting conditions*). Eventuali altre clausole devono essere considerate *non vesting conditions* e sono incorporate nella determinazione del *fair value* alla data di concessione del piano. L'emendamento chiarisce inoltre che il mancato raggiungimento di una condizione comporta la rilevazione

dell'annullamento del diritto assegnato. Il principio rivisto è entrato in vigore a partire dal 1° gennaio 2009.

L'applicazione di tali disposizioni non ha comportato alcun effetto sul bilancio separato del Gruppo.

#### IFRS 3 - Aggregazioni aziendali e IAS 27 Bilancio consolidato e separato

Lo IASB ha emanato la revisione del principio relativo alle aggregazioni aziendali nel Gennaio 2008; tale revisione è entrata in vigore per gli esercizi che iniziano dal 1 luglio 2009 o successivamente (con possibilità di adozione anticipata). Il principio introduce dei cambiamenti nella contabilizzazione delle aggregazioni aziendali; in particolare, i cambiamenti riguardano la valutazione degli interessi non di controllo, la contabilizzazione dei costi di transazione, la rilevazione iniziale e la successiva valutazione degli eventuali pagamenti integrativi (contingent consideration) e delle aggregazioni aziendali realizzate in più fasi. Tali cambiamenti avranno un impatto sull'ammontare dell'avviamento iscritto, sul risultato dell'esercizio in cui l'acquisizione è avvenuta e sui risultati degli esercizi futuri.

Nel Gennaio 2008, lo IASB ha emanato la revisione dello IAS 27, che riguarda sia il bilancio consolidato che il bilancio separato. Lo IAS 27 (come emanato nel 2008) richiede che una variazione negli assetti proprietari di una controllata (senza perdita di controllo) sia rilevata contabilmente come una operazione di patrimonio netto tra soci nel loro ruolo di soci. Di conseguenza, transazioni di questo tipo non genereranno più né avviamenti né utili o perdite. Inoltre, il principio così modificato, cambia il trattamento contabile delle perdite generate dalla controllata, così come la perdita di controllo della stessa.

I cambiamenti introdotti dall'IFRS 3 (Rivisto) e dallo IAS 27 (Rivisto) non è stato adottato in via anticipata.

#### IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative

Le modifiche a questo principio sono state emanate nel Marzo 2009, sono applicabili agli esercizi che iniziano dal 1 gennaio 2009 o successivamente, e richiedono di fornire informazioni aggiuntive in merito alla valutazione del fair value (valore equo) e in merito al rischio di liquidità degli strumenti finanziari. Nel caso di valutazioni al fair value l'emendamento richiede che sia fornita informativa circa la determinazione del *fair value* degli strumenti finanziari per livelli gerarchici di valutazione,

su tre livelli, per ogni classe di strumenti finanziari, fornendo una riconciliazione tra saldo iniziale e saldo finale della valutazione del fair value per le valutazioni di terzo livello, come anche per le misurazioni di trasferimenti significativi tra i diversi livelli di gerarchia. Inoltre, gli emendamenti esplicitano quanto è richiesto in merito all'informativa sul rischio di liquidità

con riferimento ai derivati e alle attività finanziarie utilizzate per la gestione della liquidità estera.

L'adozione di tale principio emendato non ha modificato l'informativa sul rischio di liquidità del Gruppo che è presentata nella nota 42.

#### IFRS 8 Settori operativi

Il principio richiede un'informativa in merito ai settori operativi del Gruppo e sostituisce l'esigenza di determinare il segmento di reporting primario (business) ed il segmento di reporting secondario (geografico) del Gruppo. Come richiesto dal principio il Gruppo ha identificato i settori operativi con i singoli veicoli giuridici (società) da cui esso stesso è composto. L'informativa in merito ai settori operativi è riportata nella nota 3.

#### IFRIC 9 Rivalutazione dei derivati incorporati e IAS 39 Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione

Le modifiche all'IFRIC 9 e allo IAS 39 sono state emanate nel marzo 2009 e sono entrate in vigore per gli esercizi che chiudono a partire dal 30 giugno 2009. Le modifiche richiedono ad un'entità di accertare se un derivato incorporato debba essere separato dal contratto primario quando riclassifica uno strumento finanziario ibrido al di fuori della categoria contabile che prevede l'iscrizione al fair value (valore equo) con variazioni a conto economico. Questa valutazione deve essere fatta sulla base delle circostanze esistenti nel momento in cui essa diventa parte del contratto per la prima volta; è possibile effettuare una successiva rideterminazione solo nel caso intervenga una modifica delle condizioni del contratto che modifichi significativamente i flussi finanziari che altrimenti sarebbero richiesti dal contratto.

Lo IAS 39 stabilisce che se un derivato implicito non può essere valutato attendibilmente, lo strumento ibrido nella sua interezza deve essere classificato nella categoria contabile al fair value (valore equo) con le variazioni rilevate a conto economico. Tale modifica non ha avuto impatto sulla posizione finanziaria del Gruppo, poiché non utilizza simili strumenti.

#### IFRIC 13 - Programmi di fidelizzazione della clientela

In data 16 dicembre 2008 è stato pubblicato il Regolamento CE n. 1262-2008 che ha recepito a livello comunitario il documento interpretativo IFRIC 13 (Programmi di fidelizzazione della clientela) che fornisce le linee guida generali per la contabilizzazione dei programmi di fidelizzazione della clientela.

L'interpretazione non si applica al Gruppo in quanto non esiste la fattispecie.

*IFRIC 15 - Contratti relativi alla costruzione di beni immobili*

Questa interpretazione, emessa dall'IFRIC nel luglio 2008, fornisce una guida su come determinare se un contratto per la costruzione di immobili ricada nell'ambito di applicazione dello IAS 11 (Lavori su ordinazione) o dello IAS 18 (Ricavi) e pertanto quando i ricavi derivanti dalla costruzione degli immobili devono essere riconosciuti. L'interpretazione è entrata in vigore a partire dal 1° gennaio 2009.

Il Gruppo non ha adottato in via anticipata l'interpretazione.

*IFRIC 16 (Copertura di un investimento netto in una gestione estera)*

Questa interpretazione, emessa dall'IFRIC nel luglio 2008, fornisce le linee guida per la contabilizzazione di una copertura di un investimento netto. L'interpretazione fornisce indicazioni in merito all'identificazione dei rischi di cambio determinanti per l'applicazione dell'hedge accounting in caso di copertura di un investimento netto in una gestione estera. Fornisce inoltre indicazioni in merito a chi, nell'ambito di un gruppo, possa detenere strumenti per la copertura di un investimento netto ed inoltre stabilisce la modalità secondo la quale un'entità debba quantificare, considerando sia l'investimento netto che lo strumento di copertura, l'utile o la perdita su cambi che deve essere rigirato all'atto del disinvestimento. L'interpretazione è entrata in vigore a partire dal 1° luglio 2009.

Tale interpretazione non è applicabile al bilancio del Gruppo.

Nel corso del mese di novembre 2008 l'IFRIC ha emesso l'Interpretazione *IFRIC 17 – Distribuzione di attività non liquide ai soci* con lo scopo di uniformare il trattamento contabile delle distribuzioni di attività non liquide ai soci. L'interpretazione, in particolare, chiarisce che un debito per dividendi deve essere riconosciuto quando i dividendi sono stati appropriatamente autorizzati e che tale debito deve essere valutato al *fair value* delle attività nette che saranno utilizzate per il suo pagamento. Infine, l'impresa deve riconoscere a conto economico la differenza tra il dividendo pagato ed il valore netto contabile delle attività utilizzate per il pagamento. L'interpretazione deve essere applicata in modo prospettico dal 1° gennaio 2010.

Il Gruppo ritiene che tale interpretazione non avrà effetto sul proprio bilancio.

Nel corso del mese di gennaio 2009 l'IFRIC ha emesso l'Interpretazione *IFRIC 18 – Trasferimento di attività dai clienti* che chiarisce il trattamento contabile da adottare se l'impresa stipula un contratto in cui riceve da un proprio cliente un'attività materiale che dovrà utilizzare per collegare il cliente ad una rete o per fornirgli un determinato accesso alla

fornitura di beni e servizi. L'interpretazione deve essere applicata in modo prospettico dal 1° gennaio 2010.

Il Gruppo ritiene che tale interpretazione non avrà effetto sul proprio bilancio.

Nel corso del mese di ottobre 2009, lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 32 – *Strumenti finanziari: Presentazione e Classificazione dei diritti emessi* al fine di disciplinare la contabilizzazione per l'emissione di diritti (diritti, opzioni o *warrant*) denominati in valuta diversa da quella funzionale dell'emittente. In precedenza tali diritti erano contabilizzati come passività da strumenti finanziari derivati; l'emendamento invece richiede che, a determinate condizioni, tali diritti

siano classificati a patrimonio netto a prescindere dalla valuta nella quale il prezzo di esercizio è denominato. L'emendamento in oggetto è applicabile dal 1° febbraio 2010 in modo retrospettivo.

### **Miglioramenti agli IFRS**

Nel Maggio 2008 e nell'Aprile 2009 lo IASB ha emanato una serie di miglioramenti ai principi, nell'ottica di eliminare principalmente le inconsistenze e chiarirne la terminologia. Ciascuno standard presenta delle clausole di transizione ad hoc. Il Gruppo ha adottato i miglioramenti di seguito esposti, ove applicabili.

IAS 1 - Presentazione del bilancio: attività e passività classificate come detenute per la negoziazione secondo quanto stabilito dallo IAS 39 - Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione - non sono automaticamente classificate come poste correnti all'interno del prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria.

IAS 7 - Rendiconto finanziario: si afferma in modo esplicito che solo la spesa che risulta nel riconoscimento di un'attività può essere classificata come flusso finanziario da attività d'investimento.

IAS 16 - Immobili impianti e macchinari: il miglioramento del presente principio, oltre a modificare alcuni aspetti terminologici (sostituzione del termine "prezzo netto di vendita" con "fair value al netto dei costi di vendita"), stabilisce che le imprese il cui business caratteristico è il *renting* devono riclassificare nel magazzino i beni che cessano di essere locati e sono destinati alla vendita; conseguentemente, i corrispettivi derivanti dalla loro cessione devono essere riconosciuti come ricavi. I corrispettivi pagati per costruire o acquistare beni da locare ad altri, nonché i corrispettivi incassati dalla successiva vendita di tali beni costituiscono, ai fini del rendiconto finanziario, delle disponibilità generate (assorbite) dalle operazioni del periodo.

IAS 18 - Ricavi: il Board ha integrato il principio con una guida applicativa (che accompagna il principio) che determina quando un'entità stia operando come soggetto principale o come agente. Gli aspetti da considerare sono se l'entità:

- abbia la responsabilità principale nel fornire i beni o il servizio;
- sopporti il rischio sulle rimanenze;
- abbia il potere discrezionale di stabilire i prezzi;
- sopporti il rischio di credito.

Il Gruppo ha verificato la propria posizione utilizzando i criteri sopra esposti ed ha concluso di agire come soggetto principale in tutte le fattispecie.

IAS 19 – Benefici ai dipendenti: l'improvement chiarisce la definizione di costo/provento relativo alle prestazioni di lavoro passate e stabilisce che in caso di riduzione di un piano, l'effetto da imputarsi immediatamente a conto economico deve comprendere solo la riduzione di benefici relativamente a periodi futuri, mentre l'effetto derivante da eventuali riduzioni legate a periodi di servizio passati deve essere considerato un costo negativo relativo alle prestazioni di lavoro passate. Tale modifica deve essere applicata in modo prospettico alle modifiche dei piani avvenute a partire dal 1° gennaio 2009; si segnala, peraltro, che nessun effetto contabile significativo è stato rilevato a seguito dell'adozione di tale emendamento al 31 dicembre 2009.

IAS 20 - Contabilizzazione e informativa dei contributi pubblici: l'improvement stabilisce che i benefici derivanti da prestiti di enti pubblici concessi ad un tasso di interesse inferiore a quello di mercato devono essere trattati come contributi pubblici e quindi seguire le regole di riconoscimento stabilite dallo IAS 20. La precedente versione dello IAS 20 stabiliva che in caso di finanziamenti a tasso agevolato ricevuti come contributi pubblici, l'impresa non doveva rilevare nessun beneficio.

Al 31 dicembre 2009 non si sono tuttavia rilevati effetti contabili derivanti dall'applicazione dell'improvement.

IAS 23 - Oneri finanziari: la definizione di Oneri Finanziari è stata rivista per riunire in una sola voce le due voci componenti gli Oneri Finanziari – il costo per interessi è calcolato utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo secondo quanto previsto dallo IAS 39.

IAS 28 – Partecipazioni in imprese collegate: l'improvement stabilisce che nel caso di partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto, un'eventuale perdita di valore non deve essere allocata alle singole attività (e in particolare all'eventuale avviamento) che compongono il valore di carico della partecipazione, ma al valore della

partecipazione nel suo complesso. Pertanto, in presenza di condizioni per un successivo ripristino di valore, tale ripristino deve essere riconosciuto integralmente.

Nel corso del 2009 il Gruppo non ha rilevato alcun ripristino di valore di avviamenti inclusi nel valore di carico delle partecipazioni.

Si segnala inoltre che l'improvement ha anche modificato alcune richieste di informazioni per le partecipazioni in imprese collegate e joint venture valutate al *fair value* in accordo con lo IAS 39, modificando contestualmente anche lo IAS 31 – *Partecipazioni in joint venture* ed emendando l'IFRS 7 – *Strumenti finanziari: informazioni integrative* e lo IAS 32 – *Strumenti finanziari: presentazione*.

Tali modifiche, peraltro, riguardano una fattispecie non presente nel Gruppo alla data del presente bilancio.

IAS 36 - Riduzione durevole di valore delle attività: quando per stimare "il valore equo al netto dei costi di vendita" sono utilizzati i flussi di cassa attualizzati è richiesta un'informativa addizionale sul tasso di sconto, coerentemente con l'informativa richiesta quando il flussi di cassa attualizzati sono utilizzati per la stima del "valore in uso". La modifica chiarisce che la più ampia unità alla quale sia possibile allocare l'avviamento acquisito in una aggregazione aziendale è il settore operativo come definito nell'IFRS 8 prima dell'aggregazione ai fini di reporting.

IAS 38 - Attività immateriali: l'improvement stabilisce il riconoscimento a conto economico dei costi promozionali e di pubblicità; in particolare si stabilisce che nel caso in cui l'impresa sostenga oneri aventi benefici economici futuri senza l'iscrizione di attività immateriali, questi devono essere imputati a conto economico nel momento in cui l'impresa stessa ha il diritto di accedere al bene, se si tratta di acquisto di beni, o in cui il servizio è reso, se si tratta di acquisto di servizi.

IFRS 8 - Settori operativi: chiarisce che le attività e le passività riferite al settore operativo devono essere presentate solo se fanno parte della reportistica utilizzata dal più alto livello decisionale.

Come richiesto dal principio, i settori operativi verranno presentati solo per il bilancio consolidato.

**Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni emessi ma non ancora applicabili (non ancora in vigore)**

Nel corso del mese di aprile 2009 lo IASB ha emesso un insieme di modifiche agli IFRS ("*improvement*"); di seguito vengono citate quelle indicate dallo IASB come variazioni che comporteranno un cambiamento nella presentazione, riconoscimento e valutazione delle

poste di bilancio. Gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione di tali *improvement*.

- *IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni*: l'emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010, ha chiarito che, avendo l'IFRS 3 modificato la definizione di aggregazione aziendale, il conferimento di un ramo d'azienda per la formazione di una joint venture o l'aggregazione di imprese o rami d'azienda in entità a controllo congiunto non ricadono nell'ambito di applicabilità dell'IFRS 2.
- *IFRS 5 – Attività non correnti disponibili per la vendita e attività operative cessate*: l'emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010 in modo prospettico, ha chiarito che l'IFRS 5 e gli altri IFRS che fanno specifico riferimento ad attività non correnti (o gruppi di attività) classificate come disponibili per la vendita o come attività operative cessate stabiliscono tutta l'informativa necessaria per questo genere di attività o di operazioni.
- *IFRS 8 – Settori operativi*: questo emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010, richiede che le imprese forniscano il valore del totale delle attività per ciascun settore oggetto di informativa, se tale valore è fornito periodicamente al più alto livello decisionale operativo. Tale informazione era in precedenza richiesta anche in mancanza di tale condizione.
- *IAS 1 – Presentazione del bilancio*: con questo emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010, si modifica la definizione di passività corrente contenuta nello IAS 1. La precedente definizione richiedeva la classificazione come correnti delle passività che potessero venire estinte in qualsiasi momento mediante l'emissione di strumenti di patrimonio netto. Ciò comportava l'iscrizione tra le passività correnti delle passività relative a prestiti obbligazionari convertibili che potessero essere convertite in qualsiasi momento in azioni dell'emittente. A seguito della modifica, ai fini della classificazione come corrente/non corrente di una passività diviene irrilevante la presenza di un'opzione di conversione correntemente esercitabile in strumenti di patrimonio netto.
- *IAS 7 – Rendiconto finanziario*: l'emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010, richiede che solo i flussi di cassa derivanti da spese che risultino nel riconoscimento di un'attività nella situazione patrimoniale-finanziaria possano essere classificati nel rendiconto finanziario come derivanti da attività di investimento, mentre i flussi di cassa derivanti da spese che non risultino nel riconoscimento di un'attività (come può essere il caso di spese promozionali e di

pubblicità o di training del personale) debbano essere classificati come derivanti dall'attività operativa.

- *IAS 17 – Leasing*: a seguito delle modifiche si applicheranno anche ai terreni in locazione le condizioni generali previste dallo IAS 17 ai fini della classificazione del contratto come leasing finanziario o operativo indipendentemente dall'ottenimento del titolo di proprietà al termine del contratto. Prima delle modifiche, il principio contabile prevedeva che, qualora il titolo di proprietà del terreno oggetto di locazione non fosse trasferito al termine del contratto di locazione, lo stesso venisse classificato in locazione operativa in quanto avente vita utile indefinita. L'emendamento deve essere applicato dal 1° gennaio 2010; alla data di adozione tutti i terreni oggetto di contratti di leasing già in essere e non ancora scaduti dovranno essere valutati separatamente, con l'eventuale riconoscimento retrospettivo di un nuovo leasing contabilizzato come se il relativo contratto avesse natura finanziaria.
- *IAS 36 – Riduzione di valore delle attività*: l'emendamento, che deve essere applicato in modo prospettico dal 1° gennaio 2010, richiede che ogni unità operativa o gruppo di unità operative sulle quali l'avviamento è allocato ai fini del test di impairment non abbia dimensioni maggiori di un segmento operativo così come definito dal paragrafo 5 dell'IFRS 8, prima dell'aggregazione consentita dal paragrafo 12 del medesimo IFRS sulla base di caratteristiche economiche simili o di altri elementi di similitudine.
- *IAS 38 – Attività immateriali*: la revisione dell'IFRS 3 operata nel 2008 ha stabilito che esistono sufficienti informazioni per valutare il *fair value* di un'attività immateriale acquisita nel corso di un'aggregazione d'impresa se essa è separabile o è originata da diritti contrattuali o legali. Lo IAS 38 è stato conseguentemente emendato per riflettere questa modifica all'IFRS 3. L'emendamento in oggetto ha inoltre chiarito le tecniche di valutazione da utilizzarsi comunemente per valutare il *fair value* delle attività immateriali per le quali non esiste un mercato attivo di riferimento; in particolare tali tecniche includono alternativamente la stima dei flussi di cassa netti attualizzati originati dalle attività, la stima dei costi che l'impresa ha evitato di sostenere possedendo l'attività e non dovendo utilizzarla sotto un contratto di licenza con un terzo, o dei costi necessari a ricrearla o rimpiazzarla. L'emendamento deve essere applicato in modo prospettico a partire dal 1° gennaio 2010.

- *IAS 39 – Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione:* l'emendamento restringe l'eccezione di non applicabilità contenuta nel paragrafo 2(g) dello IAS 39 ai contratti *forward* tra un acquirente e un azionista venditore ai fini della vendita di un'impresa ceduta in un'aggregazione aziendale a una futura data di acquisizione, qualora il completamento dell'aggregazione aziendale non dipenda da ulteriori azioni di una delle due parti, ma solo dal trascorrere di un congruo periodo di tempo. L'emendamento chiarisce invece che ricadono nell'ambito di applicabilità dello IAS 39 i contratti di opzione (siano o meno essi attualmente esercitabili) che consentono a una delle due parti di avere il controllo sul realizzarsi o meno di eventi futuri e il cui esercizio comporterebbe il controllo di un'impresa. L'emendamento chiarisce inoltre che le penali implicite per l'estinzione anticipata di prestiti, il prezzo delle quali compensa il soggetto prestatore della perdita degli ulteriori interessi, devono essere considerate strettamente correlate al contratto di finanziamento che le prevede, e pertanto non devono essere contabilizzate separatamente. Infine, l'emendamento chiarisce che gli utili o perdite su di uno strumento finanziario coperto devono essere riclassificati da patrimonio netto a conto economico nel periodo in cui il flusso di cassa atteso coperto ha effetto sul conto economico. L'emendamento in oggetto deve essere applicato in modo prospettico dal 1° gennaio 2010.
- *IFRIC 9 – Rideterminazione del valore dei derivati impliciti:* l'emendamento, che deve essere applicato in modo prospettico dal 1° gennaio 2010, esclude dall'ambito di applicabilità dell'IFRIC 9 i derivati impliciti in contratti acquisiti nel corso di aggregazioni aziendali al momento della formazione di imprese a controllo congiunto o di joint venture.

Nel corso del mese di giugno 2009, lo IASB ha emesso un emendamento all'*IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni: pagamenti basati su azioni di Gruppo regolati per cassa*. L'emendamento chiarisce l'ambito di applicazione dell'*IFRS 2* e le relazioni esistenti tra questo ed altri principi contabili. In particolare, chiarisce che la società che riceve beni o servizi nell'ambito di piani di pagamento basati su azioni deve contabilizzare tali beni e servizi indipendentemente da quale società del gruppo regoli la transazione, ed indipendentemente dal fatto che il regolamento avvenga mediante cassa o in azioni; inoltre, stabilisce che il termine "gruppo" è da intendersi nel medesimo significato che esso assume nello IAS 27, ovvero include la capogruppo e le sue controllate. L'emendamento specifica, poi, che una società deve valutare i beni o servizi ricevuti nell'ambito di una transazione

regolata per cassa o in azioni dal proprio punto di vista, che potrebbe non coincidere con quello del gruppo e col relativo ammontare riconosciuto nel bilancio consolidato. L'emendamento incorpora le linee-guida precedentemente incluse nell'IFRIC 8 – *Ambito di applicazione dell'IFRS 2* e nell'IFRIC 11 – *IFRS 2 – Transazioni relative ad azioni del gruppo e ad azioni proprie*. In conseguenza di ciò, lo IASB ha ritirato l'IFRIC 8 e l'IFRIC 11. L'emendamento in oggetto è applicabile dal 1° gennaio 2010.

Nel corso del mese di novembre 2009 lo IASB ha emesso una versione rivista dello *IAS 24 – Informativa di bilancio sulle parti correlate* che semplifica il tipo di informazioni richieste nel caso di transazioni con parti correlate controllate dallo Stato e chiarisce la definizione di parti correlate. Il principio è applicabile dal 1° gennaio 2011; gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la sua applicazione.

Nel corso del mese di novembre 2009 lo IASB ha pubblicato il principio *IFRS 9 – Strumenti finanziari* sulla classificazione e valutazione delle attività finanziarie applicabile dal 1° gennaio 2013. Questa pubblicazione rappresenta la prima parte di un processo per fasi che ha lo scopo di sostituire interamente lo *IAS 39*. Il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie per determinarne il criterio di valutazione sostituendo le diverse regole previste dallo *IAS 39*. Al momento gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione del nuovo principio.

Nel corso del mese di novembre 2009 l'IFRIC ha emesso l'interpretazione *IFRIC 19 – Estinzione di una passività attraverso emissione di strumenti di capitale*, che fornisce le linee guida circa la rilevazione dell'estinzione di una passività finanziaria attraverso l'emissione di strumenti di capitale. L'interpretazione stabilisce che se un'impresa rinegozia le condizioni di estinzione di una passività finanziaria ed il suo creditore accetta di estinguerla attraverso l'emissione di azioni dell'impresa, allora le azioni emesse dalla società diventano parte del prezzo pagato per l'estinzione della

passività finanziaria e devono essere valutate al fair value; la differenza tra il valore contabile della passività finanziaria estinta ed il valore iniziale degli strumenti di capitale emessi deve essere imputato a conto economico nel periodo.

L'emendamento è applicabile dal 1° luglio 2011; al momento gli organi competenti dell'Unione Europea non

hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la sua applicazione.

### 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 2009 è il seguente:

<b>Denominazione</b>	<b>Sede sociale</b>	<b>Capitale Sociale (in migliaia di euro)</b>	<b>% di possesso diretto</b>	<b>% di possesso indiretto</b>
Ipi Intermediazione S.r.l.	Via Nizza 262/57 – Torino	4.378	100%	
Ipi Sgr S.p.A.	Via Nizza 262/57 – Torino	1.250	100%	
Ipi Servizi S.r.l.	Via Nizza 262/57 – Torino	140	100%	
Frala S.r.l.	Via Nizza 262/57 – Torino	12	100%	

Lingotto Hotels S.r.l.	Via Nizza 262/57 – Torino	17.264	100%	
I.S.I. S.r.l.	Via Nizza 262/57 – Torino	410	97,56%	2,44%
Lingotto 2000 S.p.A.	Via Nizza 262/57 - Torino	500		100%
Lingotto Parking S.r.l.	Via Nizza 262/57 - Torino	67		100%

La variazione dell'area di consolidamento ha interessato la società IPI Porta Vittoria S.p.A., società controllata al 100%, ceduta in data 11 novembre 2009, e la società ISI S.r.l. per l'acquisto, in data 11 settembre 2009, da Gruppo Coppola S.p.A. di una quota pari al 0,02 % del capitale di detta società. Per effetto di tale acquisizione la percentuale di possesso diretto in ISI S.r.l. risulta ora essere 97,56%.

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 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.

### Gestione dei rischi finanziari

Il Gruppo IPI è esposto a una pluralità di rischi finanziari: rischi di mercato, rischio di liquidità e rischio di credito.

Gli strumenti derivati eventualmente utilizzati sono applicati solo con finalità di copertura.

#### Rischio di tasso

Il Gruppo IPI stipula, generalmente, contratti di debito a medio lungo termine a tasso variabile. L'esposizione al rischio delle fluttuazioni viene costantemente monitorata al fine di valutare l'adozione, se ritenuto appropriato, di idonei strumenti di copertura.

Al 31 dicembre 2009 i debiti in essere sono costituiti da finanziamenti a tasso variabile e non sono in essere strumenti finanziari che ne modifichino il profilo di rischio.

#### Rischio di cambio

Il Gruppo IPI opera prevalentemente in Euro e, pertanto, l'esposizione a tale tipologia di rischio non è significativa.

#### Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è gestito dal Gruppo attraverso l'investimento delle disponibilità in operazioni di breve durata (generalmente compresa fra uno e tre mesi) o di facile e veloce smobilizzo quali gestioni in strumenti monetari altamente liquidabili.

#### Rischio di credito

L'esposizione al rischio di credito del Gruppo è riferibile a crediti commerciali.

Il Gruppo IPI non presenta aree di rischio di credito commerciale al netto delle svalutazioni già effettuate.

Le politiche poste in essere sono coerenti con la scelta di controllo dell'investimento in credito, secondo gli obiettivi economici e le strategie commerciali prefissate. Le procedure operative limitano la vendita di prodotti o servizi ai clienti senza un adeguato profilo di credito o garanzie collaterali.

#### Rischio di prezzo

Il Gruppo è esposto al normale rischio connesso alle oscillazioni di prezzo del mercato immobiliare.

## **2.5 Sintesi dei principali criteri contabili**

### **Immobili, impianti e macchinari**

Gli immobili impianti e macchinari sono rilevati al costo storico, al netto dei costi di manutenzione ordinaria, e 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	Annualmente o più frequentemente 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 contratti di leasing finanziario, che sostanzialmente trasferiscono al Gruppo tutti i rischi ed i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, sono capitalizzati tra gli immobili dalla data di inizio del leasing 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. I beni sono ammortizzati applicando il criterio e le aliquote indicate nel precedente paragrafo.

### **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 approvati dal Consiglio di Amministrazione, 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 sulla base dello schema seguente.

### **Finanziamenti attivi e crediti**

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. 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, al netto degli scoperti bancari.

## **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.

Il Gruppo valuta in primo luogo l'esistenza di indicazioni oggettive di perdita di valore a livello individuale, per le attività finanziarie che sono individualmente significative e, quindi, a livello individuale o collettivo per le attività finanziarie che non lo sono. In assenza di indicazioni oggettive di perdita di valore per un'attività finanziaria valutata individualmente, sia essa significativa o meno, detta attività è inclusa in un gruppo di attività finanziarie con caratteristiche di rischio di credito analoghe e tale gruppo viene sottoposto a verifica per perdita di valore in modo collettivo. Le attività valutate a livello individuale e per cui si rileva o continua a rilevare una perdita di valore, non saranno incluse in una valutazione collettiva.

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 usando il cosiddetto *liability method* 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 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' E INFORMATIVA DI SETTORE

#### 3.1 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.

#### 3.2 INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza a quanto richiesto dal principio IFRS 8, entrato in vigore a partire dal 1 gennaio 2009, vengono forniti di seguito gli schemi economico-patrimoniali relativi ai settori operativi utilizzati dal management ai fini gestionali. I settori operativi identificati corrispondono ai singoli veicoli giuridici (società) da cui è composto il Gruppo stesso, e più precisamente:

- Direzione - servizi di struttura e trading (IPI S.p.A. abbreviato in "IPI");
- Intermediazione (IPI Intermediazione S.r.l. abbreviato in "IPT");
- Servizi immobiliari (IPI Servizi S.r.l. abbreviato in "IPS");
- Trading immobiliare (ISI S.r.l. abbreviato in "ISI");
- Attività alberghiera (Lingotto Hotels S.r.l. abbreviato in "LH");
- Gestione uffici e magazzini Lingotto (Lingotto 2000 S.p.A. abbreviato in "L2000");
- Gestione parcheggi Lingotto (Lingotto Parking S.r.l. abbreviato in "LPK");
- Vendita frazionata immobili Corso Magenta –Milano (Frala S.r.l. abbreviato in "FRALA");
- Sviluppo immobiliare (IPI Porta Vittoria S.p.A. abbreviato in "PV"), ceduta in data 11 novembre 2009 (si veda la nota 6);
- Società attualmente non operativa (IPI SGR S.p.A. abbreviato in "SGR").

La suddivisione qui sopra esposta corrisponde alle unità di business di cui il management monitora separatamente i risultati operativi, allo scopo di prendere decisioni in merito all'allocazione delle risorse ed alla valutazione della performance. I prezzi di trasferimento tra i settori sono regolati alle condizioni fissate per le transazioni con le parti correlate (si veda la nota 41).

Si riporta di seguito il prospetto di conto economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2009 per segmento operativo, unitamente ai commenti sulle rettifiche di consolidamento e sulle rettifiche IAS relative alle società controllate, in quanto IPI S.p.A. è l'unico soggetto giuridico ad avere adottato i principi contabili internazionali.

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2009 (in migliaia di euro)													
	IPI	IPT	IPS	ISI	LH	L2000	LPK	FRALA	PV	SGR	Totale aggregato	Rettifiche	CONSOLIDATO 31.12.09
Totale ricavi e proventi operativi	4.027	1.260	1.426	2.600	9.246	6.217	2.719	2.903	0	4	30.402	(3.423)	26.980
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUSMINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>													
Ammortamenti	1.397	(448)	(597)	1.812	354	3.836	792	491	0	(41)	7.595	(766)	6.830
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	(506)	(16)	(1)	-	(487)	(997)	(68)	(3)	-	-	(2.078)	(136)	(2.213)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	(5.260)	-	-	-	0	-	-	-	-	-	(5.260)	5.260	-
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	(1.006)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.006)	1.006	-
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(5.374)</b>	<b>(465)</b>	<b>(598)</b>	<b>1.812</b>	<b>(133)</b>	<b>2.839</b>	<b>724</b>	<b>487</b>	<b>0</b>	<b>(41)</b>	<b>(749)</b>	<b>5.365</b>	<b>4.617</b>
Proventi finanziari	2.518	100	23	708	86	1	15	276	-	32	3.760	(2.482)	1.279
Oneri finanziari	(3.910)	(5)	(4)	(1.198)	(1.630)	(1.196)	(122)	(622)	-	-	(8.687)	3.555	(5.132)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>													
Imposte sul reddito del periodo	(6.766)	(370)	(579)	1.323	(1.677)	1.644	617	141	0	(8)	(5.675)	6.438	764
Imposte sul reddito del periodo	1.323	(1)	(14)	(612)	(52)	(617)	(282)	(120)	-	(1)	(376)	180	(195)
<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(5.443)</b>	<b>(370)</b>	<b>(593)</b>	<b>710</b>	<b>(1.729)</b>	<b>1.027</b>	<b>335</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>(9)</b>	<b>(6.051)</b>	<b>6.618</b>	<b>569</b>
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute										(1.253)	(1.253)	1.154	(99)
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>	<b>(5.443)</b>	<b>(370)</b>	<b>(593)</b>	<b>710</b>	<b>(1.729)</b>	<b>1.027</b>	<b>335</b>	<b>21</b>	<b>(1.253)</b>	<b>(9)</b>	<b>(7.304)</b>	<b>7.773</b>	<b>470</b>
<b>UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO</b>	<b>(5.443)</b>	<b>(370)</b>	<b>(593)</b>	<b>710</b>	<b>(1.729)</b>	<b>1.027</b>	<b>335</b>	<b>21</b>	<b>(1.253)</b>	<b>(9)</b>	<b>(7.304)</b>	<b>7.773</b>	<b>470</b>

## Rettifiche

La colonna contiene l'impatto delle elisioni intercompany, delle rettifiche di consolidamento al 31 dicembre 2009 e delle altre rettifiche ove necessarie per collegare i bilanci delle società controllate da IPI S.p.A. ai principi contabili della Capogruppo (principi contabili internazionali).

La rettifica di maggiore impatto è relativa alla contabilizzazione della vendita relativa alla società IPI Porta Vittoria S.p.A., per la quale si rimanda alla nota 10.

Si riporta di seguito il prospetto di conto economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2008 per settore operativo.

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2008 (in migliaia di euro)														
	IPI	IPT	IPS	ISI	LH	L2000	LPK	FRALA	PV	SGR	SESTO SAN GIOVANNI	Totale aggregato	Rettifiche	CONSOLIDATO 31.12.08
Totale ricavi e proventi operativi	4.632	1.711	1.489	8.690	12.306	6.268	2.458	17.989	0	6	0	55.550	(4.742)	50.808
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUSMINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>														
Ammortamenti	28.995	(366)	(856)	(2.238)	2.203	3.929	638	4.525	0	(51)	0	36.779	(3.127)	33.652
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	(535)	(18)	(1)	(60)	(478)	(999)	(68)	(30)	-	-	-	(2.188)	(39)	(2.227)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	4.963	(0)	-	-	1	-	-	-	-	-	-	4.964	0	4.964
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	(23.326)	-	-	(2.168)	(577)	-	-	-	-	-	-	(26.071)	15.136	(10.936)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>10.097</b>	<b>(384)</b>	<b>(857)</b>	<b>(4.466)</b>	<b>1.149</b>	<b>2.930</b>	<b>570</b>	<b>4.495</b>	<b>0</b>	<b>(51)</b>	<b>0</b>	<b>13.483</b>	<b>11.969</b>	<b>25.452</b>
Proventi finanziari	7.153	203	73	2.965	358	214	70	555	-	70	-	11.662	(8.048)	3.614
Oneri finanziari	(10.861)	(1)	0	(4.117)	(2.226)	(3.586)	(281)	(1.507)	-	(1)	-	(22.580)	6.641	(15.940)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>														
Imposte sul reddito del periodo	6.388	(182)	(783)	(5.619)	(719)	(441)	359	3.544	0	19	0	2.565	10.562	13.127
Imposte sul reddito del periodo	3.655	(17)	(11)	(1.275)	(132)	(1.719)	(233)	(1.230)	0	(13)	0	(974)	102	(872)
<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>10.043</b>	<b>(199)</b>	<b>(794)</b>	<b>(6.894)</b>	<b>(851)</b>	<b>(2.160)</b>	<b>126</b>	<b>2.313</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.591</b>	<b>10.665</b>	<b>12.256</b>
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute										(5.231)		(5.231)	3.093	(2.138)
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>	<b>10.043</b>	<b>(199)</b>	<b>(794)</b>	<b>(6.894)</b>	<b>(851)</b>	<b>(2.160)</b>	<b>126</b>	<b>2.313</b>	<b>(5.231)</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>(3.640)</b>	<b>13.758</b>	<b>10.118</b>
<b>UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO</b>	<b>10.043</b>	<b>(199)</b>	<b>(794)</b>	<b>(6.894)</b>	<b>(851)</b>	<b>(2.160)</b>	<b>126</b>	<b>2.313</b>	<b>(5.231)</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>(3.640)</b>	<b>13.758</b>	<b>10.118</b>

La seguente tabella presenta la situazione patrimoniale-finanziaria consolidata per settori operativi al 31 dicembre 2009:

ATTIVITA' (in migliaia di euro)	IPI	IPT	IPS	ISI	LH	L2000	LPK	FRALA	PV	SGR	AGGREGATO	RETTIFICHE	CONSOLIDATO 31.12.09
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>228.950</b>	<b>4.929</b>	<b>1.964</b>	<b>86.410</b>	<b>21.625</b>	<b>81.598</b>	<b>5.945</b>	<b>25.946</b>	<b>0</b>	<b>1.229</b>	<b>458.596</b>	<b>(110.815)</b>	<b>347.778</b>
Di cui:													
Attività materiali	89	39	1	0	16.880	81.434	5.715	0	0	0	104.158	(59.566)	44.593
Investimenti immobiliari	31.061	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31.061	80.313	111.374
Rimanenze di magazzino	3.500	0	0	44.890	223	0	0	24.464	0	0	73.077	4.314	77.391

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO (in migliaia di euro)	IPI	IPT	IPS	ISI	LH	L2000	LPK	FRALA	PV	SGR	AGGREGATO	RETTIFICHE	CONSOLIDATO 31.12.09
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>228.950</b>	<b>4.929</b>	<b>1.964</b>	<b>86.410</b>	<b>21.625</b>	<b>81.598</b>	<b>5.945</b>	<b>25.946</b>	<b>0</b>	<b>1.229</b>	<b>458.596</b>	<b>(110.816)</b>	<b>347.778</b>
Di cui:													
Passività finanziarie non correnti :	28.508	0	0	0	0	0	0	16.070	0	0	44.578	13.730	58.308
Passività finanziarie correnti	15.227	0	1	77.406	0	71.025	4.153	167	0	0	167.978	(80.644)	87.325

## Rettifiche

La colonna contiene l'impatto delle elisioni intercompany, delle rettifiche di consolidamento al 31 dicembre 2009 e delle altre rettifiche ove necessarie per collegare i bilanci delle società controllate da IPI S.p.A. ai principi contabili della Capogruppo (principi contabili internazionali).

Tra queste ultime la principale è quella relativa alla contabilizzazione del leasing sull'immobile Hotel Le Meridien secondo il metodo finanziario in accordo con lo IAS 17.

Si riporta di seguito la situazione patrimoniale-finanziaria consolidata per settori operativi al 31 dicembre 2008:

ATTIVITA' (in migliaia di euro)	IPI	IPT	IPS	ISI	LH	L2000	LPK	FRALA	PV	SGR	AGGREGATO	RETTIFICHE	CONSOLIDATO 31.12.08
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>331.473</b>	<b>5.817</b>	<b>1.732</b>	<b>90.380</b>	<b>23.867</b>	<b>83.257</b>	<b>5.954</b>	<b>39.812</b>	<b>69.907</b>	<b>1.269</b>	<b>653.468</b>	<b>(237.555)</b>	<b>415.913</b>
Di cui:													
Attività materiali	132	48	1	0	17.279	82.431	5.783	0	0	0	105.675	(60.400)	45.275
Investimenti immobiliari	31.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31.500	81.286	112.786
Rimanenze di magazzino	3.500	0	0	44.890	246	0	0	26.238	68.293	0	143.167	81.570	224.737

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO (in migliaia di euro)	IPI	IPT	IPS	ISI	LH	L2000	LPK	FRALA	PV	SGR	AGGREGATO	RETTIFICHE	CONSOLIDATO 31.12.08
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>331.473</b>	<b>5.817</b>	<b>1.732</b>	<b>90.380</b>	<b>23.867</b>	<b>83.257</b>	<b>5.954</b>	<b>39.812</b>	<b>69.907</b>	<b>1.269</b>	<b>653.468</b>	<b>(237.555)</b>	<b>415.913</b>
Di cui:													
Passività finanziarie non correnti :	29.711	0	0	0	0	0	0	12.906	0	0	42.617	15.320	57.937
Passività finanziarie correnti	147.920	0	1	81.495	32	72.323	4.474	15.586	44.552	0	366.383	(194.211)	172.171

## 4. ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.09
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	940	-	-	-	-	940
Diritti di licenza, concessioni	1.718	39	(157)	-	-	1.600
Altre	49	-	(17)	1	-	33
<b>Valore lordo attività immateriali</b>	<b>2.707</b>	<b>39</b>	<b>(174)</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>2.573</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(940)	-	-	-	-	(940)
Diritti di licenza, concessioni	(1.643)	-	157	(1)	(43)	(1.530)
Altre	(41)	-	17	-	(5)	(29)
<b>Fondo amm.to attività immateriali</b>	<b>(2.624)</b>	<b>-</b>	<b>174</b>	<b>(1)</b>	<b>(48)</b>	<b>(2.499)</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	75	39	-	(1)	(43)	70
Altre	8	-	-	1	(5)	4
<b>Valore netto attività immateriali</b>	<b>83</b>	<b>39</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(48)</b>	<b>74</b>

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

Le variazioni rilevate nella colonna decrementi rappresentano principalmente lo storno del costo di acquisto e del relativo fondo di licenze non più utilizzate il cui processo di ammortamento si è concluso negli esercizi precedenti e per la quasi totalità si riferiscono a IPI S.p.A.

## 5. ATTIVITA' MATERIALI

## 5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortam.	31.12.09
Terreni	8.447			1	-	8.448
Fabbricati	14.940				-	14.940
Migliorie su fabbricati	197			(1)	-	196
Impianti e macchinari	261	8		1	-	270
Arredi Hotel	928				-	928
Attrezzature	395	16		(3)	-	408
Altri beni	3.999	35	(105)	(31)	-	3.898
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>29.167</b>	<b>59</b>	<b>(105)</b>	<b>(33)</b>	<b>-</b>	<b>29.088</b>
Fabbricati	(796)				(232)	(1.028)
Migliorie su fabbricati	(89)			1	(32)	(120)
Impianti e macchinari	(136)				(20)	(156)
Arredi Hotel	(361)			(1)	(111)	(473)
Attrezzature	(352)			1	(17)	(368)
Altri beni	(3.632)		105	32	(99)	(3.594)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(5.366)</b>	<b>-</b>	<b>105</b>	<b>33</b>	<b>(511)</b>	<b>(5.739)</b>
Terreni	8.447	-	-	1	-	8.448
Fabbricati	14.144	-	-	-	(232)	13.912
Migliorie su fabbricati	108	-	-	-	(32)	76
Impianti e macchinari	126	8	-	1	(20)	115
Arredi Hotel	567	-	-	(1)	(111)	455
Attrezzature	43	16	-	(2)	(17)	40
Altri beni	367	35	-	1	(99)	304
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>23.802</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(511)</b>	<b>23.350</b>

Le voci terreni e fabbricati includono l'immobile di Lingotto Hotels S.r.l. (Hotel Art+Tech), i parcheggi di Lingotto Parking S.r.l. e gli uffici e magazzini ad uso proprio (di proprietà di Lingotto 2000 S.p.A.).

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortam.	31.12.09
Art+tech	5.801			(32)		5.769
Parcheggi	1.997					1.997
Uffici a utilizzo gruppo	637					637
Magazzini a utilizzo gruppo	45			1		46
<b>Totale terreni</b>	<b>8.479</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(31)</b>	<b>-</b>	<b>8.448</b>
Art+tech	9.568			32	(151)	9.449
Parcheggi	3.426				(61)	3.365
Uffici a utilizzo gruppo	1.043				(19)	1.024
Magazzini a utilizzo gruppo	76				(1)	75
<b>Totale fabbricati (valore netto contabile)</b>	<b>14.112</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>32</b>	<b>(232)</b>	<b>13.912</b>
Art+tech	15.369				(151)	15.218
Parcheggi	5.423				(61)	5.362
Uffici a utilizzo gruppo	1.679				(19)	1.660
Magazzini a utilizzo gruppo	120			1	(1)	120
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>22.591</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>(232)</b>	<b>22.360</b>

Il valore dell'Hotel Art+Tech è stato oggetto di valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2009 che ha confermato la congruità del valore iscritto a bilancio.

Il valore del complesso "Lingotto" in Torino 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 2009 è risultato superiore al valore di libro di tali unità immobiliari.

## 5.2 Attività materiali-Beni in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortamenti	31.12.09
Terreni	8.107					8.107
Fabbricati	14.185	12				14.197
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>22.292</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.304</b>
Fabbricati	(819)				(242)	(1.061)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(819)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(242)</b>	<b>(1.061)</b>
Terreni	8.107					8.107
Fabbricati	13.366	12			(242)	13.136
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>21.473</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(242)</b>	<b>21.243</b>

La voce terreni e fabbricati include l'immobile di Lingotto Hotels S.r.l. - Hotel Le Meridien.

Il valore dell'Hotel Le Meridien è stato oggetto di valutazione interna al 31 dicembre 2009: il valore iscritto a bilancio al 31 dicembre 2009 risulta supportato da tale valutazione.

## 5.3 Investimenti immobiliari-Immobili di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortamenti	31.12.09
Terreni	28.573	-	-			28.573
Fabbricati	55.645					55.645
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>84.218</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>84.218</b>
Fabbricati	(2.931)				(973)	(3.904)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(2.931)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(973)</b>	<b>(3.904)</b>
Terreni	28.573					28.573
Fabbricati	52.713				(973)	51.740
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>81.286</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(973)</b>	<b>80.313</b>

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortamenti	31.12.09
uffici uso terzi	25.882					25.882
magazzini uso terzi	349					349
bolla	2.015					2.015
eliporto	165					165
ristopista	162					162
<b>Totale terreni</b>	<b>28.573</b>	-	-	-	-	<b>28.573</b>
uffici uso terzi	47.719				(837)	46.882
magazzini uso terzi	641				(11)	630
bolla	3.760				(111)	3.649
eliporto	308				(9)	299
ristopista	286				(5)	281
<b>Totale fabbricati (valore netto contabile)</b>	<b>52.714</b>	-	-	-	<b>(973)</b>	<b>51.741</b>
uffici uso terzi	73.601				(837)	72.764
magazzini uso terzi	990				(11)	979
bolla	5.775				(111)	5.664
eliporto	472				(9)	463
ristopista	448				(5)	443
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>81.286</b>	-	-	-	<b>(973)</b>	<b>80.313</b>

Si veda commento relativo alla valutazione dei beni al paragrafo 5.1.

#### 5.4 Investimenti immobiliari-Beni immobili in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	31.12.08	Decrementi	Risclassifiche	Ammortamenti	31.12.09
Terreni	8.855				8.855
Fabbricati	23.998				23.998
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>32.853</b>	-	-	-	<b>32.853</b>
Fabbricati	(1.353)			(439)	(1.792)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(1.353)</b>	-	-	<b>(439)</b>	<b>(1.792)</b>
Terreni	8.855				8.855
Fabbricati	22.645			(439)	22.206
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>31.500</b>	-	-	<b>(439)</b>	<b>31.061</b>

(in migliaia di euro)	31.12.08	Decrementi	Risclassifiche	Ammortamenti	31.12.09
Immobile Venezia	6.075				6.075
Immobile Padova	2.781				2.781
<b>Totale terreni</b>	<b>8.855</b>	-	-	-	<b>8.855</b>
Immobile Venezia	14.826			(265)	14.561
Immobile Padova	7.820			(174)	7.646
<b>Totale valore netto fabbricati</b>	<b>22.645</b>	-	-	<b>(439)</b>	<b>22.206</b>
Immobile Venezia	20.900			(265)	20.635
Immobile Padova	10.600			(174)	10.426
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>31.500</b>	-	-	<b>(439)</b>	<b>31.061</b>

Trattasi di immobili prevalentemente ad uso ufficio e concessi in affitto da IPI S.p.A.

I valori dei Terreni e dei Fabbricati indicati nella tabella sono stati oggetto di valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2009; la valutazione degli immobili non è inferiore al loro valore di iscrizione contabile.

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

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2009			31 dicembre 2008		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	25.729	19.346	6.383	27.322	20.097	7.225
Leasing immobile Padova	13.784	10.365	3.420	14.638	10.767	3.871
Leasing immobile Lingotto	20.351	16.207	4.145	22.362	17.331	5.031
<b>Totale</b>	<b>59.865</b>	<b>45.918</b>	<b>13.947</b>	<b>64.322</b>	<b>48.196</b>	<b>16.126</b>
Ratei		315	315		329	329
<b>Totale debiti</b>		<b>46.233</b>	<b>14.262</b>		<b>48.524</b>	<b>16.455</b>
Passività non correnti		43.530			45.918	
Passività correnti		2.703			2.606	
<b>Totale debiti</b>		<b>46.233</b>			<b>48.524</b>	<b>-</b>
Entro 1 anno	4.457	2.388	2.069	4.457	2.278	2.179
Tra 1 e 5 anni	17.828	10.761	7.067	17.828	10.265	7.563
Oltre 5 anni	37.580	32.769	4.811	42.037	35.653	6.384
<b>Totale</b>	<b>59.865</b>	<b>45.918</b>	<b>13.947</b>	<b>64.322</b>	<b>48.196</b>	<b>16.126</b>

In ottemperanza a quanto previsto dalla Raccomandazione Consob n. DEM/ 9017965 si rimanda alla Relazione sulla Gestione al paragrafo " Patrimonio Immobiliare".

## 6. PARTECIPAZIONI

### 6.1 Partecipazioni in società collegate

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	31.12.09
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	41	-	-	41
<b>Totale partecipazioni in società collegate</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41</b>

La partecipazione in Gestlotto è pari al 45% del capitale sociale.

### 6.2 Partecipazioni in altre società

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	31.12.09
Consorzio Sirio	-	-	-	-
Polaris	1	-	-	1
Consorzio Lingotto	3	-	-	3
Consorzio Celpi	-	-	-	-
Torino Convention Bureau	1	-	-	1
Turismo Torino	1	-	-	1
<b>Totale partecipazioni in altre imprese</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>

Le partecipazioni sono costituite prevalentemente da quote minoritarie in consorzi.

**7. CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI**

(migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Credito verso Porta Vittoria S.p.A.	54.908	-	54.908
<b>Totale crediti finanziari non correnti</b>	<b>54.908</b>	<b>-</b>	<b>54.908</b>

L'importo di euro 54.908 migliaia include il credito finanziario pari a euro 54.850 migliaia verso Porta Vittoria S.p.A.(ex IPI Porta vittoria S.p.A.), emerso dall'operazione di cessione della partecipazione in IPI Porta Vittoria S.p.A., descritta alla nota 10 ed i relativi interessi attivi maturati al 31 dicembre 2009 (euro 58 migliaia).

Il credito nominale di euro 54.850 migliaia, che scade al 31 dicembre 2012, risulta fruttifero di interessi al tasso Euribor a 3 mesi, divisore 365 che verranno liquidati alla data di scadenza. Il credito risulta garantito da pegno sulla totalità delle azioni di Porta Vittoria S.p.A. per un valore di euro 51.850 migliaia.

In base all'accordo dell'11 novembre 2009, il credito di euro 54.850 migliaia verso Porta Vittoria S.p.A., avrebbe dovuto essere compensato con l'importo di euro 3.000 migliaia (debito finanziario verso la società Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione scaduto il 31 dicembre 2008 e infruttifero di interessi), in forza dell'accollo da parte di Porta Vittoria S.p.A. del debito stesso. L'accordo era sottoposto ad una condizione risolutiva. In base a questa clausola entro il 28 febbraio 2010 le società Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione e Pegaso Gestione Immobili S.r.l. in liquidazione avrebbero dovuto rendere definitivi n. 3 atti di compravendita di immobili, concordati in via preliminare con il Gruppo IPI l'11 novembre 2009. Avendo entrambe le società manifestato la loro intenzione di risolvere i detti preliminari, l'efficacia di tale accollo e compensazione è venuta meno.

**8. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI**

(migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Crediti vari verso terzi	-	-	-
Crediti vari verso parti correlate	-	10.000	(10.000)
<b>Totale crediti vari</b>	<b>-</b>	<b>10.000</b>	<b>(10.000)</b>
Depositi cauzionali	39	18	21
<b>Totale crediti vari non correnti</b>	<b>39</b>	<b>10.018</b>	<b>(9.979)</b>

Al 31 dicembre 2008 la voce "crediti vari verso correlate" non correnti accoglieva il credito pari a euro 20.000 migliaia verso Immobiliare Cascina Rubina S.r.l., che era stato prudenzialmente svalutato nell'esercizio per euro 10.000 migliaia per tenere conto della contestazione, sollevata da Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. sulla natura di tale credito, che era stato considerato "caparra",

con possibilità di esercizio del diritto di ritenzione da parte della stessa Immobiliare Cascina Rubina S.r.l..

In seguito alla variazione della compagine sociale ed alla “transazione del 25 agosto/9 settembre 2009” con il Gruppo Risanamento, che ha riconosciuto la totalità del credito vantato dal Gruppo IPI verso Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. ed avendo il Gruppo Risanamento ed il Gruppo IPI dato esecuzione alla transazione nel mese di gennaio del 2010, si è provveduto a riclassificare i saldi verso il Gruppo Risanamento (Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.) tra le partite correnti verso terzi (vedi nota 12).

(migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Immobiliare Cascina rubina S.r.l.	-	20.000	(20.000)
F.do sval.altri crediti v.so Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	-	(10.000)	10.000
<b>Totale crediti vari non correnti verso parti correlate</b>	<b>-</b>	<b>10.000</b>	<b>(10.000)</b>

## 9. ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE

Pur in presenza di significative perdite pregresse, non sono state iscritte attività per imposte anticipate in quanto, tenuto conto delle previsioni 2010 e dei risultati economici attesi, non sussistono i presupposti per la loro iscrिवibilità richiesti dallo IAS 12.

## 10. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Materie di consumo	223	246	(23)
Immobili	77.168	214.491	(137.323)
Acconti	-	10.000	(10.000)
<b>Totale rimanenze</b>	<b>77.391</b>	<b>224.737</b>	<b>(147.346)</b>

In ottemperanza a quanto previsto dalla Raccomandazione Consob n. DEM/ 9017965 si rimanda alla Relazione sulla Gestione al paragrafo “ Patrimonio Immobiliare”.

Il magazzino “immobili” si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Marentino	3.500	3.500	-
Firenze Via Campofiore	13.600	13.600	-
Torino Via Olivero	790	790	-
Bologna Via Darwin	30.500	30.500	-
Area Porta Vittoria	-	135.236	(135.236)
Milano - C.so Magenta	28.778	30.865	(2.087)
<b>Totale rimanenze immobili</b>	<b>77.168</b>	<b>214.491</b>	<b>(137.323)</b>

Il valore dei suddetti immobili, risultante da valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2009, non è inferiore al loro valore di iscrizione contabile.

La voce si decrementa nel corso del periodo per effetto della vendita di Porta Vittoria e per la vendita realizzata nel complesso immobiliare di Corso Magenta a Milano.

Si segnala che gli immobili di Firenze, Torino e Bologna sono gravati da ipoteca per euro 155 milioni a garanzia del residuo finanziamento concesso da BPL alla controllata ISI S.r.l., mentre porzioni del complesso immobiliare di Milano-C.so Magenta risultano gravate da ipoteca per euro 24,0 milioni a garanzia del finanziamento del Banco di Sardegna e per euro 10,0 milioni a garanzia del finanziamento della Banca delle Marche.

#### Vendita di IPI Porta Vittoria S.p.A.

In data 11 novembre 2009 IPI S.p.A. e la società Pasi S.A. (nominata dalla società Tikal Plaza S.A. in liquidazione quale soggetto subentrante nell'operazione di acquisto della società IPI Porta Vittoria) hanno sottoscritto un contratto di compravendita (che riprende l'accordo quadro siglato in data 26 agosto 2009), in base al quale le parti hanno concordato i termini della vendita della totalità delle azioni detenute dalla società in IPI Porta Vittoria S.p.A. e di una porzione del credito finanziario vantato dalla società verso IPI Vittoria S.p.A., come segue:

- IPI S.p.A. cede alla società Pasi S.A. la totalità delle azioni (pari al 100% del relativo capitale sociale) detenute in IPI Porta Vittoria S.p.A. ed una porzione del credito vantato nei confronti della stessa pari a euro 4.066 migliaia;
- il corrispettivo concordato per la vendita della partecipazione è pari a euro 75.861 migliaia e per la cessione della porzione del credito è pari a euro 4.066 migliaia;
- premesso che il credito finanziario vantato da Tikal S.A. in liquidazione pari a euro 79.927 migliaia (euro 80.093 migliaia, al netto di debiti per ritenute già versate da IPI S.p.A. per euro 166 migliaia) è stato ceduto alla società Pasi S.A. e che IPI S.p.A. ha sottoscritto per accettazione tale cessione, viene concordata la compensazione tra il credito vantato da IPI S.p.A. verso la società acquirente Pasi S.A. per la compravendita (euro 79.927 migliaia) e il debito finanziario di IPI S.p.A. nei confronti della stessa acquirente, ceduto da Tikal Plaza S.A. in liquidazione (euro 79.927 migliaia).

Per effetto dell'uscita dall'area di consolidamento della IPI Porta Vittoria S.p.A., il Gruppo rileva inoltre al 31 dicembre 2009 un credito finanziario pari a euro 54.850 migliaia verso Porta Vittoria S.p.A. (ex IPI Porta Vittoria S.p.A.) oltre ai relativi interessi attivi maturati al 31 dicembre 2009 (euro 58 migliaia). (si veda la nota 7)

Il deconsolidamento della partecipazione in IPI Porta Vittoria ha comportato l'emersione di una minusvalenza contabile da rettificarsi per effetto della contabilizzazione di un'attività potenziale relativa al costo di acquisto della partecipazione IPI Porta Vittoria derivante dalla sottodescritta transazione.

In data 19 gennaio 2010 è stata data definitiva esecuzione ad una transazione sottoscritta nell'agosto 2009 e divenuto efficace nel dicembre 2009 con il Gruppo Risanamento. L'accordo ha previsto la cessione di una partecipazione, pari al 100% del capitale sociale della società Sviluppo Comparto 4 S.r.l. e di un credito verso la stessa società, a saldo delle partite creditorie/debitorie in essere tra il Gruppo IPI e il Gruppo Risanamento. In tale sede è stata riconosciuta anche una rettifica sul prezzo di acquisto della società IPI Porta Vittoria S.p.A. (che IPI S.p.A. aveva acquistato dal Gruppo Risanamento nel 2005) di euro 6.945 migliaia contabilizzata al 31 dicembre 2009 come attività potenziale.

In conseguenza di quanto sopra l'effetto nel conto economico complessivo consolidato rilevato dal Gruppo IPI per effetto del deconsolidamento della partecipazione in IPI Porta Vittoria S.p.A. è un provento di euro 875 migliaia e si compone come di seguito esposto:

(in migliaia di euro)	31.12.09
Corrispettivo concordato per la cessione della partecipazione	75.861
Patrimonio netto ceduto di IPI Porta Vittoria S.p.A. al 11/11/09	(140.847)
Credito finanziario verso Porta Vittoria	58.916
Rettifica prezzo riconosciuta da Risanamento	6.945
<b>Plusvalenza da cessione partecipazione</b>	<b>875</b>
Corrispettivo concordato per la cessione della porzione di credito verso IPI Porta Vittoria S.p.A.	4.066
IPI Porta Vittoria S.p.A.- valore della porzione di credito	(4.066)
<b>Plusvalenza/Minusvalenza da cessione porzione di credito</b>	<b>-</b>
<b>Totale plusvalenza dell'operazione Porta Vittoria</b>	<b>875</b>

Il dettaglio delle attività e passività deconsolidate al 11 novembre 2009 risulta essere il seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.09
<b>Magazzino deconsolidato:</b>	
Magazzino deconsolidato di IPI Porta Vittoria S.p.A. al 11/11/09- area	136.382
Magazzino deconsolidato di IPI Porta Vittoria S.p.A. al 11/11/09- acconti	10.000
<b>Magazzino deconsolidato di IPI Porta Vittoria S.p.A. al 11/11/09</b>	<b>146.382</b>
<b>Altre attività/passività deconsolidate:</b>	
Crediti ed altre attività deconsolidate di IPI Porta Vittoria S.p.A.	2.637
Fondi rischi deconsolidato di IPI Porta Vittoria S.p.A.	(493)
Debiti commerciali ed altri debiti deconsolidati di IPI Porta Vittoria S.p.A.	(7.679)
<b>Totale altre attività/passività deconsolidate di IPI Porta Vittoria S.p.A. al 11/11/09</b>	<b>(5.535)</b>
<b>Patrimonio netto ceduto di IPI Porta Vittoria S.p.A. al 11/11/09</b>	<b>140.847</b>

La movimentazione del credito verso Porta Vittoria S.p.A. (ex IPI Porta Vittoria S.p.A.) dalla data della cessione risulta essere la seguente:

(in migliaia di euro)	
<b>Credito finanziario di IPI S.p.A. verso Porta Vittoria- saldo precente all'operazione di cessione</b>	<b>58.916</b>
Cessione della porzione del credito	(4.066)
<b>Totale credito di IPI S.p.A. verso Porta Vittoria S.p.A. al 11/11/09 dopo la cessione</b>	<b>54.850</b>
Creditito di IPI S.p.A. verso Porta Vittoria per interessi dal 11/11/09 al 31/12/09	58
<b>Totale credito di IPI S.p.A. verso Porta Vittoria S.p.A. al 31/12/09</b>	<b>54.908</b>

La diminuzione di euro 4.066 migliaia si riferisce all'operazione di cessione della porzione di credito verso IPI Porta Vittoria S.p.A. descritta in precedenza.

In data 11 novembre 2009 Tikal S.p.A. in liquidazione ha ceduto a Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione il credito finanziario vantato verso IPI S.p.A. di euro 3.000 migliaia. Tale cessione è stata sottoscritta da IPI S.p.A.. Contestualmente, la società Porta Vittoria S.p.A. si è accollata il debito finanziario di IPI S.p.A. verso Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione pari a euro 3.000 migliaia (debito finanziario scaduto il 31 dicembre 2008 e infruttifero di interessi). L'accordo era sottoposto ad una condizione risolutiva. In base a questa clausola entro il 28 febbraio 2010 le società Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione e Pegaso Gestione Immobili S.r.l. in liquidazione avrebbero dovuto rendere definitivi n. 3 atti di compravendita di immobili, concordati in via preliminare con il Gruppo IPI l'11 novembre 2009. Avendo entrambe le società manifestato la loro intenzione di risolvere i detti preliminari, l'efficacia di tale accollo e compensazione è venuta meno ( si veda la nota 21.1).

L'importo di euro 58 migliaia si riferisce agli interessi maturati sul credito verso Porta Vittoria nel periodo dalla cessione (11 novembre 2009) al 31 dicembre 2009.

Per effetto dell'operazione sopra descritta gli effetti economici e finanziari attribuibili a IPI Porta Vittoria sono stati rilevati tra le attività cessate e destinate ad essere cedute.

L'importo di euro 99 migliaia rilevato nel conto economico complessivo al 31 dicembre 2009 si riferisce al risultato netto, comprensivo dell'effetto del deconsolidamento, della società IPI Porta Vittoria S.p.A. con riferimento alla sua attività nel periodo dal 1 gennaio 2009 alla data della cessione (11 novembre 2009).

Si riporta qui di seguito un raffronto tra costi e ricavi al 31 dicembre 2008 e al 11 novembre 2009:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Altri proventi	220	3	217
Variazione delle rimanenze	1.153	908	245
Acquisti di materiali e servizi esterni	(1.106)	(765)	(341)
Altri costi operativi	(271)	(1.228)	957
Accantonamento fondo rischi	(9)	(963)	954
Proventi finanziari	-	7	(7)
Oneri finanziari	(929)	(76)	(853)
Risultato attività operativa	(942)	(2.114)	1.172
Imposte	(32)	(24)	(8)
<b>Risultato netto attività operativa</b>	<b>(974)</b>	<b>(2.138)</b>	<b>1.164</b>
<b>Plusvalenza da cessione partecipazione Porta vittoria</b>	<b>875</b>	<b>-</b>	<b>875</b>
<b>Utile (perdita) netto da attività cessate destinate a essere cedute</b>	<b>(99)</b>	<b>(2.138)</b>	<b>2.039</b>

## 11. CREDITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Crediti verso clienti terzi	4.406	5.444	(1.038)
Fondo svalutazione crediti terzi	(1.607)	(1.540)	(67)
<b>Totale crediti verso terzi</b>	<b>2.799</b>	<b>3.904</b>	<b>(1.105)</b>
Crediti verso clienti correlate	-	139	(139)
<b>Totale crediti verso correlate</b>	<b>-</b>	<b>139</b>	<b>(139)</b>
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>2.799</b>	<b>4.043</b>	<b>(1.244)</b>

Al 31 dicembre 2008 la voce crediti commerciali verso terzi accoglieva euro 1.408 migliaia relativi alla società IPI Porta Vittoria S.p.A. uscita dall'area di consolidamento nel corso del 2009.

I crediti commerciali hanno generalmente scadenza a 30-90 giorni.

Di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
RI Investimenti S.r.l.	-	8	(8)
RI Estate S.p.A.	-	3	(3)
Tradital S.p.A.	-	14	(14)
RI Rental S.p.A.	-	108	(108)
Programma e Sviluppo S.r.l.	-	6	(6)
<b>Totale crediti commerciali verso correlate</b>	<b>-</b>	<b>139</b>	<b>(139)</b>

Per i termini e le condizioni relativi ai crediti verso parti correlate si rimanda alla nota 41.

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08
Saldo inizio esercizio	1.540	35.500
Accantonamenti	222	486
Utilizzi nell'esercizio	(7)	(94)
Rilascio	(148)	(34.352)
<b>Saldo fine esercizio</b>	<b>1.607</b>	<b>1.540</b>

### 11.1. Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2009 e al 31 dicembre 2008 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
<b>Totale crediti a scadere</b>	<b>761</b>	<b>2.455</b>	<b>(1.694)</b>
<b>Crediti scaduti:</b>			
Scaduti da meno di 30 giorni	664	485	179
Scaduti da 30 a 60 giorni	358	210	148
Scaduti da 60 a 90 giorni	156	87	69
Scaduti da 90 a 120 giorni	51	117	(66)
Scaduti da oltre 120 giorni	2.416	2.090	326
<b>Totale crediti scaduti</b>	<b>3.645</b>	<b>2.989</b>	<b>656</b>
<b>Totale crediti commerciali verso terzi</b>	<b>4.406</b>	<b>5.444</b>	<b>(1.038)</b>

A fronte dei crediti scaduti da oltre 120 giorni (euro 2.416 migliaia), è stato stanziato un fondo pari a euro 1.607 migliaia. Il residuo (euro 809 migliaia) è costituito da crediti per i quali esistono posizioni passive al 31 dicembre 2009 (Aedes S.p.A. per un importo di euro 193 migliaia) e da crediti ritenuti esigibili a seguito delle azioni di recupero intraprese.

Al 31 dicembre 2009 i crediti commerciali in contenzioso ammontano a euro 1.658 migliaia.

### 12. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	2.237	2.410	(173)
IVA	12.749	11.957	792
Crediti IRPEF su TFR	43	39	4
Altri crediti vs erario	20	62	(42)
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>15.049</b>	<b>14.468</b>	<b>581</b>
Credito per transazione Gruppo Risanamento	26.945	-	26.945
Istituti previdenziali	275	177	98
Anticipi a fornitori	827	796	31
Altri	34	8	26
<b>Totale crediti diversi</b>	<b>28.081</b>	<b>981</b>	<b>27.100</b>
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>613</b>	<b>297</b>	<b>316</b>
<b>Totale crediti vari e altre attività correnti</b>	<b>43.743</b>	<b>15.746</b>	<b>27.997</b>

In seguito al tardivo rinnovo dell'opzione IVA di Gruppo per l'anno 2008, in data 30 settembre 2009, la società capogruppo 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 capogruppo 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 2009 per adesione all'IVA di Gruppo per euro 111 migliaia (si rinvia alla nota 24).

Il credito che emerge in seguito alla transazione del 25 agosto/9 settembre 2009 con il Gruppo Risanamento, è composto come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.09
Credito Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	20.000
Rettifica prezzo acquisto IPI Porta Vittoria S.p.A.riconosciuta da Risanamento	6.945
<b>Credito per transazione Gruppo Risanamento</b>	<b>26.945</b>

Il credito verso Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. era iscritto in bilancio al 31 dicembre 2008 tra i crediti non correnti verso parti correlate (credito pari a euro 20.000 migliaia, svalutato per euro 10.000 migliaia): si veda la nota 8. Al 31 dicembre 2009, a seguito della "transazione del 25 agosto/9 settembre 2009" con il Gruppo Risanamento, che ha riconosciuto la totalità dei crediti vantati dal Gruppo IPI, si è provveduto a proventizzare il relativo fondo. Nella transazione è stata riconosciuta anche la rettifica sul prezzo di acquisto della società IPI Porta Vittoria S.p.A. per euro 6.945 migliaia che è stata iscritta quale attività potenziale al 31 dicembre 2009..

In data 19 gennaio 2010 è stata data formale esecuzione alla suddetta transazione con la cessione di una partecipazione, pari al 100% del capitale sociale della società Sviluppo Comparto 4 S.r.l. e di un credito verso la stessa società, a saldo delle partite creditorie/debitorie in essere tra il Gruppo IPI e il Gruppo Risanamento.

### 13. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

I movimenti relativi ai crediti finanziari correnti possono essere così riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	31.12.09
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	16	-	-	16
<b>Totale crediti finanziari verso collegate</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>
<b>Totale crediti finanziari correnti</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>

**14. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI**

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Depositi bancari e postali	12.782	3.144	9.638
Denaro e valori in cassa	13	19	(6)
<b>Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>12.795</b>	<b>3.163</b>	<b>9.632</b>

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

I depositi bancari a breve sono remunerati a tassi variabili.

L'incremento della liquidità è da ricondursi all'importo residuo (euro 9.713 migliaia) derivante dalle sottoscrizioni dell'aumento di capitale che ha generato disponibilità liquide per euro 32.581 migliaia utilizzate principalmente per la risoluzione delle pendenze con i fornitori di IPI Porta Vittoria S.p.A. al fine della ripresa dei lavori dell'area.

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

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
C/c presso BIM	9.944	16	9.928
<b>Totale disponibilità verso correlate</b>	<b>9.944</b>	<b>16</b>	<b>9.928</b>

**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 soprapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 31 dicembre 2007</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>59.626</b>	<b>(922)</b>	<b>(19.107)</b>	<b>124.078</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>	<b>124.079</b>
Destinazione del risultato d'esercizio				(19.107)		19.107	-		1	1
Aumento di capitale							-			-
Variazione area di consolidamento							-			-
Altri movimenti							-			-
Utile (perdita) di periodo						10.119	10.119		(1)	10.118
Altri utili (perdite) complessivi							-			-
Totale utile (perdita) complessivo						10.119	10.119		(1)	10.118
<b>Saldo al 31 dicembre 2008</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>40.519</b>	<b>(922)</b>	<b>10.119</b>	<b>134.197</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>	<b>134.198</b>
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 utile (perdita) complessivo						470	470			470
<b>Saldo al 31 dicembre 2009</b>	<b>71.372</b>	<b>37.485</b>	<b>8.659</b>	<b>50.126</b>	<b>(922)</b>	<b>470</b>	<b>167.190</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>167.190</b>

**CAPITALE SOCIALE**

(valori in euro)	2009	2008
Azioni ordinarie da Euro 1 cadauna	71.372.233	40.784.134

Nei primi giorni di aprile 2009 si è concluso l'aumento di capitale deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2008, con l'integrale sottoscrizione delle n. 30.588.099 azioni ordinarie IPI di nuova emissione oggetto dell'offerta, per un controvalore complessivo di Euro 30.588.099.

Il nuovo capitale sociale di IPI S.p.A., successivamente all'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino dell'attestazione ex art. 2444 codice civile è quindi pari a Euro 71.372.233, suddiviso in n. 71.372.233 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1 cadauna.

In data 16 giugno 2009 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%), ha provveduto ad acquistare n. 36.249.974 azioni IPI S.p.A. di proprietà della BIM – Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A., pari al 50,79% del capitale sociale di IPI S.p.A. MI.MO.SE. S.p.A. ha inoltre trasferito a IPI DOMANI S.p.A. n.

17.897.283 azioni IPI S.p.A., pari al 25,08% del relativo capitale sociale (originariamente detenuto da Finpaco Properties S.p.A. e Gruppo Coppola S.p.A.).

In data 9 ottobre 2009 Borsa Italiana S.p.A., avendo IPI Domani S.p.A. adempiuto, ai sensi dell'art. 108 comma 2 del TUF all'obbligo di acquisto delle residue n. 6.699.353 azioni IPI S.p.A., ha disposto la revoca dalla quotazione nel Mercato Telematico Azionario, segmento Standard, classe 1 delle azioni IPI (IT0001354155) a decorrere dal 15 ottobre 2009.

Ad oggi IPI DOMANI S.p.A. possiede complessivamente n. 66.413.306 azioni IPI S.p.A. (pari al 93,052% del capitale sociale di IPI S.p.A.).

Fino al 31 dicembre 2009 la Società non aveva in essere alcun piano di stock options.

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 incrementa di euro 1.945 migliaia, pari al ricavato della vendita dei diritti sull'aumento di capitale inoptati, per euro 1.997 migliaia, al netto dei relativi costi legati all'aumento di capitale per euro 52 migliaia.

#### **RISERVA LEGALE**

La Riserva legale, che a seguito dell'aumento di capitale sociale è tornata sotto il 20% dello stesso, si incrementa nel corso dell'esercizio della quota di utile 2008 (euro 502 migliaia). 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.

Le altre riserve includono una movimentazione per variazione area di consolidamento di euro 10 migliaia, dovuta all'acquisto di una quota pari al 0,02% del capitale sociale della società ISI S.r.l. da

Gruppo Coppola S.p.A. in data 11 settembre 2009. Per effetto di tale acquisizione la percentuale di possesso diretto in ISI S.r.l. risulta ora essere 97,56% (97,54% al 31 dicembre 2008).

## 15.1 RACCORDO TRA BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO E BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2009

	Quota IPI				Quota terzi			Totale
	Capitale e riserve		Risultato esercizio	Totale	Capitale e riserve	Risultato esercizio	Totale	
	Capitale	Altre ris. e utili a nuovo						
<b>Bilancio IPI S.p.A. al 31 dicembre 2009</b>	<b>71.372</b>	<b>95.981</b>	<b>(5.255)</b>	<b>162.098</b>			<b>0</b>	<b>162.098</b>
Risultati di es. delle imprese consolid.			(1.031)	(1.031)			0	(1.031)
Capitali e ris. delle imprese consolidate		54.590		54.590			0	54.590
* Valori di carico delle partecipazioni nelle imprese consolidate		(138.595)		(138.595)			0	(138.595)
				<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rettifiche di consolidamento:</b>				<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
- attribuzione maggior valore delle partecipazioni		7.439	(314)	7.125	0	0	0	7.125
- svalutazioni partecipazioni		(1.010)	1.006	(4)			0	(4)
- dividendi infragruppo		0		0	0	0	0	0
- effetto complessivo deconsolidamento Porta Vittoria		76.943	6.064	83.007			0	83.007
<b>Capitale, riserve e utile consolidati al 31 dicembre 2009</b>	<b>71.372</b>	<b>95.348</b>	<b>470</b>	<b>167.190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>167.190</b>

## 16. PASSIVITA' FINANZIARIE

### 16.1 Debiti finanziari non correnti

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.09
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo termine	12.019	3	-	(1.694)	10.328
Banca delle Marche (scad. 28/10/2012)	-	4.450	-	-	4.450
<b>Totale debiti finanziari non correnti</b>	<b>12.019</b>	<b>4.453</b>	<b>-</b>	<b>(1.694)</b>	<b>14.778</b>

Il finanziamento relativo al Banco di Sardegna, con garanzie reali ma privo di "covenant", è stato acceso nel corso dell'esercizio 2005, è regolato a tasso variabile su base euribor a tre mesi ed è garantito da ipoteca di primo grado su immobili. Al 31 dicembre 2008 si è concluso il periodo di preammortamento, conseguentemente la quota corrente di detto finanziamento (euro 1.694 migliaia) è stata classificata tra le passività correnti.

In data 28 ottobre 2009, è stato acceso un finanziamento sotto forma di apertura di credito presso la Banca delle Marche per un importo pari a euro 5.000 migliaia (utilizzato al 31 dicembre 2009 per euro 4.450 migliaia). L'apertura di credito ha una durata di 36 mesi e scade il 28 ottobre 2012. Il tasso di interesse è pari alla media mensile dell'Euribor 6 mesi, maggiorato di 2 punti. E' garantito da ipoteca su immobili della società Frala S.r.l. per euro 10.000 migliaia. L'operazione è riconducibile all'avviata ristrutturazione del debito del Gruppo.

## 16.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Riclass.	Incrementi	Decrementi	Compensazioni	31.12.09
Tikal Plaza S.A.	80.892	(80.892)	-	-	-	-
Tikal S.p.A. in liquidazione	3.837	(3.837)	-	-	-	-
Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione	-	-	-	-	-	-
Editori PerLa Finanza S.p.A.	2.163	(2.163)	-	-	-	-
Porta Vittoria S.p.A.	-	-	-	-	-	-
<b>Totale debiti finanziari correnti correlate</b>	<b>86.892</b>	<b>(86.892)</b>	-	-	-	-
(in migliaia di euro)	31.12.08	Riclass.	Incrementi	Decrementi	Compensazioni	31.12.09
Tikal Plaza S.A.	-	80.271	1.574	(1.823)	(79.927)	95
Tikal S.p.A. in liquidazione	-	250	-	(200)	-	50
Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione	-	3.000	-	-	-	3.000
Editori PerLa Finanza S.p.A.	-	2.163	-	(1.066)	-	1.097
Porta Vittoria S.p.A.	-	-	800	(457)	-	343
<b>Totale debiti finanziari verso terzi</b>	-	<b>85.684</b>	<b>2.374</b>	<b>(3.546)</b>	<b>(79.927)</b>	<b>4.585</b>
Banca Popolare di Lodi (scad. 15/6/2010)	77.394	-	4.292	(4.280)	-	77.406
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a breve	876	1.694	475	(1.624)	-	1.421
Banca delle Marche (scad. 14/10/2009)	4.403	-	-	(4.403)	-	-
Carte di credito	1	-	1	-	-	2
<b>Totale debiti finanziari banche</b>	<b>82.674</b>	<b>1.694</b>	<b>4.768</b>	<b>(10.307)</b>	-	<b>78.829</b>
<b>Totale debiti finanziari correnti</b>	<b>169.566</b>	<b>486</b>	<b>7.142</b>	<b>(13.853)</b>	<b>(79.927)</b>	<b>83.414</b>

All'interno dell'operazione della cessione dell'area di Porta Vittoria, il debito finanziario verso Tikal Plaza S.A. è stato compensato per euro 79.927 migliaia (si veda la nota 10). L'incremento di euro 1.574 migliaia su detto finanziamento si riferisce agli interessi maturati alla data della cessione (11 novembre 2009). L'importo di euro 621 migliaia è stato riclassificato tra le altre passività correnti (nota 16.5), a seguito del pignoramento disposto dal tribunale di Torino a favore dell'avv. Olivetti Rason.

Con riferimento al debito finanziario verso Editori PerLa Finanza S.r.l. pari a euro 1.097 migliaia, nel secondo semestre 2009, a seguito degli accordi intercorsi con la controparte, si è stabilito un piano di rientro, che porterà ad estinguere il finanziamento entro il 30 dicembre 2010. Il decremento di euro 1.066 migliaia si riferisce al pagamento delle rate stabilite per il 2009.

Il debito finanziario verso Tikal S.p.A. in liquidazione pari a euro 50 migliaia risulta scaduto il 31 dicembre 2008 ed è infruttifero di interessi. Il decremento di euro 200 migliaia si riferisce ai pagamenti di capitale intervenuti nel periodo mentre la riclassifica di euro 3.587 migliaia è conseguenza della cessione di euro 3.000 migliaia a Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione e di euro 587 migliaia ai pignoramenti posti in essere da Equitalia S.p.A. (si veda nota 21.3). Il debito finanziario verso Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione pari a euro 3.000 migliaia risulta scaduto il 31 dicembre 2008 ed è infruttifero di interessi. Il debito è stato ceduto nel corso dell'esercizio dalla Tikal S.p.A. in liquidazione.

Il debito finanziario verso Porta Vittoria S.p.A. è stato acceso alla data della cessione per euro 800 migliaia.

Al 31 dicembre 2009 è stato utilizzato per euro 457 migliaia.

Il finanziamento in essere con Banca Popolare di Lodi, scaduto il 15 giugno 2009, è stato prorogato al 15 giugno 2010 senza concessione di ulteriori garanzie rispetto a quelle già esistenti (ipoteca su immobili, cessione pro solvendo dei crediti derivanti dai contratti di locazione relativi ai suddetti immobili e un pegno sul 100% delle quote della società Lingotto Parking S.r.l.); gli interessi vengono liquidati regolarmente.

Il finanziamento verso Banco di Sardegna per euro 1.421 migliaia è relativo alla quota di capitale a breve del finanziamento non corrente comprensivo degli interessi maturati al 31 dicembre 2009 (vedere nota 16.1). In relazione al finanziamento in essere con Banca Popolare di Lodi in scadenza a giugno 2010 vi è la reciproca disponibilità al rinnovo per un importo di 75 milioni di euro fino al 31 marzo 2011.

Il finanziamento relativo a Banca delle Marche (euro 4.403 migliaia) è stato estinto a fronte dell'erogazione della linea di credito descritta in precedenza (vedere nota 16.1)..

### 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 e Padova) e alla Lingotto Hotels S.r.l. (Hotel Le Meridien):

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.09
Finanziamento immobile Venezia	19.347	-	-	(783)	18.564
Finanziamento immobile Padova	10.364	-	-	(420)	9.944
Finanziamento immobile Hotel Le Meridien	16.207	-	-	(1.185)	15.022
<b>Totale passività per locazioni finanziarie non correnti</b>	<b>45.918</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.388)</b>	<b>43.530</b>

### 16.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.09
Finanziamento immobile Venezia	964	205	(964)	783	988
Finanziamento immobile Padova	517	110	(516)	420	531
Finanziamento immobile Hotel Le Meridien	1.125	-	(1.126)	1.185	1.184
<b>Totale passività per locazioni finanziarie correnti</b>	<b>2.606</b>	<b>315</b>	<b>(2.606)</b>	<b>2.388</b>	<b>2.703</b>

**16.5 Altre passività finanziarie correnti**

Al 31 dicembre 2009 la voce presenta la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.09
Debiti finanziari Olivetti Rason	-	-	-	621	621
Debiti finanziari Equitalia S.p.A.	-	-	-	587	587
<b>Totale altre passività finanziarie correnti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.208</b>	<b>1.208</b>

La riclassifica di euro 1.208 migliaia è stata commentata alla nota 16.2.

**16.6 Posizione finanziaria netta consolidata**

(migliaia di euro)	31.12.2009	31.12.2008
A. Cassa	13	19
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali	12.782	3.144
C. Titoli detenuti per la negoziazione		
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>12.795</b>	<b>3.163</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
- di cui v/parti correlate	16	16
<b>F. Debiti bancari correnti</b>	<b>(77.408)</b>	<b>(81.798)</b>
<b>G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(4.124)</b>	<b>(3.482)</b>
<b>H. Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(5.793)</b>	<b>(86.892)</b>
- di cui v/parti correlate	-	(86.892)
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(87.325)</b>	<b>(172.172)</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>(74.514)</b>	<b>(168.993)</b>
K. Debiti bancari non correnti	(14.778)	(12.019)
L. Crediti finanziari non correnti	54.908	-
M. Altri debiti non correnti	(43.530)	(45.918)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(3.400)</b>	<b>(57.937)</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(77.914)</b>	<b>(226.930)</b>

I crediti finanziari non correnti pari a euro 54.908 migliaia, si riferiscono al credito finanziario pari a euro 54.850 migliaia verso Porta Vittoria S.p.A., emerso dall'operazione di cessione dell'area di Porta Vittoria S.p.A., descritta alla nota 10 ed i relativi interessi attivi maturati al 31 dicembre 2009 (euro 58 migliaia). Il credito nominale di euro 54.850 migliaia, che scade al 31 dicembre 2012, risulta fruttifero di interessi al tasso Euribor a 3 mesi, divisore 365 che verranno liquidati alla data di scadenza. Il credito risulta garantito da pegno sulla totalità delle azioni di Porta Vittoria S.p.A. per un importo di euro 51.850 migliaia.

Il credito residuo risulta da compensazioni con debiti finanziari (si veda la nota 10).

**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)	31.12.08	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	31.12.09
TFR	2.510	36	71	(24)	(126)	2.467
<b>Totale fondo TFR</b>	<b>2.510</b>	<b>36</b>	<b>71</b>	<b>(24)</b>	<b>(126)</b>	<b>2.467</b>
TFR integrativo	382	-	-	-	-	382
<b>Totale TFR integrativo</b>	<b>382</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>382</b>
Fondo premi fedeltà	152	5	4	(3)	-	159
Fondo premi anzianità	190	7	5	-	(4)	198
<b>Totale altri fondi relativi al personale</b>	<b>342</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>(3)</b>	<b>(4)</b>	<b>357</b>
<b>Totale TFR ed altri fondi relativi al personale</b>	<b>3.234</b>	<b>49</b>	<b>80</b>	<b>(27)</b>	<b>(130)</b>	<b>3.206</b>

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:

<b>Ipotesi demografiche</b>	<b>Dirigenti</b>	<b>Non Dirigenti</b>
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	10,73%	4,83%

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

<b>Ipotesi finanziarie</b>	<b>Dirigenti</b>	<b>Non Dirigenti</b>
Incremento del costo della vita	2,00% annuo	2,00% annuo
Tasso di attualizzazione (2) (Curva Composite al 30.12.2009)	3,52%	4,37%
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 31.12.2009 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 Composite A al 30.12.2009, 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 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 T.F.R. integrativo è riferito alla remunerazione di un patto di non concorrenza nei confronti del Direttore Generale (euro 382 migliaia).

Fondo premi fedeltà : al raggiungimento di un'anzianità di servizio di 29 anni, 6 mesi ed un giorno, il dipendente matura il diritto al pagamento di un importo pari all'indennità di preavviso. Tale importo, di ammontare variabile in funzione di anzianità e qualifica del dipendente, viene liquidato al momento dell'uscita dall'azienda (salvo licenziamento ex art. 25 CCNL).

Fondo premi anzianità: al raggiungimento di un'anzianità di servizio effettiva di 24 anni, 6 mesi e un giorno, e successivamente ogni cinque anni, il dipendente matura il diritto al pagamento di una mensilità aggiuntiva da liquidarsi al raggiungimento di un'anzianità di servizio effettiva di 25 anni (e successivamente ogni cinque anni). A partire dal 30<sup>a</sup> anno, la mensilità viene riconosciuta pro quota in caso di uscita in periodo intermedio alle scadenze previste.

### Costi per benefici successivi al rapporto di lavoro

(in migliaia di euro)	TFR	Altri fondi	Totale 31.12.09
Costo	36	13	49
Oneri finanziari	71	9	80
Utili/perdite attuariali	(24)	(3)	(27)
<b>Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro</b>	<b>83</b>	<b>19</b>	<b>102</b>

Le componenti di costo per i benefici successivi sono incluse nel costo del lavoro, ad eccezione dell'importo di euro 80 migliaia, incluso negli oneri finanziari.

## 18. FONDO IMPOSTE DIFFERITE E FONDI RISCHI ED ONERI

### 18.1 Fondi rischi ed oneri

(in migliaia di euro)	31.12.08	Accantonam.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.12.09	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
MI - V. Olona 2 - Carducci 40	201	-	-	-	-	201	201	-
Altri	46	-	-	(46)	-	-	-	-
<b>Totale fondi rischi immobili</b>	<b>247</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(46)</b>	<b>-</b>	<b>201</b>	<b>201</b>	<b>-</b>
Cause legali	3.385	659	(681)	(1.330)	(465)	1.568	941	627
Cause con dipendenti dimessi	442	10	(42)	-	(50)	360	-	360
Fondi rischi dipendenti	250	-	-	(250)	-	-	-	-
Fondo rischi per 231	1.549	-	-	(1.446)	(103)	-	-	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	6.795	7.656	-	-	-	14.451	14.451	-
<b>Totale altri fondi rischi</b>	<b>12.421</b>	<b>8.325</b>	<b>(723)</b>	<b>(3.026)</b>	<b>(618)</b>	<b>16.379</b>	<b>15.392</b>	<b>987</b>
<b>Totale fondi per rischi ed oneri futuri</b>	<b>12.668</b>	<b>8.325</b>	<b>(723)</b>	<b>(3.072)</b>	<b>(618)</b>	<b>16.580</b>	<b>15.593</b>	<b>987</b>

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 (euro 500 migliaia), TMW (euro 344 migliaia) e Beni Stabili (euro 262 migliaia). Nel corso dell'esercizio, a seguito dei positivi esiti del primo grado di giudizio, si è provveduto ad adeguare il fondo relativamente alle vertenze in essere con Beni Stabili (proventizzato per euro 555 migliaia) e TMW (proventizzato per 375 migliaia).

Il "fondo rischi per 231" di euro 1.549 migliaia è stato iscritto nello scorso esercizio in relazione al procedimento instaurato dalla Procura della Repubblica di Torino (già richiamato alla Sezione Prima, Paragrafo 4.1.2), che in data 5 febbraio 2009 ha notificato a IPI S.p.A. avviso di avvenuto deposito degli atti per la successiva richiesta di rinvio a giudizio nei confronti dell'allora Presidente e Amministratore Delegato Danilo Coppola, dell'Amministratore Alfonso Ciccaglione e della IPI S.p.A., unicamente per il reato di cui all'art. 185 del TUF( aggioaggio informativo). A seguito di sentenza del Tribunale di Torino del 18 dicembre 2009, che condanna la società IPI S.p.A. al pagamento della pena pecuniaria di euro 103 migliaia, si è provveduto a stornare il fondo proventizzando euro 1.446 migliaia e riclassificando la differenza in "Debiti vari e altre passività correnti".

Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di euro 14.096 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 Frala S.r.l. (euro 189 migliaia) 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;
- per euro 655 migliaia all'accantonamento di IPI S.p.A., per rischio su avviso di liquidazione di imposta di registro.

**19. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI**

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

(migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Depositi cauzionali	178	87	91
<b>Totale debiti vari e altre passività non correnti</b>	<b>178</b>	<b>87</b>	<b>91</b>

La voce è costituita per euro 100 migliaia da un deposito cauzionale in capo alla IPI S.p.A. per la concessione di un'opzione di vendita relativa ad un complesso immobiliare in Gessate e da depositi cauzionali su contratti di locazione delle unità immobiliari di Frala S.r.l. e Lingotto 2000 S.p.A. (euro 78 migliaia).

**20. DEBITI COMMERCIALI**

(migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	7.433	24.591	(17.158)
Debiti verso fornitori correlate	410	349	61
<b>Totale debiti commerciali</b>	<b>7.843</b>	<b>24.940</b>	<b>(17.097)</b>

La riduzione del saldo è principalmente dovuta ai pagamenti effettuati utilizzando parte della liquidità generata dall'aumento di capitale come descritto dalla nota 14.

Dei debiti commerciali terzi, ne risultano euro 1.797 migliaia in contestazione (circa euro 8.550 migliaia nel 2008). Sono in corso le opportune azioni di tutela.

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	90	89	1
Consorzio Lingotto	320	260	60
<b>Totale debiti commerciali correlate</b>	<b>410</b>	<b>349</b>	<b>61</b>

**21. DEBITI PER IMPOSTE CORRENTI**

(migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Debito per imposte correnti	20	345	(325)
<b>Totale debiti per imposte correnti</b>	<b>20</b>	<b>345</b>	<b>(325)</b>

La voce evidenzia il debito al 31 dicembre 2009 per I.R.A.P.

**22. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI**

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	285	305	(20)
Altre imposte	1.116	22	1.094
<b>Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti</b>	<b>1.401</b>	<b>327</b>	<b>1.074</b>
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	738	708	30
Debiti vari verso dipendenti	552	867	(315)
Debiti vari verso azionisti	41	52	(11)
Debiti vari verso amministratori	882	947	(65)
Caparre acquisto immobili	365	180	185
Debiti vari terzi	2.548	6.980	(4.432)
Debiti vari parti correlate	-	51	(51)
<b>Totale debiti diversi</b>	<b>4.388</b>	<b>9.076</b>	<b>(4.689)</b>
<b>Ratei e risconti passivi</b>	<b>601</b>	<b>221</b>	<b>380</b>
<b>Totale debiti vari e altre passività correnti</b>	<b>7.128</b>	<b>10.332</b>	<b>(3.205)</b>

La voce "altre imposte" pari a euro 1.116 migliaia al 31 dicembre 2009 è principalmente relativa al debito 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.

Al 31 dicembre 2008, i debiti vari terzi includevano l'importo di euro 4.387 migliaia relativo al debito residuo della società IPI Porta Vittoria S.p.A. verso il Comune di Milano per la concessione dei permessi di costruzione.

I debiti vari terzi per euro 2.548 migliaia al 31 dicembre 2009 si riferiscono prevalentemente alla parte residua rispetto a quanto ricevuto da CEI per la Spilamberto Green Village S.p.A. da riconoscere alla stessa a ultimazione di opere di bonifica, ai canoni di concessione comunale per i parcheggi del comprensorio Lingotto (euro 485 migliaia) e alla riclassifica (per euro 103 migliaia) da fondo rischi e oneri della sanzione ex legge 231.

Al 31 dicembre 2009, la voce ratei e risconti passivi include ratei su canoni attivi di affitto per euro 338 migliaia. Nel 2008 non si era proceduto ad anticipare la fatturazione del I trimestre 2009.

Al 31 dicembre 2009, in seguito alla variazione della compagine sociale, si è provveduto a riclassificare i saldi al 31 dicembre 2008 verso il gruppo Risanamento pari a euro 51 migliaia tra le partite verso terzi (vedi nota 41).

**23. COMPOSIZIONE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE**

Di seguito l'esposizione del valore contabile relativo alle attività e passività finanziarie al 31 dicembre 2009 ed al 31 dicembre 2008:

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
<b>ATTIVITA'</b>					
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
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>98.362</b>	<b>0</b>	<b>43.416</b>	<b>54.946</b>	<b>98.362</b>
<b>PASSIVITA'</b>					
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
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>156.567</b>	<b>98.081</b>	<b>58.486</b>	<b>156.567</b>

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

31 dicembre 2008  (migliaia di euro)	Classificazione		Valore contabile		Fair Value
	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Quota corrente	Quota non corrente	
	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08
<b>ATTIVITA'</b>					
Crediti finanziari	16		16		16
Crediti commerciali	4.043		4.043		4.043
Altri crediti (*)	10.821		803	10.018	10.821
Disponibilità liquide	3.163		3.163		3.163
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>18.043</b>	<b>0</b>	<b>8.025</b>	<b>10.018</b>	<b>18.043</b>
<b>PASSIVITA'</b>					
Debiti finanziari		230.109	172.172	57.937	230.109
Debiti commerciali		24.940	24.940		24.940
Altri debiti (*)		7.298	7.211	87	7.298
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>262.347</b>	<b>204.323</b>	<b>58.024</b>	<b>262.347</b>

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

**24. RICAVI**

Si rimanda alla nota 3 Informativa di settore per una descrizione della composizione dei ricavi.

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Affitti attivi	11.876	12.055	(179)
Prestazioni alberghiere	8.494	11.746	(3.252)
Vendite immobili	2.550	23.115	(20.565)
Prestazioni di servizi (consulenze immot	1.095	1.082	13
Intermediazione immobiliare	1.037	910	127
Recupero spese	1.380	1.407	(27)
Ricavi bolla - elisuperficie	88	160	(72)
<b>Totale ricavi</b>	<b>26.520</b>	<b>50.475</b>	<b>(23.955)</b>

La diminuzione dei ricavi, del 47% rispetto all'esercizio precedente è sostanzialmente attribuibile al rallentamento delle vendite immobiliari e alla flessione dei ricavi dell'attività alberghiera.

I ricavi per "vendite immobili" comprendevano, nel 2008, euro 5.700 migliaia, di una vendita di un immobile "ex Enel" sito in Milano Via Azario, iscritto a magazzino.

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
RI Rental S.p.A.	6	70	(64)
RI Investimenti S.r.l.	2	2	-
RI Estate S.p.A.	1	2	(1)
Tradital S.p.A.	9	23	(14)
Consorzio Lingotto	-	6	(6)
Multicity S.r.l.	-	154	(154)
Programma e Sviluppo S.r.l.	1	1	-
Nuova Parva S.p.A.	1	2	(1)
<b>Totale ricavi verso correlate</b>	<b>20</b>	<b>260</b>	<b>(240)</b>

**25. ALTRI PROVENTI**

La voce altri proventi è così composta:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Proventi diversi	460	333	127
<b>Totale altri proventi</b>	<b>460</b>	<b>333</b>	<b>127</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Porta Vittoria S.p.A.	16	-	16
<b>Totale altri proventi verso correlate</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>16</b>

La voce "Proventi diversi" si riferisce principalmente a rimborsi per euro 173 migliaia, riconosciuti a Lingotto Hotels S.r.l. a seguito della conclusione della vertenza con Tecnimont S.p.A., a indennità per mancata occupazione delle camere per euro 56 migliaia e a riaddebiti di spese gestione parcheggi a Apcoa Parking S.p.A. (euro 71 migliaia) effettuati dalla Lingotto Parking S.r.l. al netto di storni di esercizi precedenti.

Si fa presente che a seguito dell'uscita nel mese di novembre 2009 della società IPI Porta Vittoria S.p.A. dall'area di consolidamento, si è provveduto a riclassificare nella voce "Utile (perdita) da attività cessate destinate a essere cedute" (nota 37), i costi ed i ricavi di questa società, relativi al periodo tra il 1 gennaio 2009 e l'11 novembre 2009 (data della cessione). Coerentemente sono stati riclassificati anche i saldi 2008. Tale riclassifica ha inciso in questa voce per euro 3 migliaia.

## 26. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Spese societarie	1.622	1.336	286
Spese consorzio	1.591	1.530	61
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	1.508	1.646	(138)
Materie di consumo	1.185	1.481	(296)
Prestazioni servizi Hotels	1.089	1.611	(522)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	1.147	887	260
Spese condominiali	808	782	26
Utenze e altre spese	806	942	(136)
Manutenzioni	616	676	(60)
Canoni concessioni edilizie	485	454	31
Pubblicità e promozione	402	225	177
Noleggi	323	379	(56)
Altre consulenze e prestazioni	270	371	(101)
Assicurazioni	270	289	(19)
Commissioni bancarie	148	150	(2)
Locazioni passive	73	53	20
Prestazioni sistemistiche	14	11	3
Prestazioni lavoro interinale	13	46	(33)
<b>Totale acquisti e servizi esterni</b>	<b>12.370</b>	<b>12.869</b>	<b>(499)</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Consorzio Lingotto	2.136	2.079	57
<b>Totale acquisti e servizi esterni verso correlate</b>	<b>2.136</b>	<b>2.079</b>	<b>57</b>

Si fa presente che a seguito dell'uscita nel mese di novembre 2009 della società IPI Porta Vittoria S.p.A. dall'area di consolidamento, si è provveduto a riclassificare nella voce "Utile (perdita) da attività cessate destinate a essere cedute" (nota 37), i costi ed i ricavi di questa società, relativi al periodo tra il 1 gennaio 2009 e l'11 novembre 2009 (data della cessione). Coerentemente è stato

riclassificato anche il saldo 2008 dei costi relativi a IPI Porta Vittoria S.p.A. (pari a euro 765 migliaia), così come riepilogati in tabella seguente:

<b>Costi Porta Vittoria che insistono sulla voce:</b>	2008
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	627
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	25
Spese societarie	38
Commissioni bancarie	75
<b>Totale acquisti e servizi esterni di IPI Porta Vittoria S.p.A.</b>	<b>765</b>

La voce in esame evidenzia un decremento di euro 499 migliaia (pari al 4%) rispetto al 2008. Tale riduzione è principalmente attribuibile alla contrazione dei costi di gestione degli hotel, a seguito del corrispondente rallentamento dell'attività alberghiera, di cui beneficiano i relativi costi per servizi (euro 522 migliaia), materiali di consumo (euro 280 migliaia), utenze (euro 84 migliaia), prestazioni riferite alle aree di business per provvigioni Starwood (euro 127 migliaia), prestazioni di lavoro interinale (euro 32 migliaia), altre consulenze e prestazioni (euro 119 migliaia), in parte compensati dall'incremento di costi sostenuti a seguito dell'avvio di nuove campagne pubblicitarie di rilancio delle attività del Gruppo (euro 177 migliaia) e delle spese societarie (euro 286 migliaia). La voce Spese societarie può essere così riepilogata:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	926	810	116
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	314	246	68
Compensi alla società di revisione	240	167	73
Altre spese societarie	142	113	29
<b>Totale spese societarie</b>	<b>1.622</b>	<b>1.336</b>	<b>286</b>

Si fa presente che la voce "Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione" comprende un TFM di euro 542 migliaia. La quota di compenso riferita ai Consiglieri con cariche operative, è stata classificata nel costo del personale per un importo riferito al 2009 di euro 809 migliaia (euro 660 migliaia nel 2008).

La voce compensi alla società di revisione include compensi per l'anno in corso per euro 213 migliaia.

La variazione della voce "prestazioni amministrative, fiscali e legali" è da ricondursi alla proventizzazione di euro 658 migliaia di cui beneficiava il precedente esercizio, realizzatosi a seguito di una favorevole transazione con un consulente esterno. Conseguentemente la variazione tra i due esercizi evidenzia un decremento delle spese legali e notarili di euro 116 migliaia e un decremento, al netto dell'effetto positivo sul 2008 sopradescritto, di euro 350 migliaia di spese amministrative e fiscali.

**27. COSTI DEL PERSONALE**

(in migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Stipendi	5.814	5.936	(122)
Oneri sociali	1.542	1.620	(78)
Quota TFR e altri fondi del personale	350	589	(239)
Altri costi del personale	500	912	(412)
<b>Totale costi del personale</b>	<b>8.206</b>	<b>9.057</b>	<b>(851)</b>

La voce accoglie euro 809 migliaia (euro 660 migliaia nel 2008), relativi a compensi di Consiglieri con cariche operative riclassificati dalla voce Acquisti di materiali e servizi esterni.

La variazione di euro 851 migliaia rispetto all'esercizio precedente può ricondursi principalmente alla riduzione di organico (soprattutto del n. di stagionali impiegati negli Hotel), come evidenziato dalla tabella n. medio dipendenti sotto riportata, e al contenimento di alcune poste così riepilogabili:

(in migliaia di euro)	2009	2008	Variazione
Premi per il personale	45	300	(255)
Costo lavoro interinali Hotels	61	158	(97)
Accantonamento premi fedeltà	2	94	(92)
Corsi	35	118	(83)
Spese viaggio	234	286	(52)
<b>Totale</b>	<b>377</b>	<b>956</b>	<b>(579)</b>

Numero medio dei dipendenti del gruppo è il seguente:

	2009	2008	Variazione
Dirigenti	9	8	1
Impiegati/Quadri	95	103	(8)
Operai	42	47	(5)
<b>Totale</b>	<b>146</b>	<b>158</b>	<b>(12)</b>

**28. ALTRI COSTI OPERATIVI**

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
ICI	541	565	(24)
Imposte di registro	191	166	25
Altre imposte indirette	354	466	(112)
Multe e penalità	685	41	644
Oneri diversi di gestione	150	202	(52)
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>1.921</b>	<b>1.440</b>	<b>481</b>

Si fa presente che a seguito dell'uscita nel mese di novembre 2009 della società IPI Porta Vittoria S.p.A. dall'area di consolidamento, si è provveduto a riclassificare nella voce "Utile (perdita) da attività cessate destinate a essere cedute" (nota 37), i costi ed i ricavi di questa società, relativi al

periodo tra il 1 gennaio 2009 e l'11 novembre 2009 (data della cessione). Coerentemente è stato riclassificato anche il saldo 2008 dei costi relativi a questa voce (pari a euro 1.228 migliaia), così come riepilogati in tabella seguente:

(migliaia di euro)	2008
ICI	208
Altre imposte indirette	23
Multe e penalità	997
<b>Totale altri costi operativi di IPI Porta Vittoria S.p.A.</b>	<b>1.228</b>

Le multe e penalità al 31 dicembre 2009 includono 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 (si veda anche la nota 25) ed euro 352 migliaia, per sanzioni ridotte rilevate dalla 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.

## 29. ACCANTONAMENTO FONDI

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Accantonamento al fondo rischi ed oneri	8.325	6.624	1.701
Accantonamento fondo svalutazione crediti	222	486	(264)
<b>Totale accantonamento fondi</b>	<b>8.547</b>	<b>7.110</b>	<b>1.437</b>

La voce nel 2008 includeva un accantonamento di euro 963 migliaia relativi alla società IPI Porta Vittoria S.p.A., che sono stati riclassificati nella voce "Utile (perdita) da attività cessate destinate a essere cedute" (nota 37).

Per le informazioni relative agli accantonamenti ai fondi rischi ed oneri si rinvia alla nota 18.

## 30. RILASCIO FONDI

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Proventizzazione fondo svalutazione altri crediti	(10.000)	-	(10.000)
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	(2.856)	(1.783)	(1.073)
Proventizzazione fondi svalutazione crediti correlate	-	(34.283)	34.283
Proventizzazione fondo svalutazione crediti finanziari controllanti	-	(2.385)	2.385
Proventizzazione fondo svalutazione crediti terzi	(148)	(69)	(79)
<b>Totale rilascio fondi</b>	<b>(13.004)</b>	<b>(38.520)</b>	<b>25.516</b>

A seguito della transazione del 25 agosto/9 settembre 2009 con il Gruppo Risanamento, che ha riconosciuto la totalità dei crediti vantati dal Gruppo IPI, si è provveduto a proventizzare il fondo svalutazione crediti prudenzialmente stanziato nel 2008 per euro 10.000 migliaia su un credito finanziario e per euro 80 migliaia su altri crediti commerciali (si veda anche la nota 8).

Con riferimento alla proventizzazione dei fondi rischi ed oneri pari a euro 2.856 migliaia, si rinvia alla nota 18 (la movimentazione dei fondi rischi ed oneri, alla voce "proventizzazioni", pari a euro 3.072 migliaia, include anche la proventizzazione relativa ad un fondo rischi iscritto in IPI Porta Vittoria S.p.A. per euro 216 migliaia).

### 31. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La "Variazione delle rimanenze" è così rappresentata:

(in migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Magazzino Frala S.r.l.	(2.088)	(14.043)	11.955
Magazzino ISI S.r.l.	-	(10.396)	10.396
Marentino IPI S.p.A.	-	(777)	777
<b>Variazione delle rimanenze immobili</b>	<b>(2.088)</b>	<b>(25.216)</b>	<b>23.128</b>
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo	(22)	17	(39)
<b>Totale variazione delle rimanenze</b>	<b>(2.110)</b>	<b>(25.199)</b>	<b>23.089</b>

La voce nel 2008 includeva la variazione delle rimanenze relative alla società IPI Porta Vittoria S.p.A. di euro 908 migliaia, che sono stati riclassificati nella voce "Utile (perdita) da attività cessate destinate a essere cedute" (nota 37).

Con riferimento alle differenze nella variazione delle rimanenze, si veda il paragrafo 10.

### 32. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	48	47	1
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	1.484	1.478	6
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	681	702	(21)
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>2.213</b>	<b>2.227</b>	<b>(14)</b>

### 33. PLUSVALENZE

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Plusvalenza cessione contratto di leasing Immobile Pisa	-	4.974	(4.974)
Plusvalenza/minusvalenza cessione altri beni	-	(11)	11
<b>Totale plusvalenze/minusvalenze da realizzo attività non correnti</b>	<b>-</b>	<b>4.963</b>	<b>(4.963)</b>

**34. SVALUTAZIONI DI VALORE DI ATTIVITA' NON CORRENTI**

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Svalutazione immobilizzazioni materiali in locazione finanziaria	-	930	(930)
Svalutazione partecipazioni	-	6	(6)
Svalutazione credito Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	-	10.000	(10.000)
<b>Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti</b>	<b>-</b>	<b>10.936</b>	<b>(10.936)</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Svalutazione credito Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	-	10.000	(10.000)
<b>Svalutazioni di valore di attività non correnti-parti correlate</b>	<b>-</b>	<b>10.000</b>	<b>(10.000)</b>

**35. PROVENTI E ONERI FINANZIARI****35.1 Proventi finanziari**

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Interessi correlate	1.090	3.449	(2.359)
Interessi terzi	98	53	45
Interessi attualizzazione fondi rischi ed oneri	80	11	69
Interessi banche	5	101	(96)
Proventi finanziari diversi	6	-	6
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>1.279</b>	<b>3.614</b>	<b>(2.335)</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Porta Vittoria S.p.A.	936	-	936
Banca Intermobiliare	154	1	153
Immobiliare Valadier S.r.l.	-	3.115	(3.115)
Finpaco Properties S.p.A.	-	120	(120)
Hotel Cicerone S.r.l.	-	176	(176)
La Mela Hotel S.r.l.	-	37	(37)
<b>Totale proventi finanziari correlate</b>	<b>1.090</b>	<b>3.449</b>	<b>(2.359)</b>

La variazione per euro 2.359 migliaia, rispetto all'esercizio precedente, è da ricollegarsi principalmente agli interessi di mora ex lege 231/01 riconosciuti dal Gruppo Coppola in sede di operazione di compensazione avvenuta nel 2008.

La voce proventi finanziari accoglieva nel 2008 euro 7 migliaia relativi alla società IPI Porta Vittoria S.p.A., che sono stati riclassificati nella voce "Utile (perdita) da attività cessate destinate a essere cedute" (nota 37).

Di cui per operazioni non ricorrenti :

Al 31 dicembre 2009 non sussistono proventi finanziari per operazioni non ricorrenti.

### 35.2 Oneri finanziari

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Interessi banche	1.801	5.467	(3.666)
Interessi leasing finanziari	1.532	3.136	(1.604)
Interessi correlate	1.574	6.999	(5.425)
Oneri finanziari TFR e altri fondi del personale	80	121	(41)
Oneri finanziari attualizzazione fondi rischi	58	50	8
Interessi passivi terzi	87	167	(80)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>5.132</b>	<b>15.940</b>	<b>(10.808)</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Tikal Plaza S.A.	1.574	6.985	(5.411)
Gruppo Coppola S.p.A.	-	11	(11)
Hotel Cicerone S.r.l.	-	2	(2)
Finpaco Project S.p.A.	-	1	(1)
<b>Totale interessi passivi correlate</b>	<b>1.574</b>	<b>6.999</b>	<b>(5.425)</b>

La voce oneri finanziari accoglieva nel 2008 euro 76 migliaia relativi alla società IPI Porta Vittoria S.p.A., che sono stati riclassificati nella voce "Utile (perdita) da attività cessate destinate a essere cedute" (nota 37).

La riduzione degli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente, va ricondotta in parte alla riduzione della media del tasso Euribor a 3 mesi, su cui sono indicizzati i principali finanziamenti del Gruppo, passata dal 3,384% al 1 gennaio 2009 al 0,734% al 31 dicembre 2009 e all'effetto della riduzione dell'indebitamento verso parti correlate a seguito dell'operazione di compensazione con il Gruppo Coppola avvenuta nel novembre del 2008 e delle compensazioni del 2009, avvenute contestualmente all'operazione di vendita della società IPI Porta Vittoria S.p.A. (nota 10).

La riduzione degli interessi per leasing finanziari è dovuta alla riduzione dei tassi.

Al 31 dicembre 2009 non sussistono oneri finanziari per operazioni non ricorrenti.

**35.3 Analisi proventi e oneri finanziari**

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
<b>INTERESSI ATTIVI</b>			
<b>Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value:</b>			
- Attività finanziarie	257	155	102
- Crediti finanziari correlate	936	3.448	(2.512)
<b>Totale interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value</b>	<b>1.193</b>	<b>3.603</b>	<b>(2.410)</b>
<b>INTERESSI PASSIVI</b>			
<b>Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value:</b>			
- Passività finanziarie	(3.420)	(8.770)	5.350
- Debiti finanziari correlate	(1.574)	(6.999)	5.425
<b>Totale interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value</b>	<b>(4.994)</b>	<b>(15.769)</b>	<b>10.775</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(3.801)</b>	<b>(12.166)</b>	<b>8.365</b>

**36. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO**

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2009 e 2008 sono:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Imposte correnti- IRAP	375	826	(451)
Imposte esercizi precedenti (IRES)	(180)	45	(225)
<b>Totale imposte sul reddito del periodo</b>	<b>195</b>	<b>871</b>	<b>(676)</b>

La voce "imposte correnti-IRAP" accoglieva nel 2008 euro 24 migliaia relativi alla società IPI Porta Vittoria S.p.A., che sono stati riclassificati nella voce "Utile (perdita) da attività cessate destinate a essere cedute" (nota 37).

La riconciliazione tra le imposte sul reddito contabilizzate e le imposte teoriche risultanti dall'applicazione all'utile ante imposte dell'aliquota fiscale in vigore per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2009 e 2008 è la seguente:

**Imposte**

	2009	2008		
			<i>Aliquota</i>	<i>Aliquota</i>
Aliquota ordinaria applicabile		27,5%		27,5%
Risultato ante imposte	470	10.118		
<b>Onere fiscale teorico</b>	<b>129</b>	<b>27,5%</b>	<b>2.782</b>	<b>27,5%</b>
<i>Variazioni in aumento</i>	-	17.574		
Costi non deducibili				
<i>Variazioni in diminuzione</i>	(15.498)	(43.190)		
Redditi esenti o non imponibili				
Reddito imponibile	-	-		
Perdite ritenute non recuperabili	-	-		

Imposte	-	27,5%	-	27,5%
Perdite fiscali riportabili a nuovo				
Insussistenza di differite attive	-		-	
Sopravvenienza riclassificata a imposte dell'anno	(180)		45	
	-		-	
Altri movimenti				
Altre variazioni in diminuzione				
IRAP su rettifiche IAS				
IRAP (da bilancio)	375		826	
<b>IMPOSTE A CONTO ECONOMICO</b>	<b>195</b>		<b>896</b>	

Le imposte teoriche sono state determinate applicando l'aliquota fiscale (pari al 27,5% nel 2009) al risultato ante imposte.

### 37. UTILE (PERDITA) NETTO DA ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE

L'importo di euro 99 migliaia si riferisce alla perdita in capo alla società IPI Porta Vittoria S.p.A. con riferimento alla sua attività nel periodo dal 1 gennaio 2009 alla data della cessione (11 novembre 2009).

Per una migliore confrontabilità si riporta qui di seguito un raffronto tra costi e ricavi al 31 dicembre 2008, il cui effetto è stato evidenziato nelle note precedenti, e al 11 novembre 2009:

(migliaia di euro)	2009	2008	Differenza
Altri proventi	220	3	217
Variazione delle rimanenze	1.153	908	245
Acquisti di materiali e servizi esterni	(1.106)	(765)	(341)
Altri costi operativi	(271)	(1.228)	957
Accantonamento fondo rischi	(9)	(963)	954
Proventi finanziari	-	7	(7)
Oneri finanziari	(929)	(76)	(853)
Risultato attività operativa	(942)	(2.114)	1.172
Imposte	(32)	(24)	(8)
<b>Risultato netto attività operativa</b>	<b>(974)</b>	<b>(2.138)</b>	<b>1.164</b>
<b>Plusvalenza da cessione partecipazione Porta vittoria</b>	<b>875</b>	<b>-</b>	<b>875</b>
<b>Utile (perdita) netto da attività cessate destinate a essere cedute</b>	<b>(99)</b>	<b>(2.138)</b>	<b>2.039</b>

Relativamente alla plusvalenza di euro 875 migliaia si rinvia alla nota 10.

**38. DETTAGLI RENDICONTO FINANZIARIO**

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

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
TFR e altri fondi relativi al personale	3.206	3.234	(28)
<b>Totale TFR e altri fondi relativi al personale</b>	<b>3.206</b>	<b>3.234</b>	<b>(28)</b>

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

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Crediti commerciali	2.799	4.043	1.244
<i>di cui parti correlate</i>	-	139	139
Crediti vari correnti	43.743	15.746	(27.997)
Crediti vari non correnti	39	10.018	9.979
<i>di cui parti correlate</i>	-	10.000	10.000
<b>Totale crediti commerciali e vari</b>	<b>46.581</b>	<b>29.807</b>	<b>(16.774)</b>
<i>di cui parti correlate</i>	-	10.139	10.139
Riclassifica credito verso Risanamento S.p.A. per rettifica prezzo di acquisto di Porta Vittoria			6.945
<b>Totale crediti commerciali e vari</b>	<b>46.581</b>	<b>29.807</b>	<b>(9.829)</b>

38.3 La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Rimanenze	77.391	224.737	147.346
Riclassifica variazioni magazzino, attività e passività Porta Vittoria			(145.236)
<b>Totale rimanenze</b>	<b>77.391</b>	<b>224.737</b>	<b>2.110</b>

38.4 La variazione dei debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Debiti commerciali	7.843	24.940	(17.097)
<i>di cui parti correlate</i>	410	349	61
Debiti vari correnti	7.128	10.332	(3.204)
<i>di cui parti correlate</i>	-	51	(51)
Debiti per imposte	20	345	(325)
Debiti vari non correnti	178	87	91
<b>Totale debiti commerciali e vari</b>	<b>15.169</b>	<b>35.704</b>	<b>(20.535)</b>
<i>di cui parti correlate</i>	<b>410</b>	<b>400</b>	<b>10</b>

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

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Fondi rischi ed oneri	16.580	12.668	3.912
<b>Totale fondi rischi ed oneri</b>	<b>16.580</b>	<b>12.668</b>	<b>3.912</b>

38.6 Le variazioni sono relative al deconsolidamento della partecipazione di IPI Porta Vittoria S.p.A..

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

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie non correnti	54.908	-	(54.908)
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	16	16	-
<i>di cui parti correlate</i>	<i>16</i>	<i>16</i>	-
Riclassifica credito residuo relativo alla cessione Porta Vittoria			54.908
<b>Totale crediti finanziari</b>	<b>54.924</b>	<b>16</b>	<b>-</b>
<i>di cui parti correlate</i>	<i>16</i>	<i>16</i>	-

38.8 La variazione dei debiti finanziari è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08	Differenza
Passività per locazioni finanziarie non correnti	43.530	45.918	(2.388)
Passività per locazioni finanziarie correnti	2.703	2.606	97
Debiti finanziari non correnti	14.778	12.019	2.759
Debiti finanziari correnti	83.414	169.566	(86.152)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>-</i>	<i>86.892</i>	<i>(86.892)</i>
Altre passività finanziarie correnti	1.208	-	1.208
Riclassifica debito compensato per cessione Porta Vittoria			79.927
<i>di cui parti correlate</i>	<i>-</i>	<i>79.927</i>	<i>79.927</i>
<b>Totale debiti finanziari</b>	<b>145.633</b>	<b>230.109</b>	<b>(4.549)</b>
<i>di cui parti correlate</i>	<i>-</i>	<i>86.892</i>	<i>(6.965)</i>

38.9 Con riferimento all'aumento di capitale pari a euro 32.533 migliaia si rimanda alla nota 15.

38.10 Con riferimento alla variazione dell'area di consolidamento per euro 10 migliaia, si rimanda alla nota 15.

## 39. 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	2009	2008
<b>Utile per azione base</b>		
Utile (Perdita) netto di spettanza del gruppo attribuibile agli azionisti ordinari	469.900	10.119.450
Numero medio delle azioni ordinarie	62.153.902	40.784.134
Utile (Perdita) base per azione ordinaria	0,0076	0,2481

Euro	2009	2008
<b>Utile per azione diluito</b>		
Utile (Perdita) netto di spettanza del gruppo attribuibile agli azionisti ordinari	469.900	10.119.450
Numero medio delle azioni ordinarie	62.153.902	40.784.134
Utile (Perdita) base per azione ordinaria	0,0076	0,2481

Il numero medio delle azioni ordinarie è stato calcolato ponderando l'incremento nel numero delle azioni a seguito dell'aumento di capitale al numero dei giorni.

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.

#### 40. IMPEGNI E RISCHI

##### 40.1 Impegni

Gli impegni si riferiscono prevalentemente ad impegni per investimenti e sono così dettagliati:

(tali impegni devono essere considerati esterni al gruppo)

	31.12.2009	31.12.2008
Per appalto		
-IPI Porta Vittoria S.p.A.	-	133.591
Canoni di leasing a scadere		
	45.918	48.524
-IPI	29.711	
-Lingotto	16.207	
<b>Totale</b>	<b>45.918</b>	<b>182.115</b>

Il decremento degli impegni rilevati rispetto al precedente esercizio è conseguenza della cessione dell'Area Porta Vittoria avvenuta in data 11 novembre 2009 (si veda nota 10).

**40.2 Garanzie prestate**

	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Garanzie personali</b>	<b>102.700</b>	<b>125.137</b>
-Fideiussioni a favore di terzi	-	13.287
Fideiussioni IPI a favore di controllate	102.700	111.850
-Frala per Mutui	20.200	
-ISI per finanziamento BPL	82.500	
<b>Garanzie reali</b>	<b>189.093</b>	<b>209.179</b>
Pegni	67	67
-ISI a favore di BPL. per proroga finanziamento	67	67
Ipoteche	189.026	209.112
-ISI per Banca Popolare di Lodi	155.000	
-Frala Banco di Sardegna e Banca Marche	34.026	

Il finanziamento in essere con Banca Popolare di Lodi, scaduto in 15 giugno 2009, è stato prorogato al 15 giugno 2010 senza ulteriori garanzie rispetto a quelle già esistenti ovvero un'ipoteca su immobili, la cessione pro solvendo dei crediti derivanti dai contratti di locazione relativi ai suddetti immobili e un pegno su quote della società Lingotto Parking S.r.l. per l'intero capitale sociale.

Il 12 febbraio 2009, Ipi S.p.A. ha sottoscritto un accordo con Tikal Plaza S.A. con il quale, a fronte di una proroga del finanziamento al 31 dicembre 2009 e della relativa riduzione dello spread sul tasso Euribor a tre mesi di 1,0 punti percentuali (da 2,2 a 1,2 punti), concedeva in garanzia un pegno per il 90% delle azioni della controllata Lingotto 2000 S.p.A. per un ammontare massimo di euro 90 milioni. In data 11 novembre, a seguito della cessione della partecipazione in IPI Porta Vittoria S.p.A., IPI S.p.A. ha dato il proprio assenso alla cessione del credito di Tikal S.A. alla società Pasi S.A. ivi inclusa la garanzia suddetta. Contestualmente, con la compensazione tra il debito ex Tikal e il nuovo credito sorto verso Pasi S.A. per effetto della cessione della partecipazione, Pasi S.A. ha provveduto a cancellare detto pegno.

Le garanzie ipotecarie in Frala, gravanti sugli immobili iscritti a magazzino, sono costituite a favore della Banca delle Marche per euro 10,0 milioni e del Banco di Sardegna per euro 24,0 milioni.

### **40.3 Rischi**

Si ricorda che in data 15 febbraio 2007 la Procura presso il Tribunale Ordinario di Torino ha notificato alla IPI S.p.A. avviso di garanzia ai sensi della L. 231/01 con l'ipotesi di falso in bilancio ex art. 2621 e 2622 c.c. e di aggioaggio informativo e manipolativo ex art.185 comma I D.L.gs. 58/98. In data 5 febbraio 2009, la Procura della Repubblica di Torino, a conclusione delle indagini, ha notificato avviso di avvenuto deposito degli atti per la successiva richiesta di rinvio a giudizio solo per il reato di aggioaggio informativo rivolta nei confronti dell'allora Presidente Danilo Coppola e altri amministratori e della IPI per illecito amministrativo ai sensi de D.Lgs 231/2001 sulla responsabilità della Società per gli atti compiuti dagli Amministratori. L'aggioaggio informativo sarebbe avvenuto con i comunicati stampa emessi il 30 dicembre 2005 che avrebbe alterato i prezzi delle azioni IPI all'epoca quotati alla Borsa Italiana. La Procura ha escluso per tutti il reato di falso in bilancio. In data 18 dicembre 2009 il Tribunale di Torino ha accolto la richiesta di patteggiamento per l'illecito di cui sopra, avanzata da IPI S.p.A, condannandola al pagamento di una pena pecuniaria di euro 103.000; con la quale si è definita tutta la vicenda per quanto riguarda IPI.

Per quanto riguarda l'avviso notificato nel 2007 alla controllata ISI S.r.l. in data 21 gennaio 2010 il Tribunale ordinario di Torino ha depositato il decreto di archiviazione.

### **41. 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 2009 ed all'esercizio 2008.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2009 e al 31 dicembre 2008.

(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/ disponibilità liquide	Debiti Finanziari
<b>PARTI CORRELATE</b>									
IPI S.p.A./Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.	2009					-	(90)	16	
in liquidazione	2008					-	(89)	16	
IPI S.p.A./Finpaco Properties S.p.A.	2009					-	-	-	
	2008			120		-	-	-	
IPI S.p.A./Finpaco Project S.p.A.	2009					-	-	-	
	2008				(1)	-	-	-	
IPI S.p.A./Gruppo Coppola S.p.A.	2009					-	-	-	
in liquidazione	2008				(11)	-	-	-	
IPI S.p.A./TIKAL PLAZA S.A.	2009				(1.574)	-	-	-	
	2008				(6.985)	-	-	-	(80.892)
IPI S.p.A./TIKAL S.p.A.	2009					-	-	-	
in liquidazione	2008					-	-	-	(3.837)
IPI S.p.A./Editori PerLa Finanza S.p.A.	2009					-	-	-	
	2008					-	-	-	(2.163)
IPI S.p.A./Banca Intermobiliare	2009			154		-	-	9.713	
	2008			1		-	-	4	
IPI S.p.A./Hotel Cicerone S.r.l.	2009					-	-	-	
	2008			176	(2)	-	-	-	
IPI S.p.A./La Mela Hotel S.r.l.	2009					-	-	-	
	2008			37		-	-	-	
IPI S.p.A./Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	2009					-	-	-	
	2008					10.000	-	-	
IPI S.p.A./Risanamento S.p.A.	2009					-	-	-	
	2008					-	(51)	-	
IPI S.p.A./Porta Vittoria S.p.A.	2009	-		936		-	-	-	-
	2008					-	-	-	
ISI S.r.l. / Immobiliare Valadier S.r.l.	2009					-	-	-	-
	2008			3.115		-	-	-	-
IPI Intermediazione S.r.l. / RI Rental S.p.A.	2009					-	-	-	
	2008	64				77	-	-	
IPI Servizi S.r.l. / Consorzio Lingotto	2009					-	-	-	
	2008	6				-	(1)	-	
IPI Servizi S.r.l. / Multicity S.r.l.	2009					-	-	-	
	2008	154				-	-	-	
IPI Servizi S.r.l. / RI Investimenti S.r.l.	2009	2				-	-	-	
	2008	2				8	-	-	
IPI Servizi S.r.l. / RI Estate S.p.A.	2009	1				-	-	-	
	2008	2				3	-	-	
IPI Servizi S.r.l. / Tradital S.p.A.	2009	9				-	-	-	
	2008	23				14	-	-	
IPI Servizi S.r.l. / RI Rental S.p.A.	2009	6				-	-	-	
	2008	6				31	-	-	
IPI Servizi S.r.l. / Programma e sviluppo S.r.l.	2009	1				-	-	-	
	2008	1				6	-	-	
IPI Servizi S.r.l. / Nuova Parva S.p.A.	2009	1				-	-	-	
	2008	2				-	-	-	
Frala S.r.l. / Banca Intermobiliare	2009					-	-	231	
	2008					-	-	12	
Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto	2009		(675)			-	(214)		
	2008		(551)			-	(82)		
Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto	2009		(1.336)			-	(84)		
	2008		(1.383)			-	(165)		
Lingotto Parking S.r.l. / Consorzio Lingotto	2009		(125)			-	(22)		
	2008		(145)			-	(12)		
<b>TOTALE CORRELATE</b>	<b>2009</b>	<b>20</b>	<b>(2.136)</b>	<b>1.090</b>	<b>(1.574)</b>	<b>-</b>	<b>(410)</b>	<b>9.960</b>	<b>-</b>
	<b>2008</b>	<b>260</b>	<b>(2.079)</b>	<b>3.449</b>	<b>(6.999)</b>	<b>10.139</b>	<b>(400)</b>	<b>32</b>	<b>(86.892)</b>

Nel corso del 2009 a seguito della positiva conclusione dell'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa da IPI Domani S.p.A. (ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1 del D.lgs. n. 58 del 24), si è provveduto a riclassificare i saldi patrimoniali verso il Gruppo Coppola e il Gruppo Risanamento S.p.A. (Gruppo Zunino). da "parti correlate" a "terzi".

Per contro si sono rilevate tra le parti correlate le poste economiche sorte nell'esercizio con il Gruppo Risanamento e Gruppo Coppola fino al momento della variazione della compagine sociale. Nel 2009 sono stati stanziati interessi passivi verso Tikal Plaza S.A. per un importo di euro 1.574 migliaia.

Il valore dei crediti finanziari verso altre correlate residuo alla data del 31 dicembre 2009 risulta pari a euro 9.960 migliaia di cui euro 9.944 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 2009 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti.

### **Rapporti con la società controllante diretta**

In data 16 giugno 2009 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%) ha provveduto ad acquistare n. 36.249.974 azioni IPI S.p.A. di proprietà della BIM – Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A., pari al 50,79% del capitale sociale di IPI. MI.MO.SE. S.p.A. ha inoltre trasferito a IPI DOMANI S.p.A. n. 17.897.283 azioni IPI S.p.A., pari al 25,08% del relativo capitale sociale (originariamente detenuto da Finpaco Properties S.p.A. e Gruppo Coppola S.p.A.).

In data 9 ottobre 2009 Borsa Italiana S.p.A., avendo IPI Domani S.p.A. adempiuto, ai sensi dell'art. 108 comma 2 del TUF all'obbligo di acquisto delle residue n. 6.699.353 azioni IPI S.p.A., ha disposto la revoca dalla quotazione nel Mercato Telematico Azionario, segmento Standard, classe 1 delle azioni IPI (IT0001354155) a decorrere dal 15 ottobre 2009.

Ad oggi IPI DOMANI S.p.A. possiede complessivamente n. 66.413.306 azioni IPI S.p.A. (pari al 93,052% del capitale sociale di IPI S.p.A.). Nel corso dell'esercizio 2009 non ci sono stati rapporti con i predetti soggetti controllanti

### **Rapporti tra controllante e altre società del Gruppo**

Nel 2009, la capogruppo IPI S.p.A. per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate ha consuntivato:

Ricavi per servizi resi, per un totale di euro 1.239 migliaia, relativi a locazione beni immobili (euro 135 migliaia), servizi amministrativi, fiscali, legali e societari (euro 1.093 migliaia), riaddebito spese legali (euro 7 migliaia), riaddebiti spese societarie (euro 2 migliaia), noleggio beni (euro 2 migliaia);

Costi per servizi ricevuti, per un totale di euro 516 migliaia, relativi a consulenze professionali (euro 271 migliaia), fitti passivi (euro 203 migliaia), spese condominiali e varie (euro 42 migliaia);

Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi per un totale di euro 1.294 migliaia, relativi a finanziamenti (euro 1.161 migliaia) e conti correnti di corrispondenza (euro 133 migliaia);

Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi per un totale di euro 1.219 migliaia, relativi a conti correnti di corrispondenza;

Crediti commerciali e altri crediti al 31/12/2009 ammontano in totale ad euro 1.402 migliaia e sono rappresentati da credito IVA consolidata (euro 95 migliaia), credito v/controlate per consolidato fiscale (euro 1.291 migliaia) e altri crediti (euro 16 migliaia).

I Debiti commerciali al 31/12/2009 ammontano in totale ad euro 296 migliaia.

I Crediti Finanziari al 31/12/2009 ammontano in totale ad euro 43.178 migliaia e sono rappresentati da finanziamenti infruttiferi per euro 10.720 migliaia e fruttiferi per 27.329 migliaia, questi ultimi concessi alle controllate a normali tassi di mercato, saldi dei conti correnti di corrispondenza (euro 5.095 migliaia), altri crediti (euro 34 migliaia).

I Debiti Finanziari al 31/12/2009 ammontano in totale ad euro 7.915 migliaia e sono rappresentati da finanziamenti ricevuti dalle controllate, a normali tassi di mercato (euro 201 migliaia) e saldi dei conti correnti di corrispondenza (euro 7.714 migliaia).

### **Rapporti tra le società del Gruppo (esclusa IPI S.p.A)**

Nel 2009 IPI Intermediazione S.r.l. ha rilevato provvigioni verso altre società del Gruppo per euro 103 migliaia mentre IPI Servizi S.r.l. ha ricavi per consulenze infragruppo per euro 238 migliaia.

Lingotto 2000 S.p.A. ha rilevato ricavi per locazioni infragruppo per euro 16 migliaia mentre Lingotto Parking S.r.l. ne ha consuntivati per euro 176 migliaia.

IPI Intermediazione S.r.l. ha crediti commerciali infragruppo per euro 450 migliaia principalmente relativi a provvigioni attive verso Frala S.r.l. mentre IPI servizi S.r.l. ha crediti commerciali per euro 24 migliaia.

## 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.

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.

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

### **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.

La seguente tabella evidenzia la sensitività alla variazione ragionevolmente possibile del tasso di interesse, che è stata stimata in un punto percentuale (shock up: + 1%; shock down: -1%), mantenendo fisse tutte le altre variabili, dell'utile ante imposte (a causa di variazioni del fair value delle attività e delle passività finanziarie) e del patrimonio netto del Gruppo:

Rischio di tasso - esposizione e sensitivity analysis (migliaia di euro)	Parametro di riferimento	Valore contabile		Valore contabile		Conto Economico				Patrimonio Netto			
		Attività/Passività		Proventi/oneri finanziari		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08
<b>Attività fruttifere di interessi:</b>													
Crediti finanziari non correnti verso terzi (Porta Vittoria S.p.A.)	Euribor 3 mesi	54.908	0	58	0	70	0	(58)	0	70	0	(58)	0
Crediti commerciali fruttiferi (Immobiliare Valadier S.r.l.) (*)	Euribor 3 mesi	0	0	2.964	3.247	283	2.681	(283)	3.247	283	2.681	(283)	(283)
Crediti finanziari Finpaco Properties S.p.A. (*)	Euribor 3 mesi	0	0	0	120	142	98	(22)	142	22	98	(22)	(22)
Depositi bancari	Euribor 3 mesi	12.782	3.144	159	81	129	52	(109)	(54)	129	52	(109)	(54)
<b>Totale attività fruttifere di interessi</b>		<b>67.690</b>	<b>3.144</b>	<b>217</b>	<b>3.165</b>	<b>3.588</b>	<b>357</b>	<b>2.612</b>	<b>(359)</b>	<b>3.588</b>	<b>357</b>	<b>2.612</b>	<b>(359)</b>
<b>Passività finanziarie a tasso variabile non coperte:</b>													
Finanziamenti bancari	Euribor 3 mesi	(93.605)	(94.692)	(1.790)	(5.297)	(945)	(1.036)	945	1.036	(945)	(1.036)	945	1.036
Debiti finanziari correnti verso terzi	Euribor 3 mesi	(4.585)	(86.892)	(1.574)	(6.998)	(131)	(984)	132	984	(131)	(984)	132	984
Debiti bancari correnti	Euribor 3 mesi	0	0	0	(47)	0	(13)	0	12	0	(13)	0	12
Debiti finanziari leasing	Euribor 3 mesi	(46.233)	(48.524)	(2.179)	(2.284)	(468)	(490)	468	490	(468)	(490)	468	490
<b>Totale passività finanziarie a tasso variabile non coperte</b>		<b>(144.423)</b>	<b>(230.108)</b>	<b>(6.543)</b>	<b>(14.626)</b>	<b>(1.544)</b>	<b>(2.523)</b>	<b>1.545</b>	<b>2.522</b>	<b>(1.544)</b>	<b>(2.523)</b>	<b>1.545</b>	<b>2.522</b>
Parametro di riferimento: Euribor 3 mesi													
(*) Crediti interamente svalutati al 31.12.2007 e compensati al 31.12.2008													

Il Gruppo ha tratto finanziamenti in Euro a tasso variabile, e ritiene di essere esposta al rischio che un eventuale rialzo dei tassi possa aumentare gli oneri finanziari futuri.

La Capogruppo monitora costantemente l'esposizione al rischio di fluttuazioni al fine di valutare l'adozione, se ritenuta appropriata, di idonei strumenti di copertura.

Al 31 dicembre 2009 i debiti in essere sono costituiti da finanziamenti a tasso variabile e non sono in essere strumenti finanziari che ne modificano il profilo di rischio.

Nell'esercizio 2009 si è assistito ad una riduzione degli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente, dovuta in parte alla riduzione della media del tasso Euribor a 3 mesi, su cui sono indicizzati i principali finanziamenti del Gruppo, passata dal 3,384% al 1 gennaio 2009 al 0,734% al 31 dicembre 2009 e all'effetto della riduzione dell'indebitamento verso parti correlate a seguito dell'operazione di compensazione con il Gruppo Coppola avvenuta nel novembre del 2008 e delle compensazioni del 2009, avvenute contestualmente all'operazione di vendita della società IPI Porta Vittoria S.p.A. (nota 10). La riduzione del tasso di indicizzazione ha comportato anche la riduzione degli interessi per leasing finanziari.

## 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 (vedi nota 11).

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie della Società, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte.

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08
Crediti finanziari	98.290	136.662
Crediti commerciali	260	287
Altri crediti	27.439	10.305
Disponibilità liquide	10.643	1.696
Garanzie (fidejussioni concesse a controllate)	102.700	112.028
<b>Massima esposizione al rischio di credito</b>	<b>239.332</b>	<b>260.978</b>

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

I crediti finanziari si riferiscono per euro 54.908 migliaia al credito verso la società Porta Vittoria S.p.A. (vedi nota 10). Detto credito è assistito dalla garanzia del pegno sulle azioni della società debitrice, per 51.850 migliaia di euro, proprietaria dell'omonima area libera da ipoteche. 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.

Gli altri crediti raccolgono l'importo di euro 20.000 migliaia verso Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. (Gruppo Risanamento) (nota 8). Con la transazione del 25 agosto/9 settembre 2009 con il Gruppo Risanamento, è stata riconosciuta la totalità dei crediti vantati dal Gruppo IPI. Nell'ambito dell'accordo, a fronte delle partite creditorie nette verso il Gruppo Risanamento, si è concordato il trasferimento al Gruppo IPI del 100% del capitale sociale di Sviluppo Comparto 4 S.r.l., avvenuto con atto del 19 gennaio 2010 (vedi nota 45).

Di seguito la concentrazione del rischio di credito (riferito ai crediti commerciali) per tipologia di attività:

Concentrazione rischio di credito per attività (in migliaia di euro)	Valore contabile		%	
	31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08
Vendita Immobili	0	0	0,0%	0,0%
Locazioni	570	417	12,9%	7,5%
Attività alberghiera	1.420	1.545	32,2%	27,7%
Consulenze immobiliari	1.674	1.640	38,0%	29,4%
Sviluppo	0	1.408	0,0%	25,2%
Intermediazione	742	573	16,8%	10,3%
<b>Totale crediti commerciali lordi</b>	<b>4.406</b>	<b>5.583</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Fondo svalutazione crediti	(1.607)	(1.540)		
<b>Totale crediti commerciali netti</b>	<b>2.799</b>	<b>4.043</b>		

### Rischio di liquidità

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra il mantenimento della 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 dalle caratteristiche di scadenza e di rinnovo del debito e le condizioni di mercato.

Per far fronte alla crisi di liquidità che ha caratterizzato i precedenti esercizi, il Gruppo ha ritenuto di ricorrere al reperimento delle risorse finanziarie direttamente sul mercato attraverso un aumento di capitale (deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2008) e attuato nei primi giorni del mese di aprile 2009, con l'integrale sottoscrizione delle n. 30.588.099 azioni ordinarie IPI di nuova emissione oggetto dell'offerta, per un controvalore complessivo di Euro 30.588.099.

La liquidità reperita ha permesso di far fronte alle necessità immediate di cassa, soprattutto legate all'iniziativa dell'Area di Porta Vittoria.

Inoltre, le nuove politiche strategiche del Gruppo, attuate in primo luogo con l'operazione legata all'Area di Porta Vittoria, hanno permesso la riduzione dell'indebitamento e minori esborsi previsti, e di conseguenza l'opportunità di investire su nuovi progetti, quali il riavvio dei servizi immobiliari.

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

- 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;
- Inizio trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Le caratteristiche di scadenza del debito e delle attività finanziarie del Gruppo sono riportate nelle tabelle seguenti (al 31 dicembre 2009 ed al 31 dicembre 2008):

(migliaia di euro)	TOTALE A VISTA	Entro 6 mesi	Da 6 mesi a 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	TOTALE
31 dicembre 2009	31.12.09	31.12.09	31.12.09	31.12.09	31.12.09	31.12.09
<b>PASSIVITA'</b>						
Debiti finanziari verso terzi	3.378	(78.402)	(425)	(7.842)	(6.937)	(90.228)
Debiti locazioni finanziarie		(2.544)	(2.228)	(17.828)	(37.580)	(60.180)
Debiti commerciali terzi	(5.076)	(2.357)				(7.433)
Debiti commerciali verso parti correlate	(11)	(399)				(410)
Altri debiti	(2.988)					(2.988)
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>(4.697)</b>	<b>(83.702)</b>	<b>(2.653)</b>	<b>(25.670)</b>	<b>(44.517)</b>	<b>(161.239)</b>
<b>ATTIVITA'</b>						
Crediti finanziari verso parti correlate	16			0		16
Crediti finanziari verso terzi	0			54.908		54.908
Crediti commerciali terzi	3.645	761				4.406
Fondo svalutazione crediti comm.li						(1.607)
Altri crediti terzi	27.807			38		27.845
Disponibilità liquide	12.795					12.795
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>44.263</b>	<b>761</b>	<b>0</b>	<b>54.946</b>	<b>0</b>	<b>98.363</b>
<b>Esposizione netta al 31 dicembre 2009</b>	<b>39.566</b>	<b>(82.941)</b>	<b>(2.653)</b>	<b>29.276</b>	<b>(44.517)</b>	<b>(62.876)</b>
(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, vs enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari.						

(\*\*) Di seguito l'analisi dei debiti commerciali per fasce di scaduto:

(migliaia di euro)- 31 dicembre 2009	A SCADERE	Meno di 30 gg	Da 30 a 60 gg	Da 60 a 90 gg	Da 90 a 120 gg	Oltre 120 gg	TOTALE SCADUTI	TOTALE
Debiti commerciali terzi	(2.357)	(215)	(197)	(239)	(63)	(4.362)	(5.076)	(7.433)

I debiti commerciali scaduti oltre 120 giorni comprendono euro 1.797 migliaia di debiti in contestazione (euro 8.550 migliaia al 31 dicembre 2008).

(migliaia di euro)	TOTALE A VISTA	Entro 6 mesi	Da 6 mesi a 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	TOTALE
31 dicembre 2008	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08
<b>PASSIVITA'</b>						
Debiti finanziari verso terzi		(77.831)	(4.843)	(3.832)	(8.187)	(94.693)
Debiti finanziari verso parti correlate	(2.163)		(80.892)			(83.055)
Debiti locazioni finanziarie		(2.583)	(2.202)	(17.828)	(42.037)	(64.650)
Debiti commerciali	(13.067)	(11.523)				(24.590)
Altri debiti	(7.247)					(7.247)
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>(22.477)</b>	<b>(91.937)</b>	<b>(87.937)</b>	<b>(21.660)</b>	<b>(50.224)</b>	<b>(274.235)</b>
<b>ATTIVITA'</b>						
Crediti finanziari	16					16
Crediti commerciali	2.989	2.455				5.444
Fondo svalutazione crediti comm.li						(1.540)
Altri crediti	821					821
Disponibilità liquide	3.163					3.163
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>6.989</b>	<b>2.455</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.904</b>
<b>Esposizione netta al 31 dicembre 2008</b>	<b>(15.488)</b>	<b>(89.482)</b>	<b>(87.937)</b>	<b>(21.660)</b>	<b>(50.224)</b>	<b>(266.331)</b>
(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, vs enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari.						

Al 31 dicembre 2008, il debito finanziario verso parti correlate non comprendeva quello relativo a Tikal S.p.A..

(\*\*) Di seguito l'analisi dei debiti commerciali per fasce di scaduto:

(migliaia di euro)- 31 dicembre 2008	A SCADERE	Meno di 30 gg	Da 30 a 60 gg	Da 60 a 90 gg	Da 90 a 120 gg	Oltre 120 gg	TOTALE SCADUTI	TOTALE
Debiti commerciali	(11.523)	(307)	(512)	(174)	(317)	(11.757)	(13.067)	(24.590)

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 significativi e il riscadenziamento a medio lungo termine di altri in scadenza. Per quanto riguarda il debito finanziario verso banca Popolare di Lodi si è ricevuta disponibilità al rinnovo di 75 milioni di euro..

Per quanto riguarda la rappresentazione dell'attuale crisi del mercato immobiliare si rimanda allo scenario di mercato della presente Relazione sulla gestione.

### Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale del Gruppo è garantire che sia mantenuto un adeguato rating creditizio ed adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti.

Il gruppo gestisce la struttura del capitale e lo modifica in funzione di variazioni nelle condizioni economiche. Per mantenere o adeguare la struttura del capitale, il gruppo può adeguare i dividendi pagati agli azionisti, rimborsare il capitale o emettere nuove azioni.

Nei primi giorni di aprile 2009 si è concluso l'aumento di capitale deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2008, con l'integrale sottoscrizione delle n. 30.588.099 azioni ordinarie IPI di nuova emissione oggetto dell'offerta, per un controvalore complessivo di Euro 30.588.099.

Il gruppo verifica il proprio capitale mediante un rapporto debito/capitale, ovvero rapportando il debito netto al totale del capitale più il debito netto. Il gruppo include nel debito netto, finanziamenti onerosi, debiti commerciali ed altri debiti, al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti. Il capitale include, obbligazioni convertibili ed il capitale attribuibile agli azionisti della capogruppo al netto degli utili netti non distribuiti.

(in migliaia di euro)	31.12.09	31.12.08
A. Indebitamento finanziario netto	77.914	226.930
B. Patrimonio netto	167.190	134.198
Totale patrimonio netto + indebitamento netto (A+B)	245.104	361.128
%	32%	63%

**Valore equo**

Di seguito è riportato un raffronto del valore contabile e del valore equo per categoria di tutti gli strumenti finanziari del Gruppo iscritti in bilancio.

(migliaia di euro)	Valore contabile		Valore equo	
	2009	2008	2009	2008
<b>Attività finanziarie</b>				
Cassa	12.795	3.163	12.795	3.163
Crediti finanziari non correnti verso terzi	54.908	-	54.908	-
Altri crediti finanziari non correnti verso correlate	-	-	-	-
Altri crediti finanziari correnti verso correlate	16	16	16	16
<b>Passività finanziarie</b>				
Debiti finanziari non correnti verso terzi	14.778	12.019	14.778	12.019
Debiti finanziari correnti verso correlate	-	86.892	-	86.892
Debiti finanziari correnti verso terzi	83.413	82.674	83.413	82.674
Altre passività finanziarie correnti verso terzi	1.208	-	1.208	-
Passività per locazioni finanziarie non correnti	43.530	45.918	43.530	45.918
Passività per locazioni finanziarie correnti	2.703	2.606	2.703	2.606

Il valore equo dei crediti e dei debiti finanziari, trattandosi di strumenti finanziari il cui tasso di interesse è ancorato a parametri di mercato per la relativa indicizzazione, è approssimato dal valore contabile.

**43. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI**

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, si precisa che nel secondo semestre 2009 è avvenuta la formalizzazione della cessione della partecipazione di IPI Porta Vittoria S.p.A. che ha permesso alla Società di ridurre il proprio indebitamento nei confronti del Gruppo Coppola per euro 79.927 migliaia e di estinguere il pegno sul 90% delle azioni della Lingotto 2000 S.p.A. rilevando un credito di euro 54.850 migliaia nei confronti della società Porta Vittoria S.p.A. Per ulteriori informazioni sulle operazioni significative non ricorrenti si rimanda alla nota 10.

**44. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI**

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, si precisa che nel corso del 2009 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 BILANCIO**

Dopo la chiusura dell'esercizio, nel gennaio 2010, è stata data esecuzione alla transazione con Risanamento, che era stata conclusa nel mese di agosto 2009 e divenuta efficace nel dicembre 2009. Con la transazione, ampiamente descritta nella Relazione sulla Gestione, IPI ha acquisito senza corrispettivo la Sviluppo Comparto 4 S.r.l. proprietaria di diversi immobili per un valore di 43 milioni di euro con accollati debiti per 16 milioni di euro.

Sempre in gennaio 2010 il Tribunale di Torino ha emesso decreto di archiviazione nei confronti della controllata ISI S.r.l. per il reato di falso in bilancio notificato nel 2007.

A fine febbraio, essendosi verificata la condizione risolutiva prevista, si sono risolti i contratti preliminari d'acquisto conclusi con il Gruppo Coppola nell'ambito della vendita di IPI Porta Vittoria, in forza dei quali IPI avrebbe acquistato tre immobili ad un prezzo di 58 milioni di euro con un debito accollato di 45 milioni di euro ed un netto di 13 milioni di euro che sarebbe andato per compensazione a ridurre il credito di IPI verso la società Porta Vittoria. A seguito della risoluzione IPI non acquista più i tre immobili previsti e il suo credito verso Porta Vittoria S.p.A. ritorna ad essere di circa 54 milioni di euro.

In relazione al finanziamento di Banca Popolare di Lodi in scadenza a giugno 2010 vi è la disponibilità di entrambe le parti al rinnovo del finanziamento in essere per un importo di 75 milioni di euro fino al 31 marzo 2011.

Diverse delle problematiche e incertezze rappresentate nella Relazione sulla Gestione al bilancio chiuso al 31 dicembre 2008 e che potevano inficiare la continuità aziendale, hanno avuto nel 2009 una evoluzione positiva. Per questo si ritiene che l'evoluzione prevedibile della gestione sia nel senso della continuità aziendale di una società immobiliare:

- con immobili di elevato standing a reddito (Lingotto),
- importanti iniziative di sviluppo acquisite con l'accordo Risanamento,
- con una presenza non marginale ed in crescita nei servizi immobiliari a terzi di property management, agency, advisory, development, project management, valutazioni, due diligence,
- con circa 151 milioni di immobili da trading (a valore di bilancio compresi quelli acquisiti il 19 gennaio con l'accordo Risanamento) in prevalenza a destinazione terziario da commercializzare, la cui vendita può dare maggiore flessibilità finanziaria.
- Un cash flow derivante dall'attività caratteristica positivo, se si escludono le operazioni straordinarie

Il Consiglio di Amministrazione ritiene quindi che, pur nell'attuale difficile situazione del mercato immobiliare e dell'economia in generale, il Gruppo IPI abbia un patrimonio immobiliare, le risorse professionali e finanziarie che gli consentono di sviluppare in continuità aziendale la propria 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 e valorizzazione di immobile ed aree. 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.

La fine ormai raggiunta di una situazione di emergenza societaria che ha provocato negli ultimi anni problemi finanziari, più attenzione a vicende giudiziarie e di contenziosi che alla attività imprenditoriale, metterà in condizioni il Gruppo IPI di ritornare ad essere come in passato leader del settore, e in questa direzione alcuni risultati positivi cominciano ad intravedersi, e a un risultato economico positivo della gestione ordinaria, con la componente straordinaria, di accantonamenti e svalutazioni che non dovrebbe più essere così determinante come nel recente passato.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente



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 dell'art. 156 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Agli Azionisti della  
IPI S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio 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 2009. 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 10 aprile 2009.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2009 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 Nella nota 1 delle note esplicative gli amministratori hanno descritto le operazioni di acquisto e di Offerta Pubblica di Acquisto obbligatoria e residuale tramite le quali la società IPI Domani S.p.A. è divenuta titolare di una partecipazione del 93,052% nel capitale della Società. Borsa Italiana S.p.A. ha conseguentemente disposto la revoca

dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario delle azioni della IPI S.p.A. a far data dal 15 ottobre 2009.

Inoltre nella stessa nota gli amministratori informano che Consob con Delibera 17173 del 10 febbraio 2010 ha incluso IPI S.p.A. nell'Elenco degli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante, ai sensi dell'art. 108 del Regolamento Emittenti.

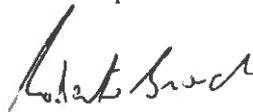
Nella nota 2 delle note esplicative gli amministratori hanno indicato di aver predisposto il bilancio d'esercizio anche in ottemperanza ai provvedimenti emanati dalla Consob in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

La presente relazione viene pertanto emessa ai sensi dell'art. 156 del D.Lgs. n. 58/98 in forza dell'incarico conferitoci in data 3 maggio 2006 dall'Assemblea degli Azionisti della IPI S.p.A. ancorché, come sopra indicato, la Società non sia più soggetta alle disposizioni del D.Lgs. n. 58/98 applicabili agli emittenti valori mobiliari ammessi alla negoziazione in mercati regolamentati a decorrere dalla data di revoca della quotazione sul Mercato Telematico Azionario.

- 5 La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nelle note esplicative al bilancio i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. La presente relazione non si estende a tali dati.
- 6 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 2009.

Torino, 29 marzo 2010

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 dell'art. 156 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58**

Agli Azionisti della  
IPI S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, 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 2009. 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 10 aprile 2009.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2009 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 Nella nota 1 delle note esplicative gli amministratori hanno descritto le operazioni di acquisto e di Offerta Pubblica di Acquisto obbligatoria e residuale tramite le quali la società IPI Domani S.p.A. è divenuta titolare di una partecipazione del 93,052% nel

capitale della Società. Borsa Italiana S.p.A. ha conseguentemente disposto la revoca dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario delle azioni della IPI S.p.A. a far data dal 15 ottobre 2009.

Inoltre nella stessa nota gli amministratori informano che Consob con Delibera 17173 del 10 febbraio 2010 ha incluso IPI S.p.A. nell'Elenco degli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante, ai sensi dell'art. 108 del Regolamento Emittenti.

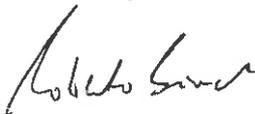
Nella nota 2 delle note esplicative gli amministratori hanno indicato di aver predisposto il bilancio consolidato anche in ottemperanza ai provvedimenti emanati dalla Consob in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

La presente relazione viene pertanto emessa ai sensi dell'art. 156 del D.Lgs. n. 58/98 in forza dell'incarico conferitoci in data 3 maggio 2006 dall'Assemblea degli Azionisti della IPI S.p.A. ancorché, come sopra indicato, la Società non sia più soggetta alle disposizioni del D.Lgs. n. 58/98 applicabili agli emittenti valori mobiliari ammessi alla negoziazione in mercati regolamentati a decorrere dalla data di revoca della quotazione sul Mercato Telematico Azionario.

- 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 consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2009.

Torino, 29 marzo 2010

KPMG S.p.A.



Roberto Bianchi  
Socio

IPI S.p.A.

SEDE LEGALE IN TORINO VIA NIZZA 262/57

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 31/12/2009 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 2009, ha effettuato numero cinque interventi di vigilanza riunendosi presso la sede della società; inoltre, ha partecipato a numero undici 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 31.12.2009 sottoposto alla Vostra approvazione; tale bilancio, il cui controllo analitico di merito spetta alla società di Revisione incaricata, chiude con una perdita di Euro 5.255.377 . 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.

In data 9 Aprile 2009 si è concluso l'aumento di capitale di Euro 30.588.099 ( già deliberato dal Consiglio d'Amministrazione nella riunione del giorno 11 novembre 2008 ) con l'integrale sottoscrizione di tutte le 30.588.099 azioni offerte. A seguito dell' iscrizione avvenuta il 15 aprile 2009 al Registro delle Imprese di Torino il nuovo capitale sociale di IPI s.p.a. in oggi è pari ad Euro 71.372.233 suddiviso in n. 71.372.233 azioni ordinarie del valore di Euro 1 cadauna e risulta interamente versato .

Nel corso del mese di giugno 2009 IPI DOMANI S.p.A., società interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A ( posseduta da Massimo Segre per il 60% e da Franca Bruna Segre per il 40 % ) ha acquistato azioni di IPI S.p.A pari al 75,87% del capitale sociale e successivamente ha lanciato un Offerta Pubblica d'Acquisto al termine della quale IPI DOMANI S.p.A. è risultata possedere in totale n. 66.413.306 azioni di IPI S.p.A. pari al 93,52% del capitale sociale della stessa . In ragione della rinuncia da parte di IPI DOMANI S.p.A a ricostituire il flottante, come prospettato al momento dell'Offerta Pubblica d'Acquisto, BORSA ITALIANA S.p.A ha disposto la revoca dalla quotazione nel Mercato Telematico Azionario delle azioni IPI a partire dal 15 ottobre

2009 .

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 del TUF destinate agli emittenti azioni diffuse tra il pubblico. Il Collegio Sindacale Vi informa, inoltre, di non aver avuto notizia nel corso dell'esercizio 2009 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 .

\*\*\*

Nella parte ordinaria dell'assemblea siete chiamati, tra l'altro, a deliberare sul conferimento dell'incarico di revisione contabile del bilancio separato e del bilancio consolidato degli esercizi 2010-2011-2012 con riferimento all'art. 116, comma 2, TUF a seguito dell'avvenuto *delisting* della società dal Mercato Telematico Azionario e dell'iscrizione nell'elenco degli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante.

Oltre a ciò vi è la proposta di autorizzazione ad acquistare e disporre di azioni proprie a sensi e per gli effetti degli artt. 2357 e 2357-ter del codice civile per un numero massimo di 14.000.000 azioni e comunque per un numero non superiore ad un quinto delle azioni costituenti il capitale sociale, ad un corrispettivo ricompreso tra un minimo di Euro 0,50 ed un massimo di Euro 1,90 per azione.

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 31.12.2009, alla proposta di destinazione dell'utile ed alle altre proposte formulate dal Consiglio d'Amministrazione.

\*\*\*

Nella parte straordinaria siete chiamati a deliberare sul progetto di fusione per incorporazione delle società interamente possedute Frala s.r.l. e Sviluppo Comparto 4 s.r.l., quest'ultima acquisita nell'ambito degli accordi transattivi intervenuti con Risanamento s.p.a.

Inoltre, Vi vengono proposte talune modifiche dello statuto sociale atte, essenzialmente, ad adeguare lo stesso al nuovo contesto normativo determinato dalla revoca della quotazione così come dall'iscrizione di IPI S.p.A. nell'elenco degli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante.

Tra le modifiche viene prevista la delega al Consiglio d'Amministrazione, per un periodo di cinque anni, ad aumentare in una o più volte il capitale sociale a pagamento e/o gratuitamente fino ad Euro 200 milioni e ad emettere obbligazioni convertibili .

Quanto proposto dal Consiglio d'Amministrazione nella parte straordinaria trova il nostro consenso .

Torino, 29 marzo 2010

Il Collegio Sindacale

*(Dott. Antonio Massimo Musetti- Presidente)*

*( Dott. Fabrizio Manacorda – Sindaco Effettivo )*

*(Dott. Carlo Re - Sindaco Effettivo )*

IPI S.p.A.

SEDE LEGALE IN TORINO VIA NIZZA 262/57

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

2009 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 2009 nonché la relazione sulla gestione del gruppo.

Il Bilancio chiude con un utile di Euro 470.000, un totale attivo di Euro 347.778 migliaia ed un patrimonio netto di Euro 167.190 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 controllo legale dai rispettivi Collegi Sindacali.

b) Controllo della relazione sulla gestione

1. La relazione degli amministratori sull'andamento della gestione che corredata 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, 29 marzo 2010

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 al bilancio al 31 dicembre 2009*

### 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..

In data 9 ottobre 2009 Borsa Italiana S.p.A. ha disposto la revoca dalla quotazione nel Mercato Telematico Azionario delle azioni IPI a decorrere dal 15 ottobre 2009 - al termine dell'Offerta Pubblica di Acquisto che ha portato IPI DOMANI S.p.A., società interamente controllata da MI.MO.SE S.p.A., a possedere il 93,05% del capitale sociale di IPI S.p.A.

IPI S.p.A., come da delibera CONSOB del 10.02.2010 n. 17173, risulta ora iscritta 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, ad 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. da quando questa nel corso del 2009 ne ha assunto il controllo e nominato i componenti il Consiglio di Amministrazione. Fino a tale momento la società non era soggetta ad alcuna attività di direzione e coordinamento.

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.

In data 11 novembre 2008 il Consiglio di Amministrazione, a valere sulla delega di cui all'art. 6 dello Statuto (che attribuiva agli Amministratori la facoltà, per il periodo di cinque anni dalla deliberazione dell'Assemblea del 4 maggio 2004, di aumentare in una o più volte il capitale fino ad un ammontare di 100 milioni di euro) ha deliberato di aumentare, a pagamento, il Capitale Sociale da euro 40.784.134 a euro 71.372.233, e cioè di euro 30.588.099, mediante emissione di n. 30.588.099 azioni da nominali euro 1 cadauna, godimento regolare, da offrire in opzione agli Azionisti nel rapporto di 3 azioni ogni 4 possedute.

In data 9 aprile 2009 le operazioni relative all'aumento capitale si sono concluse con l'integrale sottoscrizione delle n. 30.588.099 azioni ordinarie di IPI di nuova emissione oggetto dell'offerta.

### **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.	(*)66.413.306	93,052
FINPACO PROPERTIES S.p.A. in liquidazione con vincolo di sequestro penale e diritto di voto al custode giudiziario	(**) 3.853.360	5,399

(\*) n. 66.413.306 ( 93,052%) 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.

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

### Composizione

Il Consiglio di Amministrazione al 31 dicembre 2009 - che resterà in carica fino all'Assemblea che discuterà il Bilancio al 31 dicembre 2011 - è stato nominato dall'Assemblea del 11 dicembre 2009 e risulta così composto:

<i>Componenti</i>	<i>Carica</i>	<i>esecutivi</i>	<i>non esecutivi</i>	<i>indipendenti</i>
BRUNA SEGRE Franca	Presidente	X		
SEGRE Massimo	Vice Presidente e Amministratore Delegato	X		
MOSCATELLI Vittorio	Amministratore Delegato	X		
CERIA Esterino	Amministratore		X	X
PEZZUTO Donato Maria	Amministratore		X	X

In data 1° gennaio 2009 il Consiglio di Amministrazione era così composto: Francesco TATO', Riccardo BONASSO, Silvano BOROLI, Giovanni FERRERI, Pier Ettore OLIVETTI RASON, Giovanni OSSOLA, Donato PEZZUTO.

In merito alla composizione del Consiglio di Amministrazione si ricorda in particolare che:

- in data 23 e 26 giugno 2009 hanno rinunciato al mandato i consiglieri BOROLI Silvano e OLIVETTI RASON Pier Ettore;
- in data 30 giugno 2009 sono stati cooptati come Consiglieri di amministrazione i signori SEGRE Massimo e MOSCATELLI Vittorio in sostituzione di BOROLI Silvano e OLIVETTI RASON Pier Ettore

In pari data il Consiglio di Amministrazione ha nominato Vittorio MOSCATELLI Amministratore Delegato a seguito della rinuncia al mandato da parte di Francesco TATO' che in quel momento ha mantenuto la carica di Presidente.

- in data 27 ottobre 2009 Francesco TATO' ha rinunciato alla carica di Presidente e al mandato di Consigliere;
- in data 9 novembre 2009 Franca BRUNA SEGRE è stata cooptata in qualità di amministratore e nominata Presidente del Consiglio di Amministrazione, in sostituzione di Francesco TATO';
- inoltre, a seguito della rinuncia alle loro cariche dei consiglieri Riccardo BONASSO, Giovanni FERRERI, Giovanni OSSOLA, Donato PEZZUTO, venuta meno la maggioranza dei Consiglieri nominati dall'Assemblea degli azionisti, l'intero Consiglio è decaduto;

L'Assemblea degli azionisti in data 11 dicembre 2009 ha nominato i componenti il Consiglio di Amministrazione nelle persone di: Franca Bruna Segre, Massimo Segre, Vittorio Moscatelli, Esterino Ceria, Donato Maria Pezzuto

il Consiglio di Amministrazione riunitosi l'11 dicembre 2009, dopo l'Assemblea degli Azionisti, ha deliberato di nominare – con il parere favorevole del Collegio Sindacale - Presidente del Consiglio di Amministrazione Franca BRUNA SEGRE, Vice Presidente e Amministratore Delegato Massimo SEGRE, Amministratore Delegato Vittorio MOSCATELLI,

I requisiti di professionalità e onorabilità sono stati riconosciuti in capo a tutti i componenti del Consiglio, inoltre - in capo agli amministratori Esterino CERIA, Donato Maria PEZZUTO - è stata riconosciuta la sussistenza del requisito di indipendenza previsto alla legge.

Dal 1 gennaio 2009 al 31 dicembre 2009 il Consiglio in carica si è riunito 11 volte per esaminare ed 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.

#### **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 della Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni Spa; di Cofito Spa; Studio Segre Srl; Savio S.p.a.;
- Presidente del Collegio Sindacale di Ceria Immobiliare S.p.a.; Effe Esse 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;

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 Banca Intermobiliare S.p.A., 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.

#### **PEZZUTO Donato, Amministratore**

E' nato a Lecce il 6/7/1968, ha conseguito il Diploma di Laurea in Economia e Commercio presso la Facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Pisa, Dottore Commercialista e Revisore Contabile. Svolge incarichi di Curatore Fallimentare, Commissario Giudiziale, Liquidatore Giudiziale, Custode e Amministratore Giudiziario, C.T.U. in giudizi civili e Perito in procedimenti penali.

#### **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**

L'assemblea degli azionisti del 11 dicembre 2009 ha deliberato di fissare gli emolumenti al Consiglio di Amministrazione in:

- euro 3.000 (tremila) il compenso lordo annuale da attribuire ai singoli consiglieri, pro rata temporis,

- euro 1.000 (mille) il compenso lordo per la partecipazione ad ogni riunione del consiglio di amministrazione

L'assemblea, ai sensi dell'art. 2390 comma 1 del C.C. consente ai consiglieri di assumere altri incarichi.

Il Consiglio di Amministrazione riunitosi dopo l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato di corrispondere, sentito il parere favorevole del Collegio Sindacale, oltre ai compensi sopra indicati:

- euro 150.000 (centocinquantamila) lordi annuali al Presidente Franca BRUNA SEGRE,
- euro 300.000 (trecentomila) lordi annuali all'Amministratore Delegato Vittorio MOSCATELLI,
- euro 100.000 (centomila) lordi annuali al Vice Presidente/Amministratore Delegato Massimo SEGRE.

In precedenza gli emolumenti per il Consiglio di Amministrazione, deliberati dall'Assemblea degli Azionisti a termini di legge erano pari ad euro 700.000 su base annua. Il Consiglio ha ripartito al proprio interno, con il parere dei Sindaci, tale somma riconoscendo al Presidente un emolumento di 340.000 euro e un emolumento di 60.000 euro cadauno degli altri n. 6 Amministratori.

Successivamente il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 11 settembre 2007, su proposta del Comitato per la Remunerazione, aveva deliberato di riconoscere:

- a un compenso fisso in misura pari ad Euro 660.000 su base annua a Francesco TATO' per la carica di Amministratore Delegato;
- un trattamento di fine mandato, da corrispondersi in aggiunta all'emolumento ordinario maturato, esclusivamente per il caso di cessazione anticipata dell'incarico da Amministratore Delegato e/o da Presidente per ragioni diverse dalla revoca per giusta causa o dalla rinuncia senza giusta causa, determinato nella misura di sei mensilità.
- euro 12.000 (dodicimila) lordi annuali a ciascuno dei componenti il Comitato per la Remunerazione e il Comitato di Controllo Interno;
- euro 12.000 (dodicimila) lordi annuali al Lead Independent Director-

Nel corso dell'esercizio 2009 sono stati corrisposti compensi agli amministratori nella misura sopraindicati, e compensi corrisposti agli Amministratori sono esposti nell'apposita tabella della Nota Integrativa del Bilancio di esercizio.

## Comitati

Il Consiglio di Amministrazione, in considerazione del delisting e del nuovo assetto societario della IPI Spa non ha provveduto a rinominare i componenti del Comitato al Controllo Interno e del Comitato di Remunerazione e per conseguenza del Lead Independent Director.

## 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 tre 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, Riccardo Rota, Marco Giuliani.

In data 21 ottobre 2009 Riccardo Rota, sindaco supplente della Società, ha rassegnato le dimissioni in quanto la carica non è sostanzialmente compatibile con altro incarico assunto presso un istituto di credito che opera anche con la IPI S.p.A.

Tenuto conto di quanto prescrive l'art. 2397 del Codice Civile - che prevede che il Collegio Sindacale sia composto oltre che dai sindaci effettivi anche da due sindaci supplenti -

l'Assemblea degli Azionisti del 11 dicembre 2009 ha deliberato di non procedere alla sostituzione di Riccardo ROTA sebbene lo Statuto preveda tre supplenti.

Il Collegio Sindacale al 31 dicembre 2009 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.

## CONTROLLO CONTABILE E SOCIETÀ DI REVISIONE

Il controllo contabile è esercitato ai sensi di legge da una società di revisione iscritta nell'albo speciale tenuto da Consob.

Il controllo e la revisione contabile sono attribuiti alla 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 semestrale, 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**

Nel corso del 2009 il Consiglio di Amministrazione ha approvato le integrazioni apportate al Modello di Organizzazione Gestione e Controllo di IPI S.p.A. - adottato il 18 dicembre 2007 - al fine di renderlo coerente con le disposizioni normative in materia, emanate a tale data.

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.

A seguito del *delisting* di IPI è in corso l'adeguamento del Modello Organizzativo nonché l'aggiornamento con le ultime disposizioni normative in materia.

Il Modello Organizzativo di IPI S.p.A. è disponibile sul sito della Società [www.ipi-spa.com](http://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 Consiglio di Amministrazione aveva adottato il "*Codice di comportamento in materia di Internal Dealing e di tenuta del Registro delle Persone che hanno accesso a Informazioni Privilegiate*" e fino a quando la società è stata quotata è stato reso operativo.

A seguito del delisting nell'ottobre 2009 non vi è più materia oggetto di regolamentazione. Restano peraltro 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 D.lgs. 58/98)

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.

A seguito delle modifiche al TUF (art. 154 bis del D. Lgs. 58/98), introdotte dalla legge 262/05, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ha avviato un progetto finalizzato all'attuazione e implementazione del sistema di controllo contabile introdotto dalla summenzionata normativa.

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 Dirigente Preposto - 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 e del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, 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

Nella predisposizione delle procedure si è tenuto conto anche dei controlli previsti dalle best practice in tema di controllo interno e le medesime includono specifiche checklist la cui predisposizione è finalizzata a supportare il Responsabile della Funzione Amministrazione, Finanza e Controllo nella verifica del completamento delle attività di controllo implementate in ogni singolo processo.

Si informa, infine, che il "Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari" è attualmente ancora presente in IPI S.p.A. in quanto tale carica sociale è prevista dall'art. 12 dello Statuto Sociale. Infatti, a seguito del "*delisting*" di IPI Spa 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.