

**“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 MLMO.SE. - Società per Azioni - Torino, via Vallengio n. 41

\* \* \* \* \*

**VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DEL 19 APRILE 2012**

\* \* \* \* \*

Il diciannove aprile duemiladodici, in Torino, presso la sede della Società, via Nizza n. 262/59, alle ore 15,30, si è riunita in prima convocazione l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti IPI S.p.A., convocata con avviso pubblicato sul sito internet della Società e sul quotidiano “Finanza & Mercati” in data 20 marzo 2012, così come prescritto dall'articolo 9 dello Statuto sociale per discutere e deliberare sul seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

1. Relazione sulla gestione e bilancio separato al 31 dicembre 2011. Relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.
2. Determinazione del numero degli Amministratori, nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2012-2014 e determinazione dei relativi compensi.
3. Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente per gli esercizi 2012-2014 e determinazione dei relativi compensi.

Nel giustificare l'assenza del Presidente del Consiglio di Amministrazione Dr.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 Dr. Massimo SEGRE il quale, con il consenso dell'Assemblea, chiama a fungere da Segretario la Dr.ssa Noemi MONDO.

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 Rag. Fosco FERRATO ed il Direttore Amministrativo e Finanziario Dr. 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 D.Lgs. 58/1998 e sue successive modifiche e integrazioni ("T.U.F.") e sarà allegato al presente verbale (allegato "B") per farne parte integrante 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 10 aprile 2012, è il seguente:

\* IPI DOMANI S.p.A. n. 66.614.425 azioni (93,334%)

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

Informa che gli Azionisti iscritti a libro soci al 10 aprile 2012 erano n. 444.

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 10 aprile 2012 sono:

\* SEGRE Massimo che indirettamente possiede n. 66. 614.425 azioni ordinarie, pari al 93,334% 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 Dr. Vittorio MOSCATELLI ed il Consigliere Rag. Esterino CERIA mentre hanno giustificato l'assenza il Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott.ssa Franca BRUNA SEGRE ed il Consigliere Dr. Claudio RECCHI.

Comunica che è presente in sala per la Società di Revisione KPMG S.p.A. il Dr. Roberto BIANCHI.

Precisa che sono inoltre presenti i Sindaci:

Dr. Antonio Massimo MUNETTI - Presidente del Collegio Sindacale

Dr. Fabrizio MANACORDA - Sindaco effettivo

Dr. Carlo RE - Sindaco effettivo.

Precisa che il capitale sociale di IPI S.p.A., interamente versato, ammonta a euro 71.372.233,00 rappresentato da n. 71.372.233 azioni ordinarie del valore nominale di euro 1,00 ciascuna.

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. 66.615.829 azioni con diritto di voto pari al 93,335% 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 sulla gestione e al bilancio separato vi è il bilancio consolidato di gruppo dell'esercizio 2011 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 sul sistema 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 45.295,00 di cui:

- \* euro 35.000,00 a fronte di n. 382 ore di revisione impiegate per il bilancio civilistico e per i controlli periodici sulla regolare tenuta della contabilità;
- \* euro 7.495,00 a fronte di n. 90 ore di revisione impiegate per il bilancio consolidato;
- \* euro 2.800,00 per spese.

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

*"Relazione sulla gestione e bilancio separato al 31 dicembre 2011. Relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative"* e chiede all'Assemblea se è d'accordo a che venga omessa la lettura della relazione sulla gestione del bilancio separato, procedendo ad una più generale illustrazione dell'andamento del Gruppo e dando invece integrale lettura della proposta di destinazione del risultato d'esercizio.

Non avendo alcuno manifestato la propria contrarietà, il Presidente dà lettura della proposta di destinazione del risultato dell'esercizio 2011 riportata alla pagina 61 della relazione di bilancio distribuita in sala e che qui di seguito si trascrive:

*"Signori Azionisti,*

*Vi proponiamo di:*

*1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2011 di IPI S.p.A., che si chiude con una*



*perdita di euro 3.409.565,78;*

*2) coprire la perdita di euro 3.409.565,78 mediante utilizzo per corrispondente ammontare delle riserve straordinarie".*

Il Presidente passa la parola al Dr. Vittorio MOSCATELLI il quale illustra brevemente l'andamento della Società.

L'Amministratore Delegato esamina i dati relativi al Bilancio consolidato rappresentativi dell'attività del Gruppo e evidenzia l'incremento dei ricavi e il miglioramento dei margini realizzati nel 2011 rispetto all'anno precedente. Il Gruppo chiude l'esercizio 2011 con una perdita di 2,9 milioni di euro a determinare la quale hanno concorso in misura importante gli oneri finanziari sull'indebitamento.

L'incremento degli oneri finanziari è conseguente sia all'incremento dei tassi di interesse ma soprattutto all'aumento dell'indebitamento finanziario netto, passato da 168 milioni e mezzo nel 2010 a 203 milioni nel 2011. L'indebitamento è aumentato per l'acquisto in particolare dell'immobile in Via Montenapoleone a Milano.

Informa che IPI ha da un lato migliorato la qualità del proprio patrimonio grazie all'acquisto di tale immobile che sta avendo sviluppi positivi in termini di crescita di valore per la Società e, dall'altro, ha sviluppato l'attività di servizi immobiliari in particolare quella di intermediazione immobiliare con l'apertura di ulteriori due nuove filiali a Roma e a Padova.

Tali investimenti hanno generato frutti negli ultimi mesi del 2011 nei quali IPI INTERMEDIAZIONE ha ricevuto incarichi importanti da Enti Istituzionali (fondi comuni, assicurazioni) in linea con gli obiettivi aziendali.

Sul fronte dell'indebitamento l'obiettivo è quello di ridurlo mediante la vendita di immobili in modo tale da poter anche disporre di fondi per ulteriori investimenti e per altre attività.

Riguardo al contenzioso fiscale l'Agenzia delle Entrate ha appellato la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale che aveva sostanzialmente annullato l'accertamento della

Agenzia delle Entrate per il 2005, per questa impugnativa in bilancio si è deciso di mantenere i fondi rischi accantonati nella loro integralità.

Comunica che a fine 2011 è stato notificato un accertamento fiscale sull'esercizio 2006, rinotificato una seconda volta a inizio 2012.

Tralasciando le disquisizioni sul tema della prescrizione o meno di tale accertamento, si ritiene che la Società abbia grosse possibilità di uscirne vincitrice perché, al contrario di quanto avvenuto nell'anno 2005, nel 2006 non è neppure adombrabile una elusione, in quanto tutte le società erano interessate al consolidato fiscale ed i passaggi intercompanies non avevano effetto ai fini fiscali.

Interviene il Vice Presidente Dr. Massimo SEGRE, il quale ricorda che a fronte dell'accertamento dell'esercizio anno 2006 sono presenti perdite pregresse utilizzabili: quindi anche se l'esito fosse infausto non vi sarebbero esborsi.

Riprende la parola il Dr. Vittorio MOSCATELLI il quale passa ad illustrare il dato relativo al patrimonio immobiliare del Gruppo che ammonta a circa 337 milioni di euro con un leggero incremento dato dall'acquisto dell'immobile in Via Montenapoleone al netto delle vendite e l'indebitamento finanziario netto di 203 milioni di euro. Viene segnalata l'operazione di riscadenzamento del credito di oltre 53 milioni verso PORTA VITTORIA S.p.A. che ha ottenuto dalle banche un finanziamento di 207 milioni circa che consentirà di procedere alla costruzione del complesso la cui realizzazione/vendita permetterà a IPI di incassare il credito entro la scadenza prevista del marzo 2015 (prima era dicembre 2013).

Riguardo alle attività accessorie, l'Amministratore Delegato accenna all'attività alberghiera che nonostante il cambio del marchio ha registrato un miglioramento rispetto all'anno 2011.

Riprende la parola il Presidente che ringrazia l'Amministratore Delegato e apre la discussione sul primo punto all'ordine del giorno.

Prende la parola l'Azionista Dr. Marco BAVA.

Esordisce complimentandosi per la chiarezza in cui è stata scritta la relazione sul bilancio e, a questo proposito, chiede delucidazioni in merito a curiosità derivanti da alcuni aspetti riportati in tale relazione.

Facendo riferimento allo schema riportato a pag. 4 della relazione, chiede qualche informazione in più rispetto ai nuovi sviluppi legati alla Società TORINO UNO S.r.l., nello specifico intende conoscere se la stessa è stata costituita per acquisire immobili da MI.MO.SE.

Per quanto attiene ai dati di bilancio fa notare che, a pag. 37, gli indici della liquidità e della solidità riportano valori positivi che non trovano conferma negli indici di redditività.

Aggiunge che un aumento della liquidità ottenuto facendo ricorso all'indebitamento comporta livelli di rischio molto elevati per l'azienda e, tornando a pag. 10, dove si parla di aumento dell'indebitamento, chiede (scusandosi per l'ignoranza in materia) maggiori informazioni circa la definizione di "vendor loan".

Interviene il Dr. Massimo SEGRE spiegando che si tratta di un finanziamento di breve durata legato alla vendita di immobili e quindi senza oneri in caso di rimborso anticipato.

L'Azionista Dr. Marco BAVA prosegue chiedendo l'importo, la durata ed il tasso del mutuo ipotecario di cui alla pag. 10 nonché il costo al metro quadro e l'indice di redditività dell'immobile.

Chiede inoltre il costo per l'apertura delle nuove filiali e la motivazione per la quale la scelta è ricaduta proprio su Padova.

Il Dr. Marco BAVA prosegue interrogandosi su quanto riportato a pagina 12 della relazione di bilancio in riferimento all'acquisizione dell'immobile che, se non ricorda male, è stato acquisito con un contratto stipulato da MI.MO.SE., e chiede espressamente su che base sono state fatte le valutazioni e la motivazione per la quale tale operazione di acquisto è stata iniziata dal Dr. Massimo SEGRE ma infine conclusa da IPI S.p.A.

A tale propositivo rivolge i propri ringraziamenti al Collegio Sindacale per aver riportato

all'interno della propria relazione, allegata al fascicolo di bilancio, le informazioni che in passato non gli sono mai state fornite.

Si rivolge poi al Dr. Vittorio MOSCATELLI chiedendogli esplicitamente di intervenire perché a suo avviso IPI S.p.A. è sottocapitalizzata e sta correndo dei rischi notevoli a causa dell'indebitamento.

L'Azionista prosegue chiedendo se si intendono acquisire altri immobili, colpendo ulteriormente la solidità patrimoniale della Società.

Replica dichiarando totalmente ingiustificata la frase a pag. 13 della relazione "*..il conseguimento del risultato positivo non è lontano..*" in quanto azzardata rispetto al business della Società che non si occupa della vendita di "*I-Phone*" ma al contrario opera in un mercato, quello immobiliare, attualmente in stato di crisi.

Passa poi ad esaminare le voci riguardanti l'indebitamento finanziario (pag. 13), ed in particolare le valutazioni sull'indice di sostenibilità che, ritiene, si contraddicano con i risultati.

Facendo riferimento poi alla tabella a pag. 20 sostiene che la stessa riporta molteplici dati ma non include quelli che a lui interessano: il tasso di redditività degli immobili ed il tasso di interesse.

Il Dr. Marco BAVA prosegue dichiarando di condividere a pag. 21 la decisione di vendere in maniera frazionata una parte del Lingotto, tale operazione consentirebbe a suo parere di aumentare la cassa e progressivamente di ridurre l'indebitamento.

L'Azionista prende poi in considerazione i dati inerenti IPI INTERMEDIAZIONE e chiede, in riferimento all'attività di intermediazione, quali sono le cinque banche con le quali si è instaurata la collaborazione.

Passa quindi all'attività alberghiera e si interroga sulle percentuali che per sentito dire dovrebbero essere più alte del 50-60%, propone quindi di abbassare i prezzi delle camere per incentivare la clientela.

Riguardo ai rapporti con la società controllante (pagg. 52, 53, 54), rivolgendosi al Dr. CAVALLO, lamenta la mancanza di chiarezza e chiede una spiegazione più trasparente ed approfondita.

Si interroga, infine, su come si possa parlare in maniera ottimistica di una Società, IPI S.p.A., che a pag. 88 riporta tra i vari dati l'importo di 670.000,00 euro sotto la voce "crediti scaduti", non più recuperabili ed invita ad un chiarimento.

Comunica, infine, di non aver capito nulla di quanto riportato a pag. 93 riguardo al derivato e chiede delucidazioni in merito.

Terminate le domande da parte dell'Azionista Dr. Marco BAVA, il Presidente chiede se qualcuno intende porne delle altre.

Prende la parola l'Azionista Carlo GNAVI il quale, rivolgendosi al Presidente ed all'Amministratore Delegato Dr. Vittorio MOSCATELLI in quanto persone quanto mai introdotte nell'ambiente, domanda se reputano preoccupanti le notizie di questi ultimi giorni riguardanti l'aumento degli oneri fiscali (IMU) che dovrebbero portare ad un'ulteriore caduta dei valori degli immobili.

Prende la parola l'Azionista Dr. Carlo Maria BRAGHERO il quale si rivolge all'Amministratore Delegato Dr. Vittorio MOSCATELLI accusandolo di avere un quadro troppo ottimistico sull'andamento della Società rispetto ai risultati raggiunti. Nel merito, invece, l'Azionista intende fare qualche riflessione e si interroga sulla rilevanza o meno del delta tra il valore di libro ed il valore di mercato degli immobili di proprietà della Società.

Prosegue domandando se non sono troppi i 67 dipendenti a carico della società considerando il rapporto con il totale delle vendite di 15 milioni e mezzo di euro. Cita la pag. 21 della relazione sul bilancio relativa alla vendita frazionata del Lingotto chiedendo se si reputa possibile trovare entità interessate all'acquisto.

Riguardo al contenzioso prende atto che tra la Società e l'Agenzia delle Entrate sussiste un



rapporto molto sofferto e chiede se gli esercizi oggetto di contestazione sono riferiti al periodo della gestione Coppola e se le operazioni di quello stesso periodo furono effettuate con l'assistenza o meno dello Studio Segre.

Infine, in merito alla relazione sulla Corporate Governance, si stupisce che il Consiglio di Amministrazione si sia riunito soltanto due volte e si interroga su come sia possibile qualificare il Consigliere Rag. Esterino CERIA quale Amministratore Indipendente, essendo i Collegi Sindacali delle sue società composti integralmente dallo Studio Segre.

Interviene il Vice Presidente Dr. Massimo SEGRE spiegando come invece si possa considerare Indipendente vista la propria appartenenza al Collegio Sindacale e non al Consiglio di Amministrazione di società cui partecipa il Rag. CERIA.

Il Presidente passa la parola al Dr. MOSCATELLI affinché risponda ai quesiti posti.

L'Amministratore Delegato precisa che TORINO UNO S.r.l. è stata costituita come veicolo destinato in futuro a realizzare operazioni immobiliari senza rapporti con la controllante MI.MO.SE. S.p.A.

In riferimento all'immobile di via Montenapoleone, spiega si tratta di un fabbricato cielo-terra con una superficie commerciale di circa duemila metri quadrati acquistata al prezzo di 50 milioni di euro. IPI S.p.A ha finanziato l'acquisto con un mutuo di 40 milioni di euro concesso da Veneto Banca con tasso Euribor + 1,75%. La redditività di Montenapoleone è scarsa perché l'immobile è in parte vuoto ed in parte affittato con vecchi contratti di locazione.

La strategia è quella di vuotarlo ed affittarlo applicando i canoni di locazione adeguati agli attuali valori di mercato.

Per quanto concerne il costo delle filiali, l'Amministratore Delegato prosegue, lo stesso è dato dall'affitto, dai dipendenti (due o tre per filiale) e dai costi accessori (rete, telefoni) ed ammonta a circa 200 mila euro annui. Riguardo alla pubblicità si tratta di pubblicità di prodotto che nel 2011 è costata circa 800 mila euro e comprende la pubblicità sostenuta per l'avviamento delle



nuove filiali.

Dichiara, dal lancio di queste filiali ci si aspetta, per il 2012, un aumento dei ricavi ed una diminuzione dell'incidenza in percentuale sui ricavi dei costi pubblicitari, considerando tuttavia che il mercato sta facendo fatica ad assorbire le vendite.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI, proseguendo con le risposte ai quesiti posti dagli Azionisti, comunica che il costo medio del denaro è stato del 3,5%, il rendimento medio degli immobili locati è del 4,9% ed il rendimento medio del patrimonio complessivo degli immobili locati è del 3%.

Il Dr. Marco BAVA replica ed afferma che la situazione economica della Società sarebbe migliore se si riducesse l'indebitamento.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI riprende la parola e segnala che, al di là dei facili ottimismo non giustificabili quando il risultato di esercizio risulta essere negativo, complessivamente per un'attività immobiliare che sta facendo degli investimenti e, aggiunge rivolgendosi al Dr. Marco BAVA, considerando la perdita di IPI INTERMEDIAZIONE di 1,6 milioni di euro unitamente alla perdita di IPI SERVIZI, società entrambe in fase di rilancio, rapportate ai 2,9 milioni del consolidato, si può notare che il risultato di IPI è in sostanziale pareggio.

Pertanto, in previsione delle potenziali prospettive di crescita dell'attività immobiliare del Gruppo, ne deriva non un facile ottimismo ma neppure un pessimismo sulle prospettive della Società.

Passando poi alla vendita del Lingotto, l'Amministratore Delegato ritiene e ha potuto constatare che la vendita in blocco del complesso è molto difficile considerando l'ammontare dell'investimento richiesto e concentrato in un immobile e in una città come Torino che non è considerata dagli investitori istituzionali. Per questo a suo avviso dichiara possibile trovare dei potenziali acquirenti di porzioni di uffici (lotti da mq. 1000 o multipli) per un utilizzo diretto ovvero per investimento da parte di privati, considerata la buona redditività offerta dai canoni di

locazione e tenuto conto che il Lingotto è e resta un immobile simbolo e quindi con un valore intrinseco che gli deriva da questa caratteristica oltre che dalla sua conformazione e redditività.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI risponde ai quesiti sull'attività di mediazione creditizia e dichiara che la stessa è accessoria all'attività immobiliare ed indica che le Banche convenzionate sono Che Banca, Barclays, BNL e Banco Popolare nelle sue articolazioni.

Il Dr. Marco BAVA ringrazia per l'informativa ricevuta.

L'Amministratore Delegato passa a trattare l'argomento sui derivati fornendo una spiegazione approfondita e specifica. Illustra come si è deciso di coprire una parte dell'indebitamento (circa il 50%) a tasso variabile per limitare il rischio di crescita dei tassi di interesse.

Allo scopo sono stati conclusi con BIM un IRS (interest rate swap) sul mutuo di 30 milioni (in essere con il Credito Bergamasco) sostituendo il tasso variabile (euribor a tre mesi) con un tasso fisso del 2,39% (per il costo del debito al tasso fisso deve poi essere aggiunto lo spread dell'1,50% contrattualmente previsto dal mutuo).

Per il mutuo da 100 milioni concesso da Banca Popolare di Novara e Banca Popolare di Lodi è stato concluso con Banca Aletti un Collar con l'obiettivo di ottenere un'opzione a zero premio con un floor del 2,23%, un cap del 5% in linea con la redditività data dai canoni di locazione del Lingotto costituito in garanzia del mutuo.

Riguardo IPI INTERMEDIAZIONE S.r.l., dà atto che i costi di apertura e lancio delle nuove filiali sono stati spesi e hanno concorso alla perdita dell'esercizio; comunque, l'intermediazione non ha generato i ricavi che si erano auspicati, sia a causa dello start-up sia per il periodo di crisi che sta caratterizzando il mercato immobiliare.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI spiega, infine, che i "crediti scaduti" sono imputabili in parte ad IPI INTERMEDIAZIONE, in parte all'attività alberghiera ed infine ai crediti di IPI SERVIZI verso società del Gruppo Coppola per i quali sono state appostate opportune svalutazioni.

Il Dr. Marco BAVA, dopo aver ringraziato l'Amministratore Delegato per l'esauritivo



chiarimento, invita il Dr. CAVALLO a riportare tali informazioni nella relazione sul bilancio.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI riprende la parola e, rivolgendosi al Sig. Aldo GNAVI, dichiara che a suo avviso l'IMU non avrà un impatto del 20% sul valore degli immobili. Secondo primi conteggi, il passaggio dall'ICI all'IMU comporterà per il Gruppo IPI un aggravio di circa 1 milione di euro.

Risponde poi ai quesiti inerenti il contenzioso tributario e dichiara che gli esercizi oggetto di contestazione riguardano il periodo Coppola.

Il Dr. Massimo SEGRE interviene e precisa che si tratta sì del periodo Coppola ma, aggiunge, la dichiarazione dei redditi relativa all'esercizio 2006 è stata firmata dal Dr. TATO'. Inoltre dichiara di non esserci stata assistenza da parte dello Studio Segre.

Terminato il discorso dell'Amministratore Delegato, prende la parola il Dr. Marco BAVA il quale si dichiara soddisfatto dal punto di vista delle risposte alle domande ma replica sul livello dell'indebitamento a suo parere eccessivo e tale da incidere negativamente sulla redditività della Società a causa della pesantezza degli oneri finanziari che ne derivano.

L'Azionista come dichiarazione di voto preannuncia voto contrario, perché dissente completamente dalla politica finanziaria adottata da IPI S.p.A. che ritiene possa sopravvivere ma senza dare redditività a causa delle condizioni finanziarie in cui si trova.

Egli sollecita un aumento di capitale da parte dei soci.

Nessun altro avendo dichiarazioni di voto il Presidente comunica che i partecipanti non sono variati rispetto all'inizio dell'Assemblea e mette in votazione per alzata di mano l'approvazione del Bilancio separato al 31 dicembre 2011 e la proposta di destinazione del risultato di esercizio, chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto.

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

Hanno espresso voto favorevole gli Azionisti IPI DOMANI S.p.A., rappresentata dal Dr. Massimo SEGRE, per complessive n. 66.614.425 azioni ed il Sig. Aldo GNAVI per



complessive n. 505 azioni.

Ha espresso voto astenuto l'Azionista Dr. Carlo Maria BRAGHERO per complessive n. 896 azioni.

Ha espresso voto contrario l'Azionista Marco BAVA, per complessive n. 3 azioni.

Terminata la votazione sul primo punto all'ordine del giorno il Dr. Marco BAVA lascia la delega al Sig. GNAVI per le votazioni sugli altri due punti all'ordine del giorno ed abbandona la sala alle ore 18,03.

Il Presidente passa alla trattazione del secondo punto all'ordine del giorno: "*Determinazione del numero degli Amministratori, nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2012-2014 e determinazione dei relativi compensi*" ed informa l'Assemblea che nella cartella consegnata a tutti i partecipanti si trova la Relazione del Consiglio di Amministrazione e la proposta di delibera.

Il Presidente, quale Rappresentante dell'Azionista di maggioranza IPI DOMANI S.p.A. in merito alla determinazione del numero degli Amministratori, propone di:

- stabilire in cinque i componenti il Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2012-2014 e cioè fino all'Assemblea che discuterà il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2014;
- nominare Amministratori i Signori:  
Dr.ssa Franca BRUNA SEGRE  
Dr. Massimo SEGRE  
Dr. Vittorio MOSCATELLI  
Rag. Esterino CERIA  
Dr. Claudio RECCHI
- consentire agli Amministratori ai sensi dell'art. 2390, comma 1, del Codice Civile, di assumere altri incarichi.

Dà lettura delle proposte di delibera:



1) Relativamente alla determinazione del numero dei componenti:

*“L’Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A.:*

- *preso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione*
- *preso atto della proposta dell’Azionista IPI DOMANI S.p.A.*
- *avuto a mente i disposti di legge e di statuto*

*delibera*

- *di stabilire in n. 5 i componenti il Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2012-2014 e cioè fino all’Assemblea che discuterà il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2014;*
- *di nominare amministratori i Signori:*  
*Dr.ssa Franca BRUNA SEGRE, Dr. Massimo SEGRE, Dr. Vittorio MOSCATELLI,*  
*Rag. Esterino CERIA, Dr. Claudio RECCHI;*
- *di consentire ai nominati Amministratori di assumere altri incarichi, ai sensi dell’art. 2390 del Codice Civile.”*

2) Relativamente al compenso degli Amministratori:

*“L’Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A.:*

- *preso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione*
- *preso atto della proposta dell’Azionista IPI DOMANI S.p.A.*
- *avuto a mente i disposti di legge e di statuto*

*delibera*

- *a ciascun componente il Consiglio di Amministrazione viene attribuito un compenso annuo di euro 3.000,00 – al lordo delle trattenute di legge – per ciascun Consigliere pro-rata temporis più un compenso di euro 1.000,00 al lordo delle trattenute di legge – per la partecipazione ad ogni riunione del Consiglio di Amministrazione”.*

Il Presidente informa che i candidati al Consiglio di Amministrazione hanno accettato la propria candidatura, hanno attestato l’inesistenza di cause di ineleggibilità e incompatibilità previste dalla legge nonché il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità stabiliti dalla legge e

dai regolamenti vigenti ed hanno inviato i loro curricula vitae. Tali documenti sono conservati agli atti della Società.

Informa altresì che gli Amministratori Rag. Esterino CERIA e Dr. Claudio RECCHI hanno dichiarato la sussistenza dei requisiti di Indipendenza previsti dalla normativa vigente.

Il Presidente chiede se qualcuno intende prendere la parola.

Prende la parola il Dr. Carlo Maria BRAGHERO che, dopo aver formulato richiesta di ricevere una copia dei suddetti curricula, manifesta la sua dichiarazione di voto e precisamente preannuncia che si asterrà dal voto per una questione di estetica in quanto non approva il fatto che il Dr. Massimo SEGRE si debba votare da solo, dichiara che se lo stesso avesse dato delega a terzi avrebbe votato a favore.

Il Presidente ringrazia il Dr. Carlo Maria BRAGHERO e anticipa che probabilmente IPI S.p.A. non sarà più un emittente titoli diffusi e che se fosse stata una società quotata avrebbe preso in considerazione il suo suggerimento.

Il Presidente chiede se qualcun altro intende prendere la parola.

Nessun altro avendo dichiarazioni di voto il Presidente comunica che i partecipanti non sono variati rispetto all'inizio dell'Assemblea e mette in votazione per alzata di mano la determinazione del numero degli Amministratori, la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2012-2014 e la determinazione dei relativi compensi, chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto.

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

Hanno espresso voto favorevole gli Azionisti IPI DOMANI S.p.A., rappresentata dal Dr. Massimo SEGRE, per complessive n. 66.614.425 azioni ed il Sig. Aldo GNAVI per complessive n. 505 azioni.

Ha espresso voto astenuto l'Azionista Dr. Carlo Maria BRAGHERO per complessive n. 896 azioni.



Ha espresso voto contrario l'Azionista Marco BAVA, rappresentato dal Sig. Aldo GNAVI, per complessive n. 3 azioni.

Il Presidente passa alla trattazione del terzo punto all'ordine del giorno: "*Nomina del Collegio Sindacale e del Suo Presidente per gli esercizi 2012-2014 e determinazione dei relativi emolumenti*" e comunica che all'interno delle cartelle a mani dei partecipanti si trova la relazione del Consiglio di Amministrazione e la proposta di delibera.

Il Presidente sottolinea come, desiderando poter proporre il prestigioso nominativo del Dr. Aldo MILANESE, Presidente dell'ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Torino, si sia posto il problema di chi dovesse fargli posto e di essersi risolto nel decidere che il sacrificio dovesse essere richiesto a colui che aveva minore anzianità di carica.

Il Presidente ringrazia dunque il Dr. Fabrizio MANACORDA per l'intelligente e professionale attività prestata in questi anni, auspicando di poter trovare in futuro nuove occasioni di collaborazione.

Il Dr. Massimo SEGRE, quale rappresentante dell'Azionista di maggioranza propone:

- di nominare quali membri effettivi del Collegio Sindacale, che a mente di legge rimarrà in carica fino all'Assemblea che discuterà il bilancio chiuso al 31 dicembre 2014, i

Signori:

Dr. Aldo MILANESE

Dr. Antonio Massimo MUNETTI

Dr. Carlo RE

- di nominare quali membri supplenti del Collegio Sindacale i Signori:

Dr. Maurizio STORELLI

Dr. Tiziano BRACCO

- di conferire la carica di Presidente del Collegio Sindacale al Dr. Aldo MILANESE;

- di determinare omnicomprensivamente il compenso annuo di euro 10.000,00 pro-rata temporis per ciascun Sindaco Effettivo e di euro 15.000,00 pro-rata temporis per il Presidente, più iva e cassa previdenza.

Il Presidente informa che i candidati al Collegio Sindacale hanno accettato la candidatura, hanno attestato l'inesistenza di cause di ineleggibilità e incompatibilità previste dalla legge nonché il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità stabiliti dalla legge e dai regolamenti vigenti ed hanno inviato i loro curricula vitae ove sono specificamente indicati, ai sensi dell'art. 2400, comma 4, codice civile, gli incarichi di amministrazione e di controllo da essi ricoperti presso altre società.

Informa altresì che i suddetti documenti sono a disposizione dei partecipanti per una eventuale consultazione o per la lettura qualora lo ritengano opportuno.

Pertanto il Presidente sottopone all'approvazione dell'Assemblea la seguente delibera:

*"L'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A.:*

- *preso atto della relazione del Consiglio di Amministrazione*
- *avuto a mente i disposti di legge e di statuto*

*delibera*

- *di nominare quali membri del Collegio Sindacale i Signori:*

*Dr. Aldo MILANESE                      Sindaco Effettivo*

*Dr. Antonio Massimo MUNETTI      Sindaco Effettivo*

*Dr. Carlo RE                              Sindaco Effettivo*

*Dr. Maurizio STORELLI              Sindaco Supplente*

*Dr. Tiziano BRACCO                  Sindaco Supplente*

- *di conferire la carica di Presidente del Collegio Sindacale al Dr. Aldo MILANESE;*
- *di determinare, per tre esercizi e con scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2014, il compenso annuo di euro 10.000,00*



*pro-rata temporis omnnicomprensivo, più iva e cassa previdenza, maggiorato del 50% per il Presidente.*

Il Presidente chiede se qualcuno vuole prendere la parola e, nessuno avendola richiesta, mette in votazione per alzata di mano la nomina dei membri del Collegio Sindacale, il conferimento della carica di Presidente e la determinazione dei relativi emolumenti, chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto.

Il Dr. Carlo Maria BRAGHERO abbandona la seduta motivando di voler consentire, in questo modo, la formazione di un voto unanime.

Ultimata la votazione il Presidente accerta che tale delibera è approvata all'unanimità.

Hanno espresso voto favorevole gli Azionisti IPI DOMANI S.p.A., rappresentata dal Dr. Massimo SEGRE, per complessive n. 66.614.425 azioni, il Sig. Aldo GNAVI per complessive n. 505 azioni ed il Dr. Marco BAVA per complessive n. 3 azioni, rappresentato dal Sig. Aldo GNAVI.

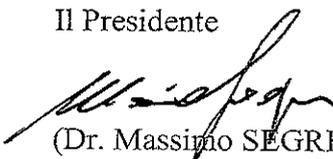
Esaurita la trattazione essendo le ore 18,10 circa, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara chiusa l'Assemblea.

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

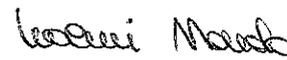
- sotto la lettera "A" l'elenco nominativo dei partecipanti, in proprio o per delega, alla parte ordinaria dell'assemblea;
- sotto la lettera "B" resoconto sintetico delle votazioni;
- sotto la lettera "C" fascicolo di bilancio al 31 dicembre 2011 redatto in conformità ai principi contabili internazionali.

Torino, 19 aprile 2012

Il Presidente

  
(Dr. Massimo SEGRE)

Il Segretario

  
(Dr.ssa Noemi MONDO)