

IPI S.p.A.

Sede Torino, via Nizza n. 262/59 - Capitale sociale euro 71.372.233,00 i.v.

Registro delle Imprese e Codice Fiscale n. 02685530012

Direzione e coordinamento MI.MO.SE. - Società per Azioni- Torino, via Valeggio n. 41

\* \* \* \* \*

**VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DEL 12 APRILE 2011**

\* \* \* \* \*

Il dodici aprile duemilaundici, in Torino, presso la sede della Società, via Nizza n. 262/59, alle ore 11, si è riunita in prima convocazione l'Assemblea ordinaria degli Azionisti IPI S.p.A., convocata con avviso pubblicato sul quotidiano "Finanza & Mercati" in data 12 marzo 2011, così come prescritto dall'articolo 9 dello Statuto sociale per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

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

Nel giustificare l'assenza del Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott.ssa Franca BRUNA SEGRE, ai sensi dell'articolo 11 dello Statuto sociale assume la presidenza e regola lo svolgimento dell'Assemblea il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato Dott. Massimo SEGRE il quale, con il consenso dell'assemblea, chiama a fungere da Segretario l'Avv. Erica NOTARNICOLA.

Il Presidente informa che è funzionante un sistema di registrazione dello svolgimento dell'Assemblea al fine di agevolare la stesura del verbale della riunione e che sono presenti in sala alcuni collaboratori per motivi di servizio, più precisamente il Direttore Generale Dott. Fosco FERRATO ed il Direttore Amministrativo e Finanziario Dott. Giorgio CAVALLO.

Informa che l'elenco nominativo dei partecipanti all'Assemblea verrà inserito quale allegato al

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

Un rendiconto sintetico delle votazioni contenente l'elenco di coloro che hanno espresso voto favorevole o voto contrario alla delibera e il numero delle astensioni sarà reso disponibile sul sito internet della Società entro cinque giorni dalla data dell'Assemblea secondo i dettami dell'art. 125-quater, comma 2, del T.U.F. e sarà allegato al presente verbale (allegato "B") per farne parte integrale e sostanziale.

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

Fa presente che l'elenco degli azionisti con percentuali di possesso superiore al 2% del capitale sociale con diritto di voto, risultanti dal libro soci integrato dalle altre informazioni a disposizione della Società alla data del 11 aprile 2011, è il seguente:

\* IPI DOMANI S.p.A. n. 66.613.725 azioni (93,332%)

\* FINPACO PROPERTIES S.p.A. in liquidazione n. 3.853.360 azioni (5,399%).

Comunica che gli azionisti di ultima istanza che partecipano al capitale della IPI S.p.A. con percentuali di possesso superiore al 2% alla data del 5 aprile 2011 sono:

\* SEGRE Massimo che indirettamente possiede n. 66.613.725 azioni ordinarie, pari al 93,332% del capitale sociale con diritto di voto;

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

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

Informa che oltre ad esso, quale Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato della Società, sono presenti l'Amministratore Delegato Dott. Vittorio MOSCATELLI e il Consigliere Dott. Claudio RECCHI mentre hanno giustificato l'assenza il Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott.ssa Franca BRUNA SEGRE ed il Consigliere Rag. Esterino CERIA.

Precisa che sono inoltre presenti i Sindaci:

Dott. Antonio Massimo MUNETTI - Presidente del Collegio Sindacale

Dott. Fabrizio MANACORDA - Sindaco effettivo

Dott. Carlo RE - Sindaco effettivo.

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

Chiede a chi fosse eventualmente carente di legittimazione al voto ai sensi di legge di farlo presente.

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

Comunica che sono presenti in proprio o per delega azionisti rappresentanti n. 66.614.230 azioni con diritto di voto pari al 93,333% delle n. 71.372.233 azioni costituenti il capitale sociale.

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

Comunica che nel fascicolo (allegato "C") di bilancio consegnato, insieme alla relazione e al bilancio civilistico vi è il bilancio consolidato di gruppo dell'esercizio 2010 che, pur non essendo oggetto di discussione e di approvazione da parte dell'Assemblea, fornisce una più ampia e

significativa informazione agli Azionisti, nel medesimo fascicolo si trova allegata altresì la Relazione di Corporate Governance.

Con riferimento agli adempimenti connessi all'incarico di revisione del bilancio e di controllo continuativo della regolare tenuta della contabilità, il Presidente informa che la KPMG S.p.A. ha fatturato un corrispettivo complessivo di euro 40.550,00 di cui:

- \* euro 30.550,00 a fronte di n. 377 ore di revisione impiegate per il bilancio civilistico e per i controlli periodici sulla regolare tenuta della contabilità;
- \* euro 7.300,00 a fronte di n. 87 ore di revisione impiegate per il bilancio consolidato;
- \* euro 2.700,00 per spese.

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

“Relazione sulla gestione e bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2010. Relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative” e chiede all'Assemblea se è d'accordo a che venga omessa la lettura della relazione sulla gestione e del bilancio d'esercizio, procedendo ad una più generale illustrazione dell'andamento del Gruppo e dando invece integrale lettura della proposta di destinazione del risultato d'esercizio.

L'Assemblea acconsente.

Entra il Dott. Marco BAVA con la comunicazione della propria Banca ma senza che la stessa abbia prodotto il relativo flusso meccanografico.

Il Presidente dispone che venga immediatamente contattata la Banca, ammettendo per il momento come uditore il Dott. Marco BAVA alla riunione.

Il Presidente riprende la trattazione dell'ordine del giorno e, avuto il consenso dell'Assemblea, dà lettura della proposta di destinazione del risultato dell'esercizio 2010 riportata alla pagina 56 del fascicolo di bilancio distribuito e che qui di seguito si trascrive:

"Signori Azionisti,

Vi proponiamo di

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

Il Presidente passa poi la parola al Dott. Vittorio MOSCATELLI il quale espone sinteticamente l'andamento del Gruppo.

L'Amministratore Delegato passa ad esaminare i dati relativi al Bilancio consolidato rappresentativi dell'attività della Società indicando i ricavi di quest'ultima nell'anno 2010 in euro 38 milioni con incremento rispetto al 2009 su tutte le linee di business, vendita di immobili, canoni di locazione, ricavi di servizi immobiliari e ricavi alberghieri.

Il margine operativo della Società è migliorato rispetto a quello dell'esercizio precedente essendo interamente frutto di attività correnti e non influenzato dal rilascio netto di fondi che nel 2009 ammontavano a circa 4,5 milioni di euro.

Il risultato operativo ammonta a 3,4 milioni e il Gruppo chiude l'esercizio 2010 con una perdita di 1,9 milioni di euro sulla quale grava la svalutazione, di circa 1 milione di euro, avvenuta su di un immobile sito in Firenze oggetto di una vicenda che lo ha coinvolto ed emersa in questi ultimi mesi.

Si tratta di un immobile attualmente vuoto e precedentemente locato ad ENEL per il quale il Comune nel nuovo piano regolatore ipotizza la trasformazione in zona residenziale; la Società nel frattempo ha presentato richiesta di destinazione dello stesso ad uso uffici, ma il Comune ha risposto che tale immobile è da destinarsi a servizi pubblici e non ad uffici privati. Tale decisione è stata impugnata di fronte al T.A.R., ma valutando anche la possibilità che il ricorso non venga accolto, è parso prudente significare tale situazione con la svalutazione menzionata.

Dal punto di vista economico evidenzia che non ci sono stati rilasci di fondi nel 2010 sebbene ci sia stata una decisione della Commissione Tributaria Provinciale favorevole alla Società per quanto attiene il contenzioso tributario e che ridurrebbe l'onere per imposte, sanzioni ed interessi della IPI ad un valore di circa 3,4 milioni di euro a fronte di un accantonamento a fondi di 14 milioni di euro.

Si è deciso di non rilasciare detti fondi essendo la citata decisione della Commissione Tributaria Provinciale relativa solo al primo grado di giudizio ed essendo quindi ancora passibile di rettifiche.

Il Dott. Vittorio MOSCATELLI espone il dato relativo al patrimonio immobiliare del Gruppo che a fine dicembre 2010 era di circa 300 milioni con una valutazione di mercato, fatta dalla Società, di circa 360 milioni di euro.

Prosegue indicando che, dopo la delibera dello scorso novembre con la quale l'Assemblea approvava una distribuzione di dividendo straordinario pari ad euro 0,60 per ciascuna azione, la situazione finanziaria della IPI presenta un patrimonio netto inferiore rispetto all'esercizio precedente pari a 122,4 milioni di euro e nell'ambito dell'indebitamento netto di circa 168 milioni di euro vi è, però, da tener presente l'indubbio vantaggio di aver trasformato un indebitamento a breve di 75 milioni di euro in un indebitamento a lungo termine che sicuramente rende più agevole il rimborso dello stesso.

Per quanto attiene le vendite nel 2010 il Gruppo ha alienato immobili per un valore di euro 10,3 milioni mentre continua la vendita frazionata di Via Magenta su Milano.

Per gli investimenti a lungo e medio termine ed in particolare per il Lingotto nel 2010 è migliorata l'occupazione di 4.000 mq, residuando ad oggi su lingotto circa 2.500 mq di libero, mentre si sta lavorando per riqualificare alcune aree; i contratti relativi agli immobili locati su Bologna e Firenze sono invece stati confermati e prolungati.

Prosegue evidenziando i dati relativi alle aree di sviluppo che sono attualmente oggetto di riqualificazione, valorizzazione e progettazione in particolare per l'area di Pavia dove è stato presentato un progetto al Comune e su alcune aree di Torino oggetto di proposte di progetto di sviluppo presentate al Comune.

Per quanto riguarda il settore dell'intermediazione l'Amministratore Delegato relaziona sull'apertura della filiale di Bologna e sul potenziamento della filiale di Milano, nonché sull'aumento significativo dei ricavi anche se supportati da un'importante campagna promozionale tesa a riposizionare il marchio IPI su questo settore, campagna che ricorda essere stata interamente spesa a conto economico.

Rende noto che a breve verrà aperta una filiale a Roma e in autunno a Padova e che i mandati di vendita in portafoglio sono in continua crescita e ad oggi ammontano a circa 390 milioni di euro, segnala il ritorno di investitori istituzionali che stanno dando incarichi a IPI riconoscendone la qualità di intermediario qualificato che si distingue dalle strategie di franchising che ormai tutte le reti utilizzano e che non è funzionale per le esigenze di questi investitori.

Nei servizi immobiliari, sebbene l'acquisizione di nuova clientela risulti più lenta, la Società presenta ricavi sostanzialmente allineati a quelli del 2009 ma con differenze sostanziali a livello qualitativo poiché nel 2009 erano presenti diversi incarichi "spot" mentre nel 2010 si sono assunti incarichi che permettono ricavi ricorrenti.

Il Dott. Vittorio MOSCATELLI accenna alla partecipazione di IPI ad una serie di gare indette da investitori che dovrebbe aprire il mercato a nuovi clienti.

Sull'accessoria attività alberghiera, intesa come valorizzazione degli immobili ad uso albergo, la Società ha affidato il contratto di management ad un'altra catena alberghiera, la NH Hoteles, che ha permesso la stipula di un contratto, analogo a quello cessato con il Gruppo Starwood, a costi inferiori.

Ad oggi i tentativi fatti per passare da una situazione di management ad una locazione delle strutture alberghiere non sono risultati soddisfacenti pertanto si è optato per proseguire questo tipo di attività atipica per la IPI attendendo un nuovo interesse del mercato per questo settore.

Riprende la parola il Dott. Massimo SEGRE che ringrazia l'Amministratore Delegato e dà atto che al momento non è stato possibile accertare la legittimazione in proprio del Dott. Marco BAVA a partecipare all'Assemblea in quanto non risulterebbe trasmessa la prescritta comunicazione da parte della Banca incaricata.

Ringrazia il Sig. Aldo GNAVI per aver consentito al Dott. Marco BAVA di poter partecipare compiutamente all'Assemblea tramite il conferimento di delega sui titoli di sua proprietà e che, con questo gesto, permette una più completa dialettica assembleare, comunica comunque l'intenzione della Società di presentare formale richiesta di chiarimento alla banca interessata affinché tali disguidi non abbiano a ripetersi in futuro. Dispone che il Signor GNAVI venga quindi ammesso quale uditore alla presente Assemblea, mentre il Dott. BAVA partecipa ora quale delegato del Signor GNAVI.

Il Dott. Massimo SEGRE chiede all'Assemblea e al Collegio Sindacale se è d'accordo a che venga omessa la lettura della relazione del Collegio stesso allegata al fascicolo consegnato agli Azionisti, ottenuto il consenso apre la discussione sul punto all'ordine del giorno dando parola al Dott. Marco BAVA.

L'Azionista BAVA concorda con quanto appena detto dal Presidente unendosi alla protesta nei confronti di Unicredit che più volte lo ha messo in difficoltà con disguidi tecnici che hanno portato a ritardi nelle comunicazioni a dispetto dei costi sostenuti per i servizi richiesti.

Osserva poi come al suo arrivo gli ascensori e le scale mobili che permettono l'accesso alla struttura ove è sita la sede della Società fossero bloccati per un intervento di manutenzione, rendendo di fatto difficoltoso raggiungere il luogo ove si tiene la riunione dell'Assemblea.

Preso atto dell'esposizione appena terminata in merito alle aree di Torino oggetto di progetti di valorizzazione chiede che vengano meglio identificate queste aree e che vengano più approfonditamente esposti i termini dei relativi progetti.

Chiede poi se le cifre indicate relativamente al volume dell'intermediato siano indicative del valore degli immobili o del numero di contratti.

In tema di bilancio fa notare come la situazione sia tecnicamente peggiorata a causa di una scelta di "politica industriale" che ha dato origine al dividendo straordinario deliberato a novembre 2010 e all'acquisto di immobili, in parte provenienti dalla controllante MILMO.SE. S.p.A.

Manifesta la sua preoccupazione per la situazione, a suo dire, critica in cui verte la Società stante l'aumento dell'indebitamento il cui contrappeso è costituito unicamente dalla valutazione fatta sugli immobili che, come noto, risultano essere soggetti a svalutazioni, com'è puntualmente accaduto, e che rendono tale quantificazione aleatoria.

Ulteriore motivo di apprensione è, per il Dott. BAVA, il credito vantato nei confronti del Sig. Coppola, in merito al quale chiede all'Organo amministrativo di illustrare i termini della dilazione e dei tassi d'interesse pattuiti, adducendo una scarsa fiducia nella solvibilità di tale debitore; chiedendo altresì se siano monitorate le garanzie di tale credito, in particolare il progetto di Porta Vittoria, e se le stesse siano state oggetto di rivalutazione.

Prosegue chiedendo maggiori informazioni e chiarimenti sull'operazione che ha portato alla svalutazione apportata all'immobile di Firenze e a quanto ammonti detta svalutazione.

A proposito del crescente indebitamento il Dott. BAVA chiede anche ulteriori chiarimenti sui costi ed in particolare sui tassi d'interesse variabili applicati e sull'eventualità di copertura del rischio con contratti derivati, interpretando tali dati quali segnali prospettici allarmanti, ravvisando un eccessivo investimento in immobili e auspicando piuttosto una valorizzazione di quelli già acquisiti.

Facendo riferimento alla tabella relativa al patrimonio immobiliare (pag. 20 del fascicolo di bilancio) sostiene che la stessa è un perfetto esempio di scuola ma che non rappresenta un piano industriale veritiero.

Come dallo stesso BAVA sostenuto in sede di esame per l'abilitazione alla professione di dottore commercialista a fronte della Dott.ssa BUSSI che a seguito di tali affermazioni ha rigettato la sua candidatura (aneddoto che il Dott. BAVA ripeterà più volte nel corso del suo intervento e che per brevità ed estraneità all'argomento trattato viene qui riportato in quest'unica occasione), l'Azionista fa presente che a suo parere gli unici due dati rilevanti, e di cui chiede conto agli Amministratori, sono il tasso di rendimento interno e quello relativo al costo del denaro, sostenendo che solo in caso di equilibrio tra tali dati sussisterebbero le condizioni per un proficuo lavoro della Società.

Continua interrogandosi sulle capacità finanziarie ed industriali del Sig. Coppola di gestire l'operazione Porta Vittoria, poiché ritiene che questo sia il fulcro delle asserite garanzie del credito vantato da IPI.

Parla poi dei progetti di sviluppo, in particolare di 170.000 mq a Pavia, 17.000 mq a Napoli e dell'aera di Marentino facendo presente che sono già stati investiti 23 milioni di euro e si chiede quanti la Società ha ancora intenzione di investire.

Passa quindi ad esaminare l'attività alberghiera che ritiene essere sempre stata un "buco nero" difficile da gestire; chiede come si è ottenuta una differenza così abissale tra i ricavi dell'esercizio precedente e l'ottima ripresa ottenuta in pochi mesi a fine 2010, interrogandosi sull'origine della stessa.

A questo punto della discussione, alle ore 11,40, il Consigliere Dott. Claudio RECCHI lascia la riunione.

Il Dott. BAVA prosegue accennando a quanto riportato a pagina 28 del fascicolo di bilancio

chiedendo chiarimenti in merito alla vertenza insorta tra il Comune di Torino e la Lingotto Parking relativamente ai canoni di locazione dei parcheggi in uso e rispetto alla quale viene indicato un rilievo economico di circa 330.000 euro, così come rispetto alle operazioni di vendita dell'immobile di C.so Magenta a Milano l'Azionista chiede che vengano meglio quantificati i guadagni calcolati al netto dei costi.

Prosegue dichiarando di non condividere il principio secondo il quale l'indebitamento finanziario della Società è stato calcolato al netto del credito finanziario di Porta Vittoria poiché, a suo avviso, non si tratta di un credito certo. Sostiene che la situazione finanziaria fotografata con il bilancio 2010 non sia veritiera poiché non sono stati presi nella dovuta considerazione l'aleatorietà della valutazione degli immobili, l'alto rischio insito nel credito vantato nei confronti del Sig. Coppola e l'alto indebitamento correlato a questo rischio.

Fa notare che il peggioramento del conto economico è anche conseguenza dell'indebitamento relativo agli immobili Sviluppo Comparto 4 e al finanziamento richiesto per Via Manzoni a Milano, teme che gli oneri finanziari tenderanno ad esplodere anche in virtù dei menzionati progetti di sviluppo che richiederanno altri investimenti ed esborsi.

Si interroga poi sul motivo per il quale solamente nel 2010 vengono computati un rimborso spese e dei ricavi in relazione alla elisuperficie della Bolla, voce che fino al 2009 non era presente in bilancio.

Passa poi ad esaminare le voci di costo dell'apertura di altre filiali IPI sul territorio nazionale interrogandosi sull'opportunità di tale scelta ritenendo forse più vantaggioso un sistema di franchising che imporrebbe un maggior controllo, ovviabile a suo dire dalla ricerca di seri professionisti competenti e di fiducia, ma minori costi.

Il Dott. BAVA prende poi in considerazione i dati relativi alla controllata IPI SERVIZI S.r.l. il cui risultato d'esercizio è in perdita anche a fronte dei significativi costi del personale che ad

oggi risulta in esubero rispetto ai mandati in essere, avvalta la decisione di non ridurre il personale in forza in virtù dell'acquisizione di nuova clientela ma chiede più informazioni sulle strategie che si intendono mettere in atto per raggiungere tale obiettivo.

Chiede poi conto dei 125.000 euro dovuti al Dott. SEGRE per consulenze e servizi ritenendo che la struttura della Società avesse a disposizione un organico tale da permetterle di gestirsi in autonomia ed economia, con l'occasione chiede di conoscere in dettaglio per ciascun Consigliere gli stipendi dell'Organo amministrativo.

Il Dott. BAVA fa poi riferimento all'impegno assunto da MI.MO.SE., in occasione della distribuzione del dividendo a fine 2010, a sottoscrivere eventuali aumenti di capitale ove ne ravvisasse la necessità, constatando che di tale impegno non ha avuto modo di vedere le prove e sottolineando che la discrezionalità che contraddistingue detto impegno evidenzia un conflitto di interessi.

Il Dott. Bava denuncia poi formalmente, secondo i dettami dell'art. 2408 codice civile, e chiede che il Collegio Sindacale voglia appurare i criteri ed i parametri che vincolano la MI.MO.SE. all'eventuale ricapitalizzazione della Società summenzionata, i criteri applicati per la valutazione degli immobili alienati da MI.MO.SE. e acquisiti dalla IPI, nonché la valutazione del credito, e dei rischi connessi allo stesso, vantato nei confronti del Sig. Coppola.

Il Presidente passa la parola al Dott. MOSCATELLI perché risponda ai quesiti posti.

L'Amministratore Delegato come prima cosa rinnova il suo rammarico per l'indisponibilità del servizio ascensori verificatosi ma sottolinea che la IPI è condomino, con altri, del Lingotto e che più volte la Società ha lamentato problemi di gestione, si tratta di un problema legato al progetto con cui è stata concepita la struttura e all'alta frequentazione del luogo.

Passa poi all'individuazione delle aree di valorizzazione, come indicato in Bilancio, si tratta degli immobili di Pavia, Napoli, Agnano e per certi versi anche Marentino e Villastellone:

L'intendimento della Società è quello di giungere ad una definizione progettuale degli strumenti urbanistici ed edilizi per poter in seguito prendere decisioni sull'eventuale alienazione o sulla edificazione degli stessi.

Il Dott. MOSCATELLI risponde quindi ai quesiti posti riguardo al settore intermediazione evidenziando che i 390 milioni di euro citati sono da intendersi come valore di incarichi ricevuti per promuovere la vendita, si lavora a provvigione, che varia tra il 2 ed il 3%, a conclusione della vendita. Gli incarichi stanno crescendo, sia come numero sia come valore, ma soprattutto come qualità dei soggetti mandataria.

Prosegue spiegando che la scelta di aprire sedi sul territorio nazionale è dettata anche dal fatto che il franchising è inflazionato e sta andando molto male anche per la sofferenza dei vari soggetti che tendono a non pagare le commissioni e le royalty alla casa madre. Rilevante sarebbe poi la presenza di molti altri operatori nel settore, per cui IPI arriverebbe tardi su tale segmento di mercato e sarebbe quindi costretta ad acquistare una rete.

La scelta di aprire filiali dirette ha costi limitati, i locali sono in affitto e per ognuna non si contano più di due dipendenti, si tratta di sviluppare una strategia di vendita ed un target molto differenti che permettono di aprire una sede in un capoluogo importante e muovere da lì su tutta la provincia.

Segnala che le perdite non sono legate ai costi fissi di gestione ma da un grosso investimento pubblicitario, di tipo istituzionale e di prodotto, fatto nell'anno passato per rilanciare il marchio, i prodotti e i servizi, recuperando così anche gli investitori istituzionali che, per tradizione, non affidano incarichi alle strutture di franchising.

Illustra la situazione di IPI SERVIZI descrivendo una struttura con grandi potenzialità ed è per questo motivo che si è scelto di non ridimensionarla diminuendo i costi, trattandosi di costi relativi a persone la cui professionalità è un valore aggiunto, ma di tentare di aumentarne i ricavi.

La Società ha già acquisito nuovi incarichi ricorrenti e, anche tramite la partecipazione a gare pubbliche per acquisire patrimoni immobiliari e valutazioni, cerca di implementare il patrimonio gestito, consapevole che ci sia ancora molto da lavorare per ottenere gli auspicati risultati.

Il Dott. MOSCATELLI brevemente puntualizza che i ricavi provenienti dall'elisuperficie della Bolla ci sono<sup>1</sup> sempre stati, seppur marginali e poco significativi, si tratta meramente di una diversa classificazione ed evidenziazione della voce di bilancio.

Passa poi a chiarire alcuni aspetti della controversia insorta tra il Comune di Torino e Lingotto Parking; si tratta di una questione interpretativa, puramente legale, di una clausola di concessione per la quale la Società paga un canone al Comune, il contenzioso riguarda la quantificazione di detto canone e sul punto si sta cercando di conciliare le opposte pretese.

Prosegue prendendo in considerazione le osservazioni fatte in merito all'indebitamento a tasso variabile, l'evidenziazione in bilancio di tale dato, spiega, è frutto della consapevolezza del rischio di mantenere questo tipo di tassi, nel contempo non si è provveduto a porre in essere strumenti di copertura ritenendo i costi relativi a tale operazione superiori ai vantaggi che ne sarebbero derivati.

Espone che la tendenza al miglioramento registrata nella gestione degli alberghi è frutto di una maggiore attenzione ma soprattutto si tratta di un fattore legato al mercato, l'obiettivo di cedere la gestione degli hotel non è ancora stato raggiunto anche perché si tratta di strutture molto grandi su una piazza, Torino, non troppo attiva in questo senso, auspica quindi un progressivo miglioramento dei risultati anche al fine di pervenire a concedere le strutture in locazione.

Interviene il Dott. SEGRE per dare atto che è pervenuta comunicazione dalla Unicredit a significare il mancato inserimento causa blocco informatico delle azioni del Dott. BAVA, detto inserimento è poi avvenuto alle ore 11,46 odierne, successivamente all'ora di inizio dei lavori assembleari e pertanto detti titoli non possono considerarsi nel computo del quorum assembleare.

Ringrazia quindi nuovamente il Sig. GNAVI che ha permesso al Dott. BAVA di partecipare compiutamente alla riunione.

Riprende la parola il Dott. MOSCATELLI in merito a Porta Vittoria. Il credito nel 2010 è stato ridotto di 3 milioni di euro per mezzo di una compensazione con altro debito della Società.

E' stato poi concluso un accordo che anticipa il versamento di 10 milioni di euro al 31.12.2011, abbreviandone la scadenza, e una successiva tranche per il restante importo la cui scadenza è stata prorogata di un anno. Il prosieguo dei lavori del cantiere viene costantemente monitorato, si rileva che avanzando lo stato dei lavori il cantiere ha incrementato il suo valore e conseguentemente consolidato la garanzia prestata a fronte dell'indebitamento. Il tasso di interesse applicato è quello EURIBOR che, per contratto, verrà pagato alla naturale scadenza al 31.12.2013. In merito alla asserita mancanza di trasparenza ricorda che nello scorso anno l'argomento è stato oggetto di comunicazioni ad hoc.

Prosegue ripetendo quanto già esposto in merito alla svalutazione, pari ad 1 milione di euro, applicata all'immobile sito in Firenze ribadendo che vi era stata da parte della Società una richiesta di utilizzo separato dei piani ad uso uffici privati, il Comune aveva respinto la DIA poiché riteneva che gli spazi in oggetto dovessero essere adibiti ad uffici pubblici, tale determinazione è ad oggi sottoposta all'attenzione del Tribunale Amministrativo Regionale e per questo motivo si è optato per la svalutazione dell'immobile così come descritta. Per quanto attiene altri immobili posseduti e gestiti dal Gruppo, dopo aver effettuato una valutazione interna degli stessi, non si è ritenuto che dovessero essere svalutati.

L'operazione Manzoni 44 viene poi approfonditamente riassunta dall'Amministratore Delegato, si è trattato di un'operazione con Parti Correlate e come tale è stata deliberata e commentata.

IPI ha acquistato da MI.MO.SE. le quote della Società Manzoni 44 al valore nominale di 10.000 euro, la società è risultata cessionaria del leasing dell'immobile di Via Manzoni in Milano,

pertanto si è provveduto a riscattare il bene ad un valore di mercato congruo ed inferiore a quello cui si sta tentando di vendere l'immobile frazionato. Il prezzo pagato, comprensivo di leasing e riscatto, è lo stesso al quale un terzo si era reso disponibile all'acquisto, nonché inferiore alla valutazione fatta dalla Banca che ha accordato un'apertura di credito ipotecario confermandone il valore.

Per quanto attiene i rapporti instaurati con lo Studio Segre si tratta di servizi, offerti a condizioni migliori, per i quali la IPI si rivolgeva già all'esterno, quali ad esempio la gestione paghe, il servizio tributario, l'ufficio titoli e il contenzioso per il quale ha svolto un eccellente lavoro che ha portato ad una differenza di circa 35 milioni di euro tra imposte, sanzioni ed interessi richiesti e quanto accertato in primo grado, e per il quale ha richiesto, al momento, solo le spese vive.

Riguardo ai compensi degli Amministratori che in bilancio sono riportati nella loro totalità, volendone il dettaglio il Dott. Vittorio MOSCATELLI indica che ammontano ad euro 300.000 all'Amministratore Delegato Dott. Vittorio Moscatelli, euro 150.000 al Presidente Dott.ssa Franca Bruna Segre, euro 100.000 al Vice Presidente Dott. Massimo Segre oltre ad euro 3.000 più un gettone di presenza per ciascun Amministratore.

Un ultimo accenno viene poi fatto relativamente alle aree di sviluppo su Torino ed in particolare il Dott. MOSCATELLI rende edotti i presenti sull'approvazione da parte della Giunta comunale di un primo piano di sviluppo dell'area parcheggio sita nei pressi del comprensorio che ospita Eataly. Si tratta di un progetto volto alla trasformazione in area residenziale di una parte dell'area interessata e, sull'area parcheggio della Società, la realizzazione di 9/15.000 mq di SLP a destinazione commerciale terziario in merito al quale sono state fatte delle controproposte atte a migliorare il progetto della Giunta e si attendono sviluppi.

Altra proprietà di IPI in via di sviluppo è sita nei pressi di Via Pianezza dove è presente una superficie di 10.000 mq di uffici affittati, un'area parco ed un edificio vincolato alla

sovrintendenza con la cessione del quale al Comune si potrebbe ottenere una possibilità edificatoria importante.

Interviene il Dott. SEGRE che invita a porre l'attenzione, in merito all'indebitamento della Società, alla realtà di fatto che ad oggi non vede nessun istituto bancario concedere mutui pari al 100% del valore dell'immobile.

Partendo da questo presupposto, essendo il debito di 114 milioni di euro si può agevolmente fare il calcolo e verificare il valore minimo di stima che detti istituti bancari hanno fatto sugli immobili; l'indebitamento risulta pertanto alto rispetto al valore contabile del bene ma bisogna tenere presente il valore effettivo, senza contare che come possono insorgere svalutazioni di un immobile così lo stesso potrebbe essere oggetto di una rivalutazione.

Il Dott. BAVA replica sottolineando che a suo avviso non esiste business che possa funzionare se i tassi di rendimento sono inferiori ai tassi d'interesse passivi, a prescindere da qualunque rappresentazione fatta dei dati nel bilancio, rivolgendosi poi all'Azionista di maggioranza sostiene che lo stesso ha la possibilità e la capacità di valorizzare questa Società e auspica che lo faccia.

Il Dott. SEGRE invita quindi l'azionista BAVA a suggerire all'Amministrazione una linea di gestione che soddisfi le sue aspettative e pretese; il Dott. BAVA risponde che non possiede tutti gli elementi per dare dei suggerimenti.

Il Dott. BAVA presta dichiarazione di voto dichiarando di ritenere pericoloso per questa Società l'attuale indebitamento, sul quale attende risposte dal Collegio Sindacale, sia dal punto di vista finanziario sia in termini industriali; rileva comunque che la discussione appena terminata è stata proficua, trasparente e democratica a differenza di quanto accade in altre Società come la Fiat S.p.A.

Nessun altro chiedendo la parola il Presidente comunica che attualmente sono presenti in proprio

o per delega azionisti rappresentanti n. 66.614.230 azioni con diritto di voto pari al 93,333% delle n. 71.372.233 azioni costituenti il capitale sociale.

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

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

Ha espresso voto favorevole l'Azionista IPI DOMANI S.p.A., rappresentata dal Dott. Massimo SEGRE, per complessive n. 66.613.725 azioni.

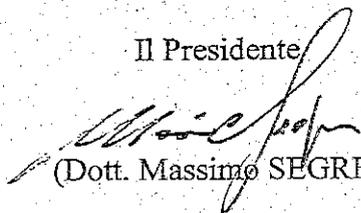
Ha espresso voto contrario l'Azionista Aldo GNAVI, rappresentato dal Dott. Marco BAVA, per complessive n. 505 azioni.

Esaurita la trattazione essendo le ore 12,50 circa, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara chiusa l'Assemblea.

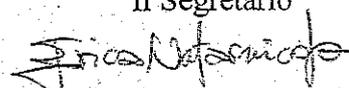
Si allegano al presente verbale, per farne parte integrante e sostanziale:

- sotto la lettera "A" l'elenco nominativo dei partecipanti, in proprio o per delega, alla parte ordinaria dell'assemblea,
- sotto la lettera "B" resoconto sintetico delle votazioni,
- sotto la lettera "C" fascicolo di bilancio al 31 dicembre 2010 redatto in conformità ai principi contabili internazionali

Il Presidente

  
(Dott. Massimo SEGRE)

Il Segretario

  
(Avv. Erica NOTARNICOLA)

IPI S.p.A. - ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DEL 12 APRILE 2011 ORE 11

AZIONISTA	DELEGATO/LEGALE RAPPRESENTANTE	IN PROPRIO	PER DELEGA	PERCENTUALE	NOTE
* IPI DOMANI S.P.A.	SEGRE MASSIMO	66.413.306		93,052	
IPI DOMANI S.P.A.	SEGRE MASSIMO	200.419		0,280	
GNAVI ALDO		505		0,001	USCITO ORE 11,13
GNAVI ALDO	BAVA MARCO		505	0,001	ENTRATO ORE 11,14

	PRESENZE	N. AZIONI	PERCENTUALE
TOTALE ORE 11,13	IN PROPRIO	66.614.230	93,333
	IN DELEGA		
<b>TOTALE</b>		<b>66.614.230</b>	<b>93,333</b>
TOTALE ORE 11,14	IN PROPRIO	66.613.725	93,332
	IN DELEGA	505	0,001
<b>TOTALE</b>		<b>66.614.230</b>	<b>93,333</b>



**RESOCONTO SINTETICO DELLE VOTAZIONI**

**ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DEL 12 APRILE 2011, ORE 11**

Capitale Sociale € 71.372.233 – N. 71.372.233 azioni v.n. € 1,00 cad

Ordine del Giorno:

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

	N. AZIONISTI (in proprio o per delega)	N. AZIONI	% SU AZIONI RAPPRESENTATE	% SU CAPITALE SOCIALE
Favorevoli	1	66.613.725	99,999	93,332
Contrari	1	505	0,001	0,001
Astenuti	-	-	-	-
Non votanti	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>2</b>	<b>66.614.230</b>	<b>100</b>	<b>93,333</b>

La delibera di cui al punto all'Ordine del giorno viene approvata.